

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

**Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 1996/97**

OKTOBER/NOVEMBER 1996

RMK 436 - PENILAIAN

Masa : 3 jam

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

Jawab **EMPAT (4)** soalan sahaja.

1. i) Bincangkan tentang perbezaan antara kos, harga dan nilai di dalam konteks penilaian hartanah.

(15 markah)

- ii) Huraikan bagaimana nilai pasaran boleh wujud dengan memberi contoh-contoh pasaran semasa.

(10 markah)

(25 MARKAH)

2. i) Perbandingan pasaran merupakan teras untuk kaedah-kaedah penilaian yang lazim digunakan untuk menilai pelbagai jenis harta.

Nyatakan bila ciri-ciri perbandingan pasaran ini digunakan untuk kesemua kaedah-kaedah penilaian tersebut.

(15 markah)

- ii) Lima tahun yang lepas Puan Zee telah membuat simpanan sebanyak RM25,000.00 didalam sebuah bank. Kadar keuntungan yang diberikan ialah 6.25%. Beliau bercadang untuk membeli sebuah rumah berharga RM150,000.00 pada akhir tahun 2005.

Buat pengiraan untuk menentukan berapakah jumlah yang perlu ditabungkan setiap tahun mulai tahun depan untuk mencapai sasaran ini dengan kadar keuntungan yang sama.

(10 markah)

(25 MARKAH)

3. i) Beri penjelasan tentang konsep Amaun \$1; terangkan juga proses mendapatkan formulanya sekali.

(15 markah)

- ii) Anda ditawarkan satu peluang pelaburan berharga RM75,000.00. Pelaburan ini dijangka menghasilkan RM11,000.00 setiap tahun pada 4 tahun yang pertama dan selepas itu akan menerima RM14,000.00 setiap tahun selama 6 tahun. Kos modal semasa ialah 7.5%.

Buat pengiraan untuk membantu anda membuat keputusan samaada pelaburan ini menguntungkan atau tidak.

(10 markah)

(25 MARKAH)

4. i) Kegunaan kaedah baki untuk penilaian adalah terhad terhadap jenis-jenis harta yang tertentu sahaja.

Nyatakan jenis-jenis harta tersebut dan bincangkan kekurangan kaedah ini berbanding dengan kaedah-kaedah yang lain.

(15 markah)

- ii) Dengan ringkas nyatakan prinsip-prinsip penentuan kadar pampasan yang terkandung didalam Skedul Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.

(10 markah)

(25 MARKAH)

5. Syarikat AZ Bina mempunyai 3 projek untuk dipilih. Setiap satunya berlanjutan selama 4 tahun. Syarikat ini hanya mampu melaksanakan satu projek sahaja. Aliran tunai bersih (dalam RM\$ '000) dan nilai bersih kini (dengan kos modal sebanyak 12%) untuk setiap projek adalah seperti berikut:

Masa (Tahun)	0	1	2	3	4	Nilai bersih kini
Komersial	-110	70	40	15	15	4.60
Campuran	-60	10	20	20	40	4.53
Kediaman	-30	0	10	10	25	0.98

Buat pengiraan untuk mendapatkan kadar pulangan dalaman serta beri saranan projek yang perlu dilaksanakan berdasarkan pengiraan yang dibuat.

(25 MARKAH)

oooOOooo