

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang 1992/93

Oktober/November 1992

RMK 436 - Penilaian Harta

Masa : (3 Jam)

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

Jawab EMPAT soalan sahaja. Semua pengiraan mesti ditunjukkan dengan jelas.

1. (a) "Pelaburan dalam hartanah merupakan salah satu bidang pelaburan yang paling mantap". Bincangkan kenyataan ini dan nasihatkan klien anda yang berminat untuk melabur dalam pelaburan hartanah.
- (b) Tanpa menggunakan 'Jadual Penilaian' nilaikan perkara di bawah ini:
 - i. En. Ali seorang pemegang kepentingan bebas menjangka akan memperoleh pendapatan bersih dari kepentingannya sebanyak \$2,500 setahun. Walau bagaimana pun pendapatan tersebut akan hanya dinikmati selepas 5 tahun. Jika kadar pulangan bagi hartanah yang serupa di kawasan tersebut diandaikan 8% setahun, anggarkan kepentingan En. Ali.
 - ii. Pn. Fatimah menjangka terpaksa membelanjakan sebanyak \$5,000 untuk 5 tahun akan datang bagi kerja-kerja mengecat rumahnya. Dalam tempoh 8 tahun lagi dia dijangka perlu membelanjakan sebanyak \$10,000 bagi membaiki bumbung rumahnya. Diandaikan kadar faedah bagi modal jika dilaburkan adalah sebanyak 6% setahun, anggarkan tanggungan Pn. Fatimah pada masa kini.

(25 markah)

...2/-

2. (a) Secara umumnya penilai awam dan penilai swasta memainkan peranan yang agak berbeza dari segi darjahnya bergantung kepada skop tugas masing-masing. Bincangkan.
- (b) Dengan merujuk kepada tren pasaran hartanah masa kini, bincangkan peluang-peluang pengembangan dalam profesyen penilaian.

(25 markah)

3. (a) Terangkan persamaan asas bagi kaedah penilaian residual dan jelaskan dalam keadaan bilakah kaedah ini biasanya digunakan?
- (b) Seorang pemaju ingin menganggarkan daya-maju pembangunan industri yang dicadang akan dilaksanakan di atas sebuah tapak yang terletak di kawasan perindustrian berhampiran dengan bandar metro-politan Indah Jaya.

Tapak tersebut telah pun dibeli dengan harga \$350,000. Kos-kos perolehan yang terpaksa dibayar seperti yuran peguam, cukai stem, iklan dan yuran agen adalah sebanyak \$20,000. Tapak tersebut dianggarkan boleh menempatkan ruang industri seluas 5,000 meter persegi. Diandaikan 90% dari ruang tersebut boleh disewakan.

Kesemua kerja-kerja pembinaan akan dilaksanakan 6 bulan dari tarikh perolehan tapak dan tempuh pembinaan dijangka mengambil masa selama 18 bulan untuk siap. Lot-lot industri yang telah siap itu dijangka mengambil masa 6 bulan sebelum dapat disewakan. Berikut adalah maklumat yang diperolehi bagi pembangunan tersebut.

- (a) Nilai sewa pasaran bagi ruang industri adalah \$40 se meter persegi.
- (b) Kadar pulangan yang munasabah bagi hartanah perindustrian di kawasan itu adalah 6.5% setahun.
- (c) Kos pembersihan tapak dan kos kerja tanah dianggarkan sebanyak \$50,000.
- (d) Kos membina bangunan adalah \$200 se meter persegi.
- (e) Kos infrastruktur dianggarkan sebanyak \$100,000.

...3/-

- (f) Yuran iktisas diandaikan sebanyak 10% dari kos membina bangunan dan kos infrastruktur.
- (g) Pinjaman jangka pendek diandaikan sebanyak 15% setahun. Kos-kos pembersihan tapak dan kerja tanah, kos bangunan, kos infrastruktur, yuran iktisas dan kelewatan menyewa dibiayai melalui pinjaman.
- atas kos pembersihan tapak dan kerja tanah, kos bangunan dan kos infrastruktur andaikan bagi 1/2 dari tempuh pembinaan bangunan.
 - atas yuran iktisas katakan untuk 2/3 dari tempuh pembinaan bangunan.
 - bagi kelewatan menyewa, atas keseluruhan kos yang berlaku apabila siap kerja-kerja bangunan untuk seluruh tempuh kelewatan tersebut (6 bulan).
- (h) Kontingensi diandaikan 3% dari semua kos kecuali kos tapak dan perolehan tapak.
- (i) Pemasaran dan promosi diandaikan 5% dari nilai modal.

Nasihatkan pemaju tersebut dari segi:

- i. Nilai pembangunan kasar (nilai modal) yang dijangka akan diperolehi dari cadangan pembangunan tersebut.
- ii. Jumlah keseluruhan kos pembangunan yang bakal ditanggung olehnya.
- iii. Dayamaju pembangunan tersebut ialah:
 - potensi keuntungan modal atas kos, dan
 - potensi keuntungan modal atas nilai pembangunan kasar.
- iv. Kadar pulangan bagi pembangunan tersebut dan keuntungan tahunan yang dijangka akan diperolehi.

(25 markah)

...4/-

4. (a) Terangkan secara ringkas konsep kaedah pelaburan dan bincangkan elemen-elemen yang perlu di-pertimbangkan apabila menggunakan kaedah ini.
- (b) Sebuah ruang pejabat milik En. Amir di Plaza Pulau Pinang telah dipajakkan kepada En. Buang untuk tempuh 21 tahun pada asas penyewaan pembaikan penuh dan insuran. Tempuh pajakan yang masih tinggal adalah selama 17 tahun.

Sewa yang dikenakan adalah \$80,000 setahun bagi tempuh 7 tahun yang pertama, \$100,000 setahun bagi 7 tahun berikutnya dan \$120,000 setahun bagi tempuh pajakan yang tinggal.

Nilai sewa penuh pada masa kini adalah \$125,000 setahun. Diandaikan kadar pulangan bagi pegangan bebas pada sewa pasaran penuh adalah sebanyak $6\frac{1}{2}\%$ setahun.

Dengan membuat lain-lain andaian yang sesuai, nilaikan kepentingan En. Amir dan En. Buang.

(25 markah)

5. (a) Jelaskan teori asas kaedah kos dan terangkan langkah-langkah penggunaan kaedah ini.
- (b) Anda diarahkan untuk menganggarkan nilai hartanah awam untuk tujuan kadaran. Bangunan tersebut terletak di atas sekeping tanah yang berukuran 5,000 meter persegi.

Hasil dari pemeriksaan anda ke atas bangunan tersebut anda dapati bahawa:

- bangunan tersebut mengalami kerosakan pada siling, lantai, rangka, dinding dan tingkap. (Dianggarkan kerosakan ini hampir 12.5% dari kos membina bangunan baru).
- bangunan tersebut perlu dicat dan kos mengecat dianggarkan sebanyak \$5,000.
- bangunan tersebut mempunyai dinding yang terlalu tebal serta rekabentuk yang tidak lagi sesuai untuk masa kini. Dianggarkan bahawa hal ini mengakibatkan pengurangan sewa sebanyak \$15,000 setahun.

Dari siasatan bukti-bukti perbandingan didapati tanah yang serupa di kawasan sekitar bernilai \$50/- se meter persegi.

...5/-

Pertanyaan anda kepada beberapa orang kontraktor yang berpengalaman membuktikan bahawa kos membina bangunan yang serupa adalah sebanyak \$1,500,000.

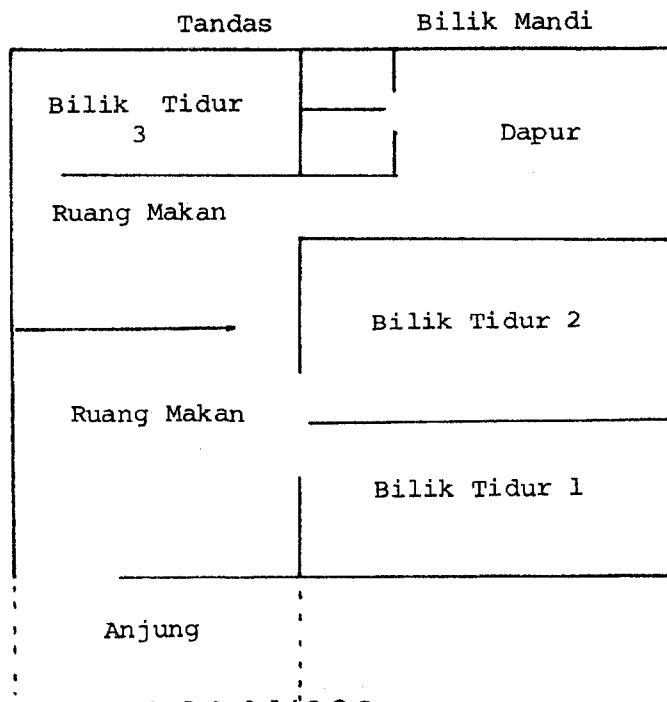
Dengan mengandaikan bahawa kadar pulangan bagi hartanah yang serupa di kawasan tersebut adalah 7% setahun, anggarkan nilai hartanah di atas.

(25 markah)

6. (a) Ciri utama hartanah perbandingan adalah 'ia mestilah serupa atau hampir serupa dengan hartanah yang hendak dinilai'. Bincangkan dengan ringkas kenyataan ini.
- (b) Anda diarahkan untuk menilai sebuah rumah teres satu tingkat di Taman Mahsuri, Bayan Baru. Tarikh nilaian adalah pada 30hb. Julai 1992. Butir-butir hartanah nilaian adalah seperti berikut:

Keluasan tapak	: 150 meter persegi
Hakmilik	: pegangan bebas
Keluasan bangunan utama	: 110 meter persegi
Keluasan anjung	: 10 meter persegi
Tarikh binaan	: 1985
Keadaan pembaikan	: Baik
Alamat	: 5, Jalan Mahsuri 1
Lot No.	: 26

Pelan bangunan rumah tersebut ditunjukkan oleh Rajah 1.



...6/-

Deripada siasatan yang anda lakukan, anda memperoleh 4 buah hartanah perbandingan. Butir-butir hartanah perbandingan ini ditunjukkan dalam Jadual 1.

Jadual 1
Hartanah-hartanah Perbandingan

No. lot	Bangunan					Balasan \$	Catatan
	Jenis	Tarikh binaan	keadaan pembaikan	Luas bangunan utama	Luas anjung		
23	1/T	1985	Baik	110 m.p	10 m.p	105,500	2, Jalan Mahssuri 1 Luas tapak - 150 m.p Hakmilik - bebas pindahmilik pada 15h Julai 1992
37	1/T	1985	Baik	110 m.p	10 m.p	105,000	9, Jalan Mahsuri 3 Luas tapak - 150 m.p Hakmilik - bebas pindahmilik pada 10hb Julai 1992
55	1/T	1985	Baik	110 m.p	10 m.p	106,000	7, Jalan Mahsuri 2 Luas tapak - 150 m.p Hakmilik - bebas pindahmilik pada 20hb Julai 1992
75	1/T	1985	Baik	110 m.p	10 m.p	104,500	9, Jalan Mahsuri 4 Luas tapak - 150 m.p Hakmilik - bebas pindahmilik pada 25hb Julai 1992

Perhatian : 1/T = teres satu tingkat
Balasan = harga jualan atau belian rumah teres

Dengan memberi alasan yang menasabah, anggarkan nilai rumah teres satu tingkat di lot 26, Taman Mahsuri, Bayan Baru.

-ooo00ooo-

Universiti Sains Malaysia

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang 1992/93

Oktober/November 1992

RMK 453 - Pengurusan Harta

Masa : (3 Jam)

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

Jawab EMPAT soalan sahaja.

1. Perbandingan antara ciri-ciri pasar yang cekap dengan pasaran harta akan menunjukkan bagaimana ciri-ciri harta menghalang pasarannya dari mencapai kecekapan. Bincangkan.

(25 markah)

2. Dengan menggunakan contoh sendiri dan merujuk kepada profession di Malaysia, bincangkan peranan seorang pengurus harta.

(25 markah)

...2/-

3. 'Satu cara yang mudah tetapi berkesan untuk memasukkan kebarangkalian kejadian ke dalam satu rangkakerja keputusan adalah melalui Rajah Keputusan'.

i. Terangkan konsep 'Rajah Keputusan' dan elemen-elemennya dengan bantuan satu rajah keputusan yang am.

ii. Sebuah Syarikat membuat batu-bata sedang menghadapi keadaan kekurangan penawaran dibandingkan dengan permintaan untuk bahan-bahan keluarannya. Pihak pengurusan Syarikat tersebut sedang menimbangkan tiga corak tindakan seperti berikut:

- (a) Mengadakan kontrak kecil untuk menambah penawaran.
- (b) Membayar gaji lebih masa kepada para pekerja bagi menambah penawaran/pengeluaran.
- (c) Membina kemudahan baru bagi membantu menambah penawaran semasa.

Pilihan tindakan yang sesuai adalah bergantung kepada permintaan masa hadapan yang mana boleh dikategorikan dalam bentuk rendah, sederhana dan tinggi. Kajian pasaran menunjukkan bahawa kebarangkalian permintaan masa hadapan bagi permintaan rendah, sederhana dan tinggi adalah 0.1, 0.6 dan 0.3 masing-masing.

Analisis kos yang diadakan menunjukkan kesannya ke atas keuntungan masa hadapan seperti berikut:

Tindakan	Keuntungan (\$000) jika Permintaan		
	Rendah P = 0.1	Sederhana P = 0.6	Tinggi P = 0.3
A = kontrak kecil	5	50	55
B = bayar gaji lebih masa	-10	40	90
C = kemudahan baru	-120	30	170

P = kebarangkalian

Gambarkan masalah yang dihadapi oleh syarikat ini dalam bentuk sebuah 'Rajah Keputusan' dan nasihatkan syarikat tersebut tindakan yang terbaik.

(25 markah)

...3/-

4. Jelaskan kriteria-kriteria yang digunakan untuk menerangkan piawaian senggaraan. Cadangkan bagaimana piawaian ini sepatutnya ditentukan.

(25 markah)

5. Takrifkan pengertian 'senggaraan'. Bincang dengan sepenuhnya jenis-jenis senggaraan.

(25 markah)

6. 'Pengurusan Harta adalah satu khidmat sosio-ekonomi yang dibentuk untuk memperoleh pulangan bersih yang tertinggi bagi sesuatu bangunan pada hayat ekonominya'.

Dengan mengambilkira pernyataan di atas, pilih salah satu dari hartanah di bawah ini dan gariskan bagaimana anda menguruskannya.

(a) Kompleks komersial pelbagai tingkat.

(b) Kondominium.

(c) Bangunan-bangunan kerajaan.

(25 markah)

-ooo00ooo-