

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Kedua
Sidang 1986/87

RGE 458 - Pembiayaan Harta

Tarikh: 16 April 1987

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

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

Jawab EMPAT soalan: DUA dari setiap Bahagian A dan B.

BAHAGIAN A

Jawab DUA soalan.

1. (a) Keadaan pasaran hartanah perumahan dalam tahun 1987 di kebanyakan negeri dalam Semenanjung Malaysia adalah agak stabil. Bincangkan.
(b) Apakah yang menyebabkan pembangunan hartanah terbantut dalam masa tiga tahun yang lepas?

(25 markah)

2. Bincangkan tindakan pihak Kerajaan secara langsung atau menerusi agensi-agensinya untuk menggiatkan kembali pembangunan hartanah dalam keadaan ekonomi kini.

(25 markah)

3. (a) Iktisarkan cara yang lazim dilakukan untuk memohon pinjaman perantaraan dari sesebuah institusi kewangan.

- (b) Bincangkan kegunaan model-model matematik yang sesuai untuk menentukan sesuatu projek perumahan itu berdayamaju.

(25 markah)

BAHAGIAN B

Jawab DUA soalan.

4. Sebuah Syarikat Pelabur mempunyai \$1 juta untuk melabur. Ada tiga alternatif untuk berbuat demikian iaitu:-

- (a) Menyimpan di dalam simpanan tetap selama 5 tahun dengan kadar faedah 10% setahun. (Angkali faedah kompaun = 1.611).
- (b) Membeli sebuah bangunan perdagangan dengan harga \$1 juta (bulan Januari 1987) yang ditaksirkan akan mencapai nilai pasaran \$2 juta di awal tahun 1992.
- (c) Membeli sebidang tanah dalam zon perdagangan seluas 2 ekar dengan nilai \$1 juta dan setelah itu membina 20 unit rumah kedai yang dapat dijual dengan harga sejumlah \$3 juta (selepas jangkamasa 2 tahun dari tarikh pembelian tanah tersebut). Syarikat akan membuat pinjaman perantaraan sebanyak \$1.2 juta dengan kadar 12% setahun (selama 1½ tahun).

Nasihatkan Syarikat tersebut andainya kadar inflasi di negara ini ialah 5% setahun.

(25 markah)

5. Sebuah firma guaman telah membeli sebuah rumahkedai 4 tingkat dengan harga \$500,000 untuk kegunaan sendiri dan selebihnya untuk disewakan. Nasihatkan firma tersebut tentang kadar sewa bulanan sekiranya pihak firma inginkan kadar pulangan sebanyak 20% setahun dalam masa 5 tahun pertama. Selepas jangka-waktu ini nilai sewa akan dinaikkan sebanyak 15%.
Gunakan:-

$$p = \frac{r - r (g - 1)^n}{(r - 1)^n}$$

(25 markah)

6. (a) Sebuah hartanah jenis rumahkedai dibeli dengan harga \$300,000. Pinjaman 60% pada kadar 8.5% setahun selama 25 tahun digunakan (faktor gadaian ialah 0.0976). Pendapatan bersih hasil sewaan kedai tersebut ialah \$18,000 setahun. Hitungkan kadar pulangan ekuiti.
- (b) Apakah perhubungan kadar pulangan ekuiti dengan kos pinjaman?

(25 markah)

-ooo00ooo-

