



實務指引

關於向
香港測量師學會會長
提出
委任獨立估價專家之申請

內容

頁數

引言.....	1
申請資格.....	1
申請.....	1
專業代表.....	2
經驗和資歷要求.....	2
委任程序.....	2
流程圖：委任獨立估價專家.....	3
委任的合約關係.....	4
成本與開支	4
僱用條件	4
陳述書及/或抗辯書.....	5
委任估價師充當仲裁員	5
價值釐定	5
獨立估價專家名單.....	6

表格IV1 — 申請由香港測量師學會會長委任獨立估價專家

出版：香港測量師學會 2011年4月

引言

本實務指引乃供有意利用香港測量師學會(以下簡稱「本學會」)委任獨立估價專家的服務之人士使用。該項獨立估價服務包括租金釐定(租約期內之租金調整和租約續期)或資本價值釐定。

另本學會於2000年出版「測量師以獨立專家身份作商業樓宇租約期內之租金調整實務指引」(Guidance Notes for Surveyors Acting as Independent Experts for Commercial Property Rent Review)。

本實務指引並非法律文件。使用本學會委任服務的人士要與有關獨立估價專家議定委託條件。

申請資格

申請人應先小心查核有關租約及/或協議，有否給予申請人向香港測量師學會會長(以下簡稱「會長」)申請委任或提名(以下簡稱「委任」)獨立估價專家以判斷有關估價事宜的權利，並須遵照列明的指令。

發生爭端的各方亦可以協定向會長聯合申請委任獨立估價專家。

申請

有意利用本學會委任獨立估價專家服務的申請人必須填妥本指引附表所載的委任申請表格(表格IV1)，並將填妥的表格連同相關之支票或銀行本票以支付不可退還之行政費用一併交回本學會。支票或銀行本票的收款人請寫明「The Hong Kong Institute of Surveyors」。有關之行政費用金額，本學會有權不時修訂。

