（上接B10版）

根据委托人提供的资料以及参考《江苏省建设工程造价估算指标》（2017），确定评估对象的建安成本单价为3,600元/平方米，详情如下：

序号	子项目名称	取价依据	
1	建安成本	2+3	3,670
2	建筑工程费	（1）+（2）	2,120
(1)	A.基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	180
(2)	B.主体工程	包括主体结构、内墙工程、外立面装饰、窗等	1,940
3	安装工程费	A+B+……+H	1,480
其中	A.给排水		60
	B.强电		120
	C.弱电		70
	D.消防		150
	E.电梯工程		130
	F.空调工程		-
	G.室外配套		150
	H.室内装饰		870
建安单价		元/㎡	3,670

B.前期费用

一般为勘察设计和前期工程费，包括：市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水通电通路以及场地平整、临时用房等开发前期工作的必要支出，为建筑安装工程费的6%；

前期费用=建筑安装工程费×6%=3,670元/平方米×6%=220.20元/平方米

②管理费用

管理费用是为管理和组织房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，为建筑物开发成本的5%。

管理费用=建筑物开发成本×5%

③资金成本

利息分为开发成本和管理费用的利息。根据当地的房地产开发利用情况，确定房地产开发周期为3年，参照2020年05月20日全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场利率（LPR）银行贷款利率为3.85%上浮20%即为4.62%，开发成本和管理费用均匀投入，计息周期为整个开发周期的一半，按复利计算。

投资利息=（建筑物开发成本+管理费用）×（(1+1)^（n/2）-1）

④投资利润的确定

根据国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》（2019）房地产开发业全行业成本利润率，优秀值为20.5%，良好值为15.9%，平均值为10%，较低值为3.1%，较差值为-6%，本次评估投资利润20%。

⑤成新率的确定。

该房屋于2010年竣工，结构为钢混，用途为商业，参考房屋建筑物经济寿命资料，其耐用年限为60年，至估土地终止日期已使用37.02年；由于土地终止日期届满，因此本次以房屋剩余使用年限为22.98年；其则：

年限法成新率=[尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）]×100%

=22.98/（22.98+37.02）×100%=38%（取整）

⑥评估值计算

建筑物重置价值计算表

一	开发成本	1+2+3	费率	3,890.20
1	前期工程及专业费用	取建筑工程费的	6%	220.20
2	建筑工程费	-		3,670.00
二	管理费用	[一+二]×费率	5%	194.51
三	不可预见费用	二×费率	4%	155.61
四	投资利息	[一+二+三]*利率*开发周期/2（本项目开发周期为3年）	4.62%	286.32
五	开发利润	[一+二+三+四]×成本利润率	20%	938.09
六	房地产重置单价	[一+二+三…+七]		5,460.00

根据江苏省工程造价协会发布的建筑安装工程价格指数，平均年增长率为1.0479，故该房屋在土地使用终止日期2047/4/29时的建造成本为：

5,460元/平方米×（1+4.79%）^26.93= 19,240.00元/平方米（取整）

年份	价格指数	同比波动幅度
2016下半年	117.45	6.3%
2017下半年	130.73	11.3%
2018下半年	132.84	1.6%
2019下半年	132.75	-0.1%
平均涨幅		4.79%

房屋主体在土地使用终止日期时残值=重置价格×综合成新率

= 19,240.00×38% = 7,311.20元/㎡

房屋主体下评估基准日的现值=7,311.20÷（1+6.5%）^26.93

=1,340.00元/㎡(取整)

则通过测算最后得出天禄商务广场物业的评估结果为租约期内的价值+租约期外的价值+使用期限到期日的建筑物残值。以C区第1层物业为例，则测算结果= 1,470+ 8,580.00 + 1,340.00 = 11,390.00元/㎡

同理可得，通过收益法测算得出投资性房地产—商业部分的评估结果为643,200,000.00元，评估结果明细表如下所示：

序号	房地产名称和位置或坐落	物业用途	建筑面积（㎡）	收益法测算单价				评估单价（元/㎡）	评估价值（元）
				租约期外价格(元/㎡)	租约期内值分摊(元/㎡)	建筑物残值(元/㎡)			
1	B区1-7、17-22	商业	1,642.61	6,650.00	1,470.00	1,340.00		9,460.00	15,539,090.00
2	4楼102	商业	1,036.32	8,580.00	1,470.00	1,340.00		11,390.00	11,803,680.00
3	B区8-16、23-29	商业	1,794.83	6,650.00	1,470.00	1,340.00		9,460.00	16,979,090.00
4	B2区30-36、44-47	商业	1,334.02	6,650.00	1,470.00	1,340.00		9,460.00	12,619,830.00
5	B区37-43、48-52	商业	1,505.21	6,650.00	1,470.00	1,340.00		9,460.00	14,239,290.00
6	B2-53-59	商业	813.14	6,650.00	1,470.00	1,340.00		9,460.00	7,692,300.00
7	B2-60-66	商业	782.15	6,650.00	1,470.00	1,340.00		9,460.00	7,399,140.00
8	C区C1-21	商业	94.59	8,580.00	1,470.00	1,340.00		11,390.00	1,077,380.00
9	C区C1-41	商业	92.56	8,580.00	1,470.00	1,340.00		11,390.00	1,054,260.00
10	C区C1-42	商业	98.42	8,580.00	1,470.00	1,340.00		11,390.00	1,121,000.00
11	C区C1-43	商业	98.42	8,580.00	1,470.00	1,340.00		11,390.00	1,121,000.00
12	C区C1-44	商业	169.11	8,580.00	1,470.00	1,340.00		11,390.00	1,926,160.00
13	C区C2-4	商业	150.21	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,344,380.00
14	C区C2-5	商业	161.77	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,447,840.00
15	C区C2-6	商业	462.20	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	4,136,690.00
16	C区C2-7	商业	172.69	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,545,580.00
17	C区C2-8	商业	185.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,664,520.00
18	C区C2-9	商业	454.97	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	4,071,980.00
19	C区C2-12	商业	139.55	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,248,970.00
20	C区C2-13	商业	43.37	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	388,160.00
21	C区C2-14	商业	86.94	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	778,110.00
22	C区C2-15	商业	103.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	930,620.00
23	C区C2-16	商业	151.33	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,354,400.00
24	C区C2-17	商业	117.10	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,048,050.00
25	C区C2-18	商业	117.10	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,048,050.00
26	C区C2-19	商业	51.05	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	456,900.00
27	C区C2-20	商业	185.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,664,520.00
28	C区C2-21	商业	105.75	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	946,460.00
29	C区C2-22	商业	86.94	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	778,110.00
30	C区C2-23	商业	43.37	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	388,160.00
31	C区C2-24	商业	172.99	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,548,260.00
32	C区C2-25	商业	160.76	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,438,800.00
33	C区C2-26	商业	99.43	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	889,900.00
34	C区C2-27	商业	113.48	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,015,650.00
35	C区C2-28	商业	151.30	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,354,140.00
36	C区C2-29	商业	132.39	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,184,890.00
37	C区C2-30	商业	151.30	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,354,140.00
38	C区C2-31	商业	151.30	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,354,140.00
39	C区C2-32	商业	213.71	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,912,700.00
40	C区C2-33	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,421,890.00
41	C区C2-34	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,421,890.00
42	C区C2-35	商业	135.36	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,211,470.00
43	C区C2-36	商业	149.41	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,337,220.00
44	C区C2-37	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,421,890.00
45	C区C2-38	商业	158.87	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	1,421,890.00
46	C区C2-39	商业	272.98	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	2,443,170.00
47	C区C3-5	商业	627.22	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	5,111,840.00
48	C区C3-7	商业	206.64	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,684,120.00
49	C区C3-11	商业	99.95	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	814,590.00
50	C区C3-12	商业	119.53	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	974,170.00
51	C区C3-13	商业	43.58	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	355,180.00
52	C区C3-14	商业	702.55	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	5,725,780.00
53	C区C3-15	商业	158.74	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,293,730.00
54	C区C3-16	商业	147.40	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,201,310.00
