

附錄 F

仲量行  
香港中環交易廣場  
第一座 24 及 25 樓  
電話：5-217171  
電訊：HX 74247  
圖文傳真：5-291714

香港中環遮打道 16 - 20 號  
歷山大廈 1704 室  
曠士管理顧問（香港）有限公司  
MR. PETER DUKE

敬啓者：

貴公司曾委託本公司對香港政府擁有各類的高級公務員宿舍進行估價，以確定該等物業的市場租值。香港政府宿舍組經向本公司提供一份有關的物業名單，而本公司則根據該份名單進行物業估價的工作。報告書內文由第 10 頁開始，分別簡述各物業的狀況，並附有有關物業的地點圖則。第 1 頁的表列出各物業的等級，由甲級至戊級。本公司曾在該等物業外面進行視察，向有關方面查詢及索取進一步的資料，以便就該等物業目前的市場租值，向貴公司提供意見。

有關的物業估價，是本公司對市場租值的估計，其定義是「在進行估價的日期，一間以合理價格出租的物業，業主應可獲得最高的租金。在估價時有下列的假設：

- (甲) 業主願意將物業出租；
- (乙) 基於物業的本質及市場當時的狀況，業主與租客雙方有充份的時間商討物業出租的問題；
- (丙) 在估價的期間物業的價格無重大的變動；
- (丁) 物業在市場中可供自由租賃；及
- (戊) 並無特別的租客出更高的價格租用該物業。」

本公司所作出的估價，是假設業主在公開市場上將物業出租，同時亦沒有提供附帶的條件，例如延期合約、出售後租回、合營企業、管理合約或其他類似的合約，以增加物業的租值。

由於需要進行估價物業的數目甚多，而時間亦十分迫促，因此本公司未能巡視所有物業內部的情況，但本公司曾在所有有關物業的外面進行視察。

本公司在進行是項物業估價時，主要是根據貴公司提供的資料，特別是有關政府批准的圖則、法定通知、地役權、租住權、土地及樓宇面積、及其他有關事項的資料。本公司並無取得有關物業屋契的摘錄，亦並無翻查各文件的正本，以確定物業的業權。有關物業各種的尺寸及面積的資料，均由貴公司所提供，同時，該等尺寸亦只屬於約數。本公司的報告書內所提及各單位的面積，乃根據政府宿舍組對「有上蓋面積」的定義而訂定，該名詞的定義是「在圖則之內，由外牆將有關單位與外面完全分隔，裏面就是有上蓋的面積，量度方法是由單位內量至外牆的外壁，或量至兩個單位中間間格牆壁的中線。」該單位面積的定義包括樓宇的陽台，但所有公用地方則不包括在內。

如前文所述，本公司曾在物業的外面進行視察。本公司並無測量物業的結構，不過，在視察期間並無發現任何嚴重的問題。不過，本公司未能報稱該等物業並無腐壞、蟲鼠侵蝕、或任何其他問題，同時，本公司亦並無試驗物業內各項設施的性能。

本公司是根據並未設有傢具的物業作出估價。同時，有關樓宇的管理服務、差餉（政府宿舍毋須繳付差餉）、各項設施的收費、及其他私人樓宇所須付的費用，均沒有計算在內。

在本報告書中並無計算該等物業所欠的任何費用、抵押、或其他未付的金額，亦未有計算在將物業出租時所涉及的費用或稅項。除非有特別的說明，否則本公司假設該等物業並無任何會影響物業價格的債權、限制、或有法律義務的支出。

除非經本公司的同意以指定的形式及在指定文件內引用本報告書的內文，否則未經本公司的書面許可，不得將本報告書全部或部份的內容在任何的文件、通告或聲明中刊載或提及。

最後，按照本公司的慣例，本公司要聲明本報告書只供所呈交的機構使用，倘其他人士利用報告書內全部或任何部份的內容，本公司概不負責。

仲 量 行

一九八六年九月二十九日