申請可以由涉及爭端的有關各方聯合提出或由其中一方提出。

假如申請由涉及爭端的其中一方提出，該方必須將申請書副本送交另一方。於遞交申請表時，該方亦須提交申請書副本已送交另一方之證明文件予本學會。

專業代表

申請人可以由測量師及/或其它專業顧問(以下簡稱「顧問」)代表。若由顧問出任代表，而申請書是由該顧問代表申請人簽署，則必須提交由申請人簽署的相關授權書。

經驗和資歷要求

申請人必須在申請表格內列明雙方在租約及/或協議內列明對獨立估價專家需具備的經驗和資歷要求。

如果申請人要求獨立估價專家具備某特殊的經驗和資歷但並無跟另一方議定有關要求，則會長可以不考慮有關要求。

委任程序

獨立估價專家的委任程序由香港測量師學會秘書處(以下簡稱「本學會秘書處」)代會長處理。本學會秘書處的聯絡資料如下：

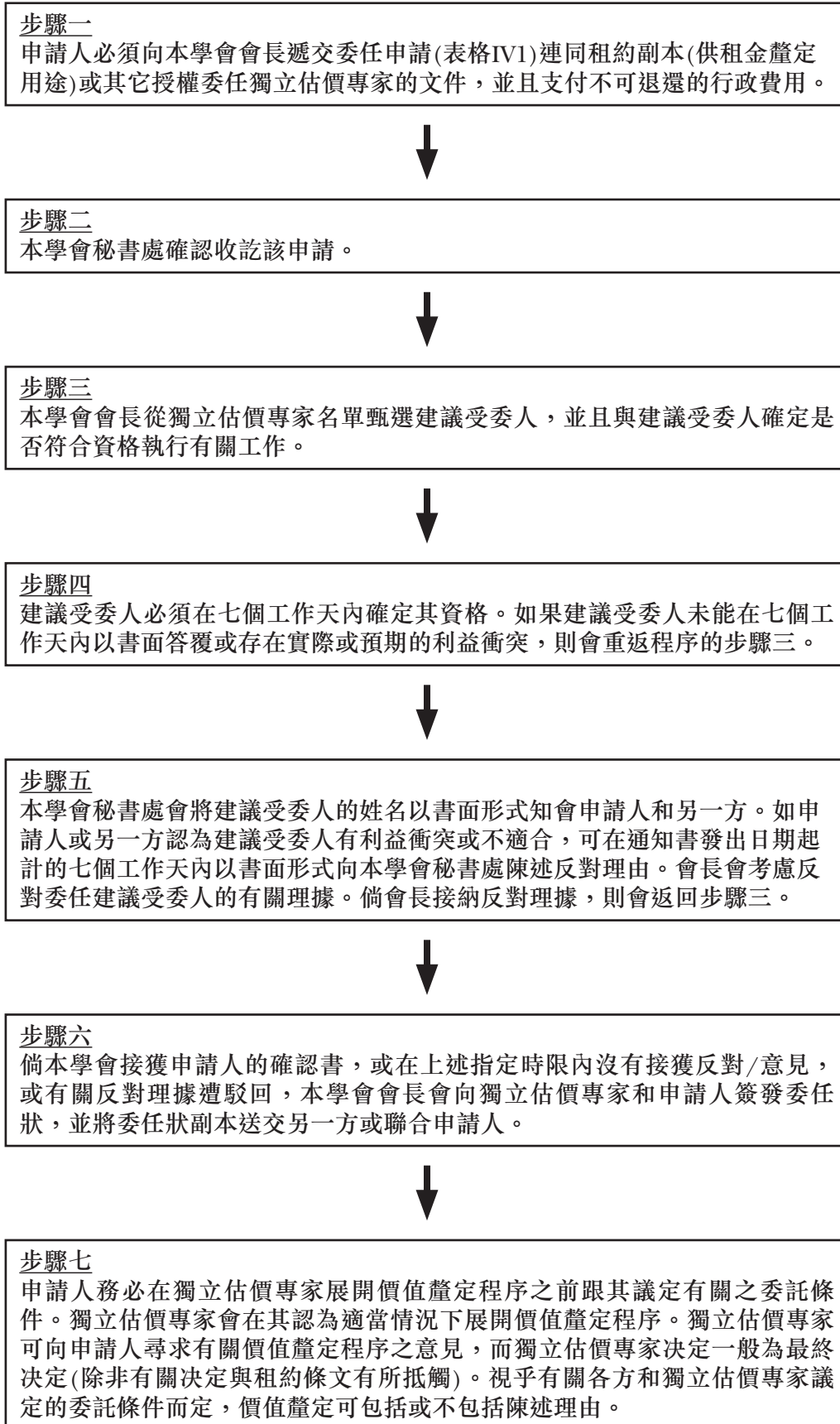
地址 : 香港測量師學會
 : 香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

電話號碼 : + 852 2526 3679

傳真號碼 : + 852 2868 4612

電郵地址 : info@hkis.org.hk

流程圖：委任獨立估價專家



(附註：「工作天」不包括星期六、星期日及公眾假期)。

委任的合約關係

申請人務必在獨立估價專家展開價值釐定程序之前跟其議定有關之委託條件。

如雙方未能就有關費用達成一致意見，但其中一方表示承擔獨立估價專家的一切費用，獨立估價專家便可展開價值釐定程序。

請注意如有關各方未能跟獨立估價專家議定有關費用，在一般情況下並不會被視為向會長尋求委任另一獨立估價專家的實質理據。

成本與開支

申請人於提出申請時必須支付本學會的行政費用。該費用由本學會不時修訂，現時定為港幣10,000元。請注意已支付的行政費用在任何情況下都一概不可退還。

僱用條件

在本學會會長作出委任後，獨立估價專家會提供就專家釐定工作報價及受委託之條件(包括程序規則(如適用者))。

服務費的報價會考慮眾多不同因素。該等因素包括但不限於有關程序和實際估價工作預期所需的時間、獨立估價專家需要動用的資源、工作的複雜程度和風險範圍等。獨立估價專家必須在其報價單上列明根據所獲提供的資料預期該項工作需要的時數。如耗用的時間較聘書上列明的時間為多，例如基於法律問題，獨立估價專家可以保留權利就較原本預期的時數額外多耗用的時間收取額外費用。若出現此情況，可以要求獨立估價專家就額外工作提交工作日誌。

申請人必須注意，有鑑於租金調整及/或租約續期的複雜性和有關程序所需要的時間，有關服務之費用一般不少於港幣75,000元。

陳述書及/或抗辯書

申請人可以透過陳述書列明有意讓獨立估價專家了解或知悉其所提之證據和論據。一般而言，陳述書會由專業估價師代有關各方擬備。在提交陳述書後，其中一方的專業估價師可在抗辯階段對另一方的陳述發表意見。

請注意獨立估價專家以獨立專家身份執行工作時並不受制於有關之陳述書及抗辯書。獨立估價專家可酌情決定是否考慮那些陳述書及抗辯書。

委任估價師充當仲裁員

如租約/協議列明獨立估價專家是以仲裁員而非以專家身份行事，獲委任的估價師會依據有關各方所提交的資料(特別是證據)處事。因此，有關各方必須慎重考慮是否有需要由富經驗的顧問代其擬備及提交資料。

價值釐定

獨立估價專家的價值釐定可以迅速解決爭議，而且費用較輕。一般而言，價值釐定並不包括由專家陳述的理由或估價計算。

倘有關租約及/或合約規定獨立估價專家的價值釐定必須列明理由或有關雙方明確要求價值釐定要列明理由，則獨立估價專家會遵守要求。

如合約規定或有關各方跟獨立估價專家議定價值釐定必須陳述理由，則有關之價值釐定須對其所提及要點或重點之結論作出具邏輯性之解釋，令對能取得有關背景資料之普通人士也能夠明白釐定的理由。

基於陳述釐定理由涉及大量額外工作，所以相對於不須述明理由的釐定之費用，獨立估價專家所收取之費用會顯著增加。

獨立估價專家名單

獨立估價專家名單和有關獨立估價專家和仲裁人的履歷(包括個人經驗和專業資格)可以在本學會的網站查閱。

倘有查詢，請聯絡：

香港測量師學會

香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

電話號碼： +852 2526 3679

傳真號碼： +852 2868 4612

電郵地址： info@hkis.org.hk

網址： www.hkis.org.hk

表格 IV1

(網上版本可以從本學會的網站下載)

申請由香港測量師學會會長委任獨立估價專家

以下署名人謹此要求香港測量師學會(本學會)會長委任獨立估價專家。

第一部份：有關雙方的資料		
甲方		
姓名：		
身份： 業主/租客/其他		
地址：		
電話號碼：	傳真號碼：	電郵地址：
專業顧問(如有)：		
姓名：		
地址：		
電話號碼：	傳真號碼：	電郵地址：
乙方		
姓名：		
身份： 業主/租客/其他		
地址：		
電話號碼：	傳真號碼：	電郵地址：
專業顧問(如有)：		
姓名：		
地址：		
電話號碼：	傳真號碼：	電郵地址：

表格 IV1

第二部份：背景資料	
物業地址：	
物業類別(例如辦公室、零售、工業或餐廳)：	
供租金調整	供其他估價委任
現時租金(每月)：	估價依據：
估價日期：	估價日期：
其他相關事項：	其他相關事項：
<p>請附上租約/協議副本乙份，並且標明租約/協議中訂明跟委任獨立估價專家有關的任何特別規定(例如經驗及資格)(如適用者)</p> <p>另外，若要求在釐定中陳述理由、進行陳述程序(包括抗辯)或申請人有任何希望本學會會長和獨立估價專家注意的事項，請在以下位置列出。</p>	
第三部份：行政費	
申請表格必需連同港幣10,000元的不退還行政費一併遞交。費用的收款人請寫「The Hong Kong Institute of Surveyors」。	

表格 IV1

第四部份：聲明

- (1) 我/我們謹此確認以上提供的資料均屬真確無誤。
- (2) 我/我們謹此確認，香港測量師學會會長有酌情權決定委任有關獨立估價專家。
- (3) 我/我們謹此確認，於委任完成後，除合約內有提供重新委任的條款外，重新委任的申請一般都不獲考慮。
- (4) 我/我們謹此確認，委任獨立估價專家的委託條件和收費應直接跟該獨立估價專家商定。
- (5) 我/我們謹此確認，香港測量師學會會長將建議受委人的姓名以書面形式知會申請人和另一方後，其職務便完結。
- (6) 我/我們謹此確認，我們將負責支付所有與是次申請或委任有關之費用，香港測量師學會及其會長將不會承擔任何有關責任或費用。
- (7) 我/我們謹此確認，獲委任的獨立估價專家的一切舉動或疏忽皆與香港測量師學會無關，香港測量師學會及其會長將不會承擔任何有關責任。

申請人	_____	申請人	_____
身份	_____	身份	_____
簽署	_____	簽署	_____
日期	_____	日期	_____

如果本申請表格是由其中一方的顧問簽署，請提交申請人簽發的授權書。

申請遞交處：

香港測量師學會
香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

電話號碼： +852 2526 3679
傳真號碼： +852 2868 4612
電郵地址： info@hkis.org.hk

填妥申請表格各欄、簽署及註明日期後，必須連同核對清單上的文件一併交回：

- 1) 支票/銀行本票
- 2) 租約/租賃協議
- 3) 授權書(倘申請表格由測量師或顧問簽署)
- 4) 向另一方發出的申請通知書副本(倘申請由其中一方提出)