55	C区C3-18	商业	119.53	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	974,170.00
56	C区C3-20	商业	655.75	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	5,344,360.00
57	C区C3-33	商业	127.53	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,039,370.00
58	C区C3-34	商业	135.60	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,105,140.00
59	C区C3-35	商业	135.60	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,105,140.00
60	C区C3-36	商业	233.00	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	1,898,950.00
61	D2-3	商业	292.95	6,140.00	1,470.00	1,340.00		8,950.00	2,621,900.00
62	D3-4	商业	284.98	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	2,322,590.00
63	E-B区301	商业	4,558.34	5,230.00	1,470.00	1,340.00		8,040.00	36,649,050.00
64	E-B区401	商业	4,558.34	4,670.00	1,470.00	1,340.00		7,480.00	34,096,380.00
65	E-B区501	商业	4,159.08	4,320.00	1,470.00	1,340.00		7,130.00	29,654,240.00
66	F区F1-3	商业	56.27	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	645,420.00
67	F区F1-12	商业	31.23	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	358,210.00
68	F区F1-13	商业	29.93	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	343,300.00
69	F区F1-18	商业	72.88	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	835,930.00
70	F区F1-23	商业	54.66	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	626,950.00
71	F区F1-24	商业	54.66	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	626,950.00
72	F区F1-32	商业	70.28	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	806,110.00
73	F区F1-47	商业	54.66	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	626,950.00
74	F区F1-54	商业	105.35	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	1,208,360.00
75	F区F1-60	商业	102.43	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	1,174,870.00
76	F2-69	商业	150.43	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,356,880.00
77	F3-27	商业	120.66	5,400.00	1,470.00	1,340.00		8,210.00	990,620.00
78	F1-77	商业	2,910.82	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	33,387,110.00
79	F2-75	商业	4,150.98	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	37,441,840.00
80	F3-75	商业	3,331.60	5,400.00	1,470.00	1,340.00		8,210.00	27,352,440.00
81	F2-1-19	商业	1,379.39	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	12,442,100.00
82	F2-43	商业	138.41	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,248,460.00
83	F2-44	商业	52.10	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	469,940.00
84	F2-45	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
85	F2-46	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
86	F2-47	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
87	F2-48	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
88	F2-49	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
89	F2-50	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
90	F2-51	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
91	F2-52	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
92	F2-53	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
93	F2-54	商业	158.26	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,427,510.00
94	F2-55	商业	105.57	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	952,240.00
95	F2-56	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
96	F2-57	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
97	F2-58	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
98	F2-59	商业	82.11	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	740,630.00
99	F2-60	商业	153.88	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,388,000.00
100	F2-61	商业	189.09	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,705,590.00
101	F区F2-63	商业	165.59	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,493,620.00
102	F区F2-64	商业	165.59	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	1,493,620.00
103	F区F2-70	商业	263.09	6,210.00	1,470.00	1,340.00		9,020.00	2,373,070.00
104	F区F3-22	商业	132.81	5,400.00	1,470.00	1,340.00		8,210.00	1,090,370.00
105	F区F3-28	商业	211.02	5,400.00	1,470.00	1,340.00		8,210.00	1,732,470.00
106	F区F4-2	商业	340.53	5,400.00	1,470.00	1,340.00		8,210.00	2,795,750.00
107	F区7栋影院	商业	4,646.49	5,400.00	1,470.00	1,340.00		8,210.00	38,147,680.00
108	C3-19	商业	37.02	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	301,710.00
109	C3-6	商业	37.02	5,340.00	1,470.00	1,340.00		8,150.00	301,710.00
110	F1-31	商业	54.66	8,660.00	1,470.00	1,340.00		11,470.00	626,950.00
111	A楼301室	商业	6,213.66	6,000.00	1,470.00	1,340.00		8,810.00	54,742,340.00
112	A幢地下商业（超市）	商业	7,434.34	3,450.00	1,470.00	1,340.00		6,260.00	46,538,970.00
合 计			66,430.65						563,200,000.00

