

Oktober/November 1993

RMK 436 - Penilaian

Masa : 3 jam

---

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

Jawab EMPAT Soalan Sahaja.

1. a) Bincangkan elemen-elemen yang perlu dipertimbangkan apabila menggunakan Kaedah Pelaburan.  
b) Seorang pemegang kepentingan bebas sebuah rumah teres telah memajakkan hartanah tersebut kepada B selama 15 tahun sejak 2 tahun yang lepas. Sewa yang dikenakan adalah RM500 sebulan bersih dengan syarat semakan bagi setiap 5 tahun. Sewa pasaran penuh bagi hartanah berkenaan adalah RM800 sebulan. Dengan mengandaikan kadar pulangan bagi hartanah yang serupa di pasaran adalah 6% setahun, anggarkan kepentingan pemegang pajakan (B).

(25 markah)

2. "Bagi memastikan motif keselamatan modal dan pendapatan berterusan dapat dicapai dalam pegangan pajakan, maka elemen Dana Penggantian Tahunan (DPT) dan faktor cukai perlu dipertimbangkan dalam menggunakan sifir Angka Tahun Belian terhadap bagi menilai kepentingan pajakan".

Dengan menggunakan contoh dan bukti-bukti pengiraan sendiri, huraikan bagaimana elemen DPT dan faktor cukai dapat dipertimbangkan.

(25 markah)

3. Anda diarah untuk menilai sebuah kebun kecil getah di Daerah A. Butir-butir hartanah yang hendak dinilai adalah seperti berikut:

No. Lot	:	30
Kegunaan Tanah	:	Pertanian
Jenis Tanaman	:	Getah
Umur Tanaman	:	10 Tahun
Tahap Penjagaan	:	Sederhana
Keluasan	:	2.5 Hektar
Hakmilik	:	Kekal
Muka Bumi	:	Rata
Tarikh Nilai	:	5 November 1993
Letakan	:	Dalam Jadual 3

Senarai hartanah perbandingan yang diperolehi dikawasan sekitar adalah seperti dalam Jadual 1 dibawah:  
Senarai Hartanah Perbandingan.

No. Lot	Keluasan (Hektar)	Tarikh Pindah Milik	Balasan (RM)	Catatan
25	2.0	Dis 1992	27,000	Kegunaan Tanah - Pertanian Jenis Tanaman - Getah Umur Tanaman - 25 Tahun Tahap Penjagaan - sederhana Hakmilik - kekal Mukabumi - rata Kedudukan Lot - Lapisan Ke 2, melalui Lot 16
16	2.8	Nov. 1992	53,000	Kegunaan Tanah - Pertanian Jenis Tanaman - Getah Umur Tanaman - 23 Tahun Tahap Penjagaan - sederhana Hakmilik - kekal Mukabumi - rata
78	2.5	Dis. 1992	56,300	Kegunaan Tanah - Pertanian Jenis Tanaman - Getah Umur Tanaman - 11 Tahun Tahap Penjagaan - baik Hakmilik - kekal Mukabumi - rata
96	2.1	Jan 1992	45,000	Kegunaan Tanah - Pertanian Jenis Tanaman - Getah Umur Tanaman - 12 Tahun Tahap Penjagaan - baik Hakmilik - kekal Mukabumi - rata

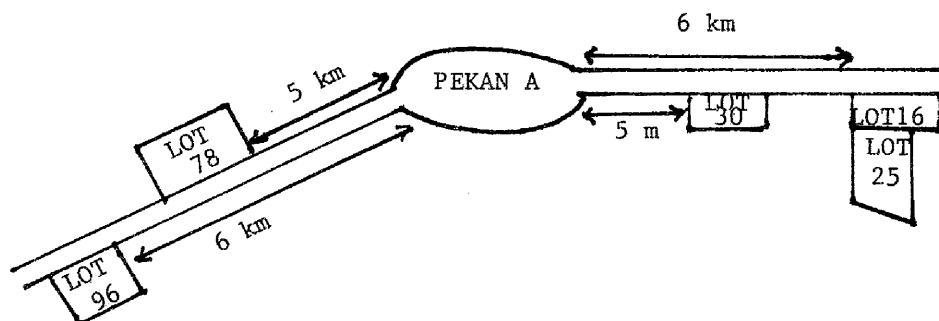
Satu analisis pasaran telah dijalankan dan didapati bahawa :

1. Terdapat perbezaan antara harga jualan berbanding dengan umur tanaman getah. Sila rujuk Jadual 2 : Hubungan antara umur pokok getah dengan harga jualan.
2. Terdapat perbezaan nilai sebanyak 25% - 30% antara kebun kecil getah yang dalam keadaan penjagaan yang baik dengan sederhana.
3. Sejak beberapa tahun kebelakangan ini, keadaan pasaran adalah stabil.

JADUAL 2 : HUBUNGAN ANTARA UMUR POKOK GETAH DENGAN HARGA JUALAN

Umur Pokok Getah (tahun)	Harga Jualan Sehektar (RM)
0	1,000
1	1,200
2	1,350
3	1,450
4	1,650
5	1,850
6 - 10	2,050 - 2,400
11 - 15	2,350 - 2,250
16 - 20	2,200 - 2,050
21 - 25	2,000 - 1,800
26 - 30	1,750 - 1,600
30	1,200

JADUAL 3 : PELAN LOKASI MENUNJUKKAN HARTANAH NILAIAN DAN HARTANAH-HARTANAH PERBANDINGAN



Dengan menunjukkan semua butir-butir pengiraan dan alasan yang perlu, anggarkan nilai Lot 30.

4. a) 'Susutnilai keseluruhan = Kerosotan fizikal + keusangan fungsi + keusangan ekonomi'. Takrifkan maksud kerosotan fizikal, keusangan fungsi dan keusangan ekonomi,

Sebuah hