

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama

Sidang 1987/88

RGE 454 - Prinsip-Prinsip Penilaian

Tarikh: 27 Oktober 1987

Masa: 9.00 pagi - 12.00 t/hari
(3 jam)

Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi EMPAT muka surat yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.

Jawab LIMA soalan sahaja dan tidak lebih.

1. Kaedah-kaedah penilaian yang lazim digunakan boleh dikatakan kesemuanya berasaskan perbandingan. Bincangkan kaitan perbandingan dengan kesemua kaedah-kaedah ini dan berikan contoh dimana ciri ini digunakan.

(20 markah)

2. Bincangkan konsep penilaian kaedah baki (residual) serta senaraikan pembolehubah-pembolehubah yang terdapat dalam kaedah ini.

Berikan juga kritikan anda terhadap kaedah ini.

(20 markah)

...2/-

3. Adam seorang pemilik sebuah kedai pegangan kekal yang mempunyai nilai sewaan sebanyak \$20,000 setahun. Beliau bercadang untuk membelanjakan \$90,000 untuk membesarkan dan meningkatkan harta itu. Adam menganggarkan yang ini akan meningkatkan nilai sewaan kepada \$26,500 setahun. Kadar hasil dari kedai jenis ini masakini ialah 8% setahun.

Beri saranan anda kepada Adam.

(20 markah)

4. (a) Huraikan apa yang anda faham mengenai konsep Amaun \$1/-. Berikan contoh untuk menerangkan penggunaannya dalam sifir-sifir penilaian yang lain.

(10 markah)

- (b) Sebuah harta menghasilkan pendapatan bersih sebanyak \$5,000 setahun. Pelabur memerlukan kadar pulangan sebanyak 8%.

Buat pengiraan untuk mendapatkan nilai modal untuk kepentingan pegangan kekal ini.

(5 markah)

- (c) Diberikan Angka Tahun Belian Keabadian = 16.667, berapakah nilai modal untuk pendapatan \$1,200 setiap tahun mengikut asas ini dan berapakah kadar pulangannya?

(5 markah)

...3/-

5. (a) Jika seorang pelabur sanggup menerima kadar hasil yang lebih rendah untuk sesuatu siri pendapatan, beliau akan membayar harga yang lebih tinggi.

Bincangkan kenyataan ini serta berikan contoh sebagai penjelasan.

(10 markah)

- (b) Encik Am telah membeli satu pelaburan dengan harga \$4,500. Dengan ini beliau berhak untuk menerima \$1,050 setiap tahun selama 9 tahun tertanggung selama 4 tahun pada kadar faedah 6%.

Beri pendapat anda:-

- (i) Berapakah nilai sebenar hak ini?
(ii) Adakah pelaburan ini menguntungkan Encik Am?

(10 markah)

6. Encik Umum ingin mengambil alih sebuah kedai runcit dan menjalankan perniagaan itu sendiri. Kos permulaan perniagaan ialah \$6,000 dan beliau menjangkakan keuntungan dari penjualan sebanyak \$10,000 setahun. Kos pengendalian kedai itu (sewa, kadaran, elektrik dsb.) dianggarkan \$2,000 setahun dan beliau mencadangkan gaji tahunan sebanyak \$6,000 untuk dirinya.

Anda dikehendaki membuat jadual aliran tunai bersih untuk projek ini selama 4 tahun, dan menganggap yang semua pendapatan dan pembayaran (selepas mulanya perniagaan) sebagai terakru di pertengahan setiap tahun.

...4/-

- (i) Jika Encik Umum perlu meminjam modal permulaan \$6,000 pada kadar faedah 12% setahun, mungkinkah kadar pulangan dalaman melebihi kos modal beliau?
- (ii) Berapakah kadar pulangan dalaman untuk pelaburan ini?
(20 markah)

7. (a) Dalam menentukan amaun pampasan yang hendak di-anugerahkan bagi mana-mana tanah yang dijadualkan diperolehi di bawah Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, apakah perkara yang diambil kira oleh Pentadbir Tanah dalam penilaian.

(15 markah)

(b) Apakah tujuan utama dan prinsip asas Akta Pindah Milik Saham (Syarikat Berasaskan Tanah) 1984 dan kaitannya dengan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah, 1976?

(5 markah)