

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang 1989/90

Oktober/November 1989

RGE 454 Prinsip-Prinsip Penilaian.

Masa : (3 Jam)

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

Jawab LIMA soalan sahaja.

1. (a) Encik Ali telah mewarisi suatu kepentingan yang menghasilkan pendapatan \$6000 setiap tahun selama 10 tahun. Selepas tempoh ini pendapatan dinaikkan kepada \$8500 setiap tahun hingga ke abadi.

Buat pengiraan untuk mendapatkan nilai keseluruhan aliran pendapatan ini dengan menggunakan kadar faedah 12%.

(10 Markah)

- (b) Encik Aman ialah pemilik sebuah rumah dan beliau memerlukan \$18,800 untuk membaiki rumahnya 9 tahun akan datang.

(i) Berapakah jumlah yang patut disimpan sekarang untuk mendapatkan wang tersebut dengan kadar faedah 12%?

(ii) Berapakah jumlah yang patut disimpan setiap akhir tahun untuk mendapatkan jumlah yang sama dengan kadar faedah 12%?

(10 Markah)

2. (a) Terangkan bagaimana nilai pasaran diwujudkan?

(8 Markah)

- (b) Nyatakan elemen-elemen yang perlu dipertimbangkan di dalam menjalankan penilaian kaedah baki.

(12 Markah)

...2/-

3. Encik Alim, pemilik sebuah rumah banglo pegangan kekal di Minden Heights, telah memajakkan rumahnya selama 5 tahun dengan kadar sewaan \$10,800 setahun. Pajak ini telah bermula tahun lepas dengan syarat pembaikan penuh dan berinsurans. Nilai sewaan semasa untuk rumah kediaman di kawasan ini ialah \$13,200 setahun bersih; dan sebuah rumah sebanding di kawasan ini telah dijual dengan harga \$280,000 tahun lepas.

Nilaikan kepentingan Encik Alim. Nyatakan andaian yang anda gunakan serta tunjukkan semua pengiraan yang dibuat.

(20 Markah)

4. Umum Bina Sdn. Bhd. mempunyai dua projek yang saling menyingkiri, X dan Y, dan oleh kerana syarikat ini mempunyai sumber yang terhad hanya satu projek sahaja boleh dilaksanakan.

Aliran tunai untuk kedua-dua projek ini ialah seperti berikut:-

<u>Tahun</u>	<u>Projek X</u> (\$ '000)	<u>Projek Y</u> (\$ '000)
0	- 1000	- 450
1	400	300
2	600	150
3	187	106

Dengan mengambilkira risiko yang terlibat maka kadar diskaun 6% dianggap munasabah.

Berikan saranan tentang projek yang dipilih berdasarkan kaedah nilai kini bersih dan kadar pulangan dalaman.

(20 Markah)

5. (a) Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi kadar pulangan untuk harta-harta berikut:-
- (i) Harta Pertanian
 - (ii) Harta Komersial (Pejabat)
 - (iii) Harta kediaman

(15 Markah)

(b) Apakah persediaan anda sebelum memulakan siasatan tapak untuk menjalankan penilaian?

(5 Markah)

6. Dengan berpandukan Skedul Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960, terangkan apa yang dimaksudkan dengan "nilai pasaran".

Bincangkan juga perkara-perkara yang perlu dipertimbangkan dan yang diabaikan ketika menentukan pampasan.

(20 Markah)

7. Mengikut Seksyen 137, Akta Kerajaan Tempatan 1976, pihak berkuasa tempatan hendaklah menyediakan satu senarai Nilaiian bagi semua pegangan yang dikenakan cukai kadaran.

(a) Nyatakan butir-butir yang perlu ada dalam senarai Nilaiian bagi sesuatu pegangan.

(b) Nyatakan alasan-alasan bantahan yang boleh dikemukakan oleh pihak yang terkilan.

(c) Berikan pindaan yang boleh dibuat oleh Pegawai Penilai selepas Senarai Nilaiian disahkan.

(20 Markah)

-ooo000ooo-