b.比较法

①选取比较案例

可比实例A：武进万达广场，位于花园街西侧、大通东路两侧，总规划用地面积11.6公顷，规划总建筑面积约59.2万平方米，由购物中心、步行街、酒店、写字楼、住宅和商铺组成的第三代城市综合体。根据收集到的资料显示，现阶段万达广场商业成交均价为13,200元/㎡，销售范围为1~3层商业。

可比实例B：常州红星国际广场，项目东邻淹城中路，长江南路（即武进区淹城中路）是贯穿常州南北的主干道，南面的延政西路直通武进区政府与西太湖板块，紧邻的龙江南路高架与长虹路高架方便您前往常州各个城区。根据收集到的资料显示，现阶段商业成交均价为12,500元/㎡，销售范围为1~2层商业。

可比实例C：爱琴海购物公园，位于江苏常州经济开发区核心区域，位于地铁2号线湖城站旁，东侧和北侧聚集了港龙紫荆城、港龙新港城、新城公园壹号、罗达未来城、东方福邸、万区上东等众多小区。根据收集到的资料显示，现阶段商业成交均价为10,400元/㎡，销售范围为1~5层商业。

根据可比案例与评估对象的差异编制评估对象与可比实例因素条件比较表，如下所示：

比较因素条件说明表

				可比实例A	可比实例B	可比实例C
1	房地产概况	房地产名称	天禄商务广场	武进万达广场	常州红星国际广场	爱琴海购物公园
		房地产位置	武进区常武北路	常州市武进区花园街301号	武进区牛塘镇长江路	武进区东城路468号
		房屋用途	商业	商业	商业	商业
		交易时间	----	2020年5月	2020年5月	2020年5月
		市场状况	----	正常交易	正常交易	正常交易
		交易价格（元/㎡）	----	13,200	12,500	10,400
		比 较 权 重	----	1/3	1/3	1/3
2	区位状况描述	区域规划	区域规划较好	区域规划较好	区域规划较好	区域规划较好
		区域繁华度	繁华度较高	繁华度高	繁华度高	繁华度高
		交通便捷度	交通便捷，近公交站点	交通便捷，近公交站点	交通便捷，近公交站点	交通便捷，近公交站点
		人流量	较大	较大	较大	较大
		环境质量	环境及卫生状况一般	环境及卫生状况好	环境及卫生状况好	环境及卫生状况好
		基础设施完备度	基础设施完备度高	基础设施完备度高	基础设施完备度高	基础设施完备度高
		外部配套设施完备度	外部配套设施完备度高	外部配套设施完备度高	外部配套设施完备度高	外部配套设施完备度高
		楼层	1~5层	1~3层	1~3层	1~5层
3	实物状况描述	土地面积	土地面积适中	土地面积适中	土地面积较小	土地面积适中
		土地形状	规则	规则	规则	规则
		地形地势	有坡度	地势平坦	地势平坦	地势平坦
		地质	较好	较好	较好	较好
		土壤	土壤状况良好	土壤状况良好	土壤状况良好	土壤状况良好
		土地开发程度	通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气	通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气	通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气	通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气
		商业规模	较大	较大	较大	较大
		新旧程度	八成	九成	全新	八五成
		设施设备	带电梯，设施设备齐全	带电梯，设施设备齐全	带电梯，设施设备齐全	带电梯，设施设备齐全
		装饰装修	装修一般	装修一般	装修一般	装修一般
		空间布局	平面布局	平面布局	平面布局	平面布局
		外观	外观墙砖，形象一般	外观玻璃幕，形象好	外观玻璃幕，形象好	外观玻璃幕，形象好
		物业管理	一般	较好	较好	较好
4	权益状况描述	他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
		市场商品房	市场商品房	市场商品房	市场商品房	市场商品房
		剩余使用年限	26.93年	30~40年	30~40年	30~40年
		城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
		权属清晰情况	完整	完整	完整	完整

根据因素条件差异修正，最后得到评估对象及比较案例测算结果如下表所示：

比较法测算结果表

				可比实例A	可比实例B	可比实例C
1	房地产概况	房地产名称	天禄商务广场	武进万达广场	常州红星国际广场	爱琴海购物公园
		房地产位置	武进区常武北路	常州市武进区花园街301号	武进区牛塘镇长江路	武进区东城路468号
		房屋用途	商业	商业	商业	商业
		交易时间	----	2020年5月	2020年5月	2020年5月
		市场状况	----	正常	正常	正常
		交易价格（元/㎡）	----	13,200	12,500	10,400
		比较因素条件说明	----	1/3	1/3	1/3
2	区位状况调整	区域规划	100	100	100	100
		区域繁华度	100	100	100	100
		交通便捷度	100	100	100	100
		人流量	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
		基础设施完备度	100	100	100	100
		外部配套设施完备度	100	110	105	100
		楼层	100	110	105	100
3	实物状况调整	土地面积	100	100	100	100
		土地形状	100	100	100	100
		地形	100	100	100	100
		地势地质	100	100	100	100
		土壤	100	100	100	100
		土地开发程度	100	100	100	100
	建筑物状况调整	商业规模	100	100	100	100
		新旧程度	100	104	108	102
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		外观	100	102	102	102
		物业管理	100	102	102	102
4	权益状况调整	他项权利状况	100	100	100	100
		市场商品房	100	100	100	100
		剩余使用年限	100	105	105	105
		城市规划限制	100	100	100	100
		权属清晰情况	100	100	100	100
5各项因素修正		房地产名称	交易情况修正系数	市场状况修正系数	区位状况修正系数	实物状况修正系数	权益状况修正系数	修正价格（元/㎡）
		武进万达广场	1.0000	1.0000	0.9091	0.9242	0.9524	10562
		常州红星国际广场	1.0000	1.0000	0.9524	0.8900	0.9524	10090
		爱琴海购物公园	1.0000	1.0000	1.0000	0.9423	0.9524	9333
		天禄商务广场	评估价格=[各可比实例的修正价格×比较权重]之和					10,000

则通过测算得出评估对象地上商业整体均价为10000元/㎡，本次评估根据周边房地产市场调查情况，综合考虑楼层差异因素对商业价格的影响，通过计算分别得出各楼层测算结果如下所示：

楼层	测算单价（元/㎡）	幅度
1	16,900	100%
2	10,990	60%~70%
3	9,300	45%~55%
4	6,760	30%~40%
5	5,920	30%~40%
	10,000	-

同理可得，综合分析后得出地下商业的评估价格为5,920元/㎡，根据评估人员实地勘察，考虑到A/B/C/D/F各区位置状况存在一定差异，结合评估经验，在合理范围内对各区位置进行修正得到各区及楼层的评估结果，如下表所示：

平均单价（元/㎡）	调整幅度	110%	106%	98%	98%	99%	96%
	楼栋号	A	B	C	D	F	E-B
16,900.00	1	18,590	17,910	16,560	16,560	16,730	16,220
10,990.00	2	12,090	11,650	10,770	10,770	10,880	10,550
9,300.00	3	10,230	9,860	9,110	9,110	9,210	8,930
6,760.00	4	7,440	7,170	6,620	6,620	6,690	6,490
5,920.00	5	6,510	6,280	5,800	5,800	5,860	5,680

通过比较法测算得出投资性房地产—商业部分的评估结果为643,631,580.00元，评估结果明细表如下所示：

序号	房地产名称	物业用途	建筑面积（㎡）	评估单价(元/㎡)	评估价值（元）
1	湖塘镇天禄商务广场B区1-7、17-22	商业	1,642.61	11,650.00	19,136,410.00
2	湖塘镇天禄商务广场4楼102	商业	1,036.32	16,560.00	17,161,460.00
3	湖塘镇天禄商务广场B区8-16、23-29	商业	1,794.83	11,650.00	20,909,770.00
4	湖塘镇天禄商务广场B2区30-36、44-47	商业	1,334.02	11,650.00	15,541,330.00
5	湖塘镇天禄商务广场B区37-43、48-52	商业	1,505.21	11,650.00	17,535,700.00
6	湖塘镇天禄商务广场B2-53-59	商业	813.14	11,650.00	9,473,080.00
7	湖塘镇天禄商务广场B2-60-66	商业	782.15	11,650.00	9,112,050.00
8	湖塘镇天禄商务广场C区C1-21	商住	94.59	16,560.00	1,566,410.00
9	湖塘镇天禄商务广场C区C1-41	商住	92.56	16,560.00	1,532,790.00
10	湖塘镇天禄商务广场C区C1-42	商住	98.42	16,560.00	1,629,840.00
11	湖塘镇天禄商务广场C区C1-43	商住	98.42	16,560.00	1,629,840.00
12	湖塘镇天禄商务广场C区C1-44	商住	169.11	16,560.00	2,800,460.00
13	湖塘镇天禄商务广场C区C2-4	商业	150.21	10,770.00	1,617,760.00
14	湖塘镇天禄商务广场C区C2-5	商业	161.77	10,770.00	1,742,260.00
15	湖塘镇天禄商务广场C区C2-6	商业	462.20	10,770.00	4,977,890.00
16	湖塘镇天禄商务广场C区C2-7	商业	172.69	10,770.00	1,859,870.00
17	湖塘镇天禄商务广场C区C2-8	商业	185.98	10,770.00	2,003,000.00
18	湖塘镇天禄商务广场C区C2-9	商业	454.97	10,770.00	4,900,030.00
19	湖塘镇天禄商务广场C区C2-12	商业	139.55	10,770.00	1,502,950.00
20	湖塘镇天禄商务广场C区C2-13	商业	43.37	10,770.00	467,090.00
21	湖塘镇天禄商务广场C区C2-14	商业	86.94	10,770.00	936,340.00
22	湖塘镇天禄商务广场C区C2-15	商业	103.98	10,770.00	1,119,860.00
23	湖塘镇天禄商务广场C区C2-16	商业	151.33	10,770.00	1,629,820.00
24	湖塘镇天禄商务广场C区C2-17	商业	117.10	10,770.00	1,261,170.00
25	湖塘镇天禄商务广场C区C2-18	商业	117.10	10,770.00	1,261,170.00
26	湖塘镇天禄商务广场C区C2-19	商业	51.05	10,770.00	549,810.00
27	湖塘镇天禄商务广场C区C2-20	商业	185.98	10,770.00	2,003,000.00
28	湖塘镇天禄商务广场C区C2-21	商业	105.75	10,770.00	1,138,930.00
29	湖塘镇天禄商务广场C区C2-22	商业	86.94	10,770.00	936,340.00
30	湖塘镇天禄商务广场C区C2-23	商业	43.37	10,770.00	467,090.00
31	湖塘镇天禄商务广场C区C2-24	商业	172.99	10,770.00	1,863,100.00
32	湖塘镇天禄商务广场C区C2-25	商业	160.76	10,770.00	1,731,