

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama  
Sidang Akademik 2001/2002

SEPTEMBER 2001

RMK 336 – PENILAIAN

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. (a) Apakah ciri-ciri pelaburan yang baik dan bincangkan ciri-ciri yang hanya wujud dalam pelaburan harta tanah dengan mengambil kira sifat-sifat unik hartanah?

(15 markah)

- (b) Nilai sewaan untuk Muzium Nga-Nga yang dibina pada tahun 1981 di bandar Baru Siap perlu dianggarkan untuk tujuan kadaran. Bangunan ini dijangka mempunyai hayat 40 tahun lagi.

Kos membina bangunan serupa hari ini ialah RM\$2.5 juta. Kadar susut nilai dan keusangan ialah secara garisan lurus. Tapak yang sama boleh dibeli dengan harga RM\$175,000. Andainya kadar pulangan 6% setiap tahun, buat pengiraan untuk menganggarkan nilai sewaan untuk Muzium Nga-Nga.

(10 markah)

2. (a) Menara Tinggi-Tinggi ialah sebuah bangunan komersial pegangan kekal telah disewakan dengan kadar RM\$145,000 setahun. Pihak pengurusan bercadang untuk membuat pengubahsuaian dan pembaharuan ke atas bangunan itu dengan anggaran kos RM\$495,000. Nilai sewaan bangunan ini dijangka meningkat kepada RM\$195,000. Kadar pulangan semasa untuk bangunan jenis ini ialah 7.5%.

....2/-

- 2 -

Berikan saranan anda kepada pihak pengurusan tindakan yang sesuai diambil berserta pengiraan-pengiraan untuk menyokong saranan anda.

(15 markah)

- (b) Beri takrifan nilai tahunan dan prinsip-prinsip utama yang mesti dipertimbangkan di dalam penentuan nilai tahunan mengikut Akta Kerajaan Tempatan 1976.

(10 markah)

3. Nilai pasaran ialah amaun anggaran untuk pertukaran satu asset pada tarikh penilaian antara pembeli yang rela dan penjual yang rela di dalam transaksi setaraf selepas dipasarkan dengan betul di mana setiap pihak bertindak dengan berpengetahuan, berhemat dan tanpa desakan.

Huraikan definisi ini dengan penumpuan khusus kepada kata-kata kuncinya.

(25 markah)

4. (a) Nyatakan kriteria yang digunakan untuk pemilihan harta sebagai bandingan di dalam penilaian kaedah perbandingan.

(10 markah)

- (b) Beri penerangan ringkas mengenai perkara berikut :-

- i) Harta-harta yang dikecualikan dari cukai keuntungan harta tanah mengikut Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976.
- ii) Cara penentuan tarikh penilaian mengikut Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.
- iii) Senaraikan pegangan yang dikecualikan dari membayar cukai kadaran di dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976.

(10 markah)

...3/-

- 3 -

- (c) Dengan ringkas nyatakan perkara-perkara yang diabaikan dalam penentuan kadar pampasan yang terkandung di dalam Skedul Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.

(5 markah)

5. Syarikat Suka 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 Juta) 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

- a) Buat pengiraan untuk mendapatkan kadar pulangan dalaman serta beri saranan projek yang perlu dilaksanakan berdasarkan pengiraan yang dibuat.
- b) Jika modal keluaran untuk projek campuran (RM 60 juta) meningkat sebanyak 15% dan aliran tunai bersihnya meningkat 10%; buat pengiraan baru untuk memastikan saranan anda itu mengambil kira perubahan ini.

(25 markah)

-ooo00ooo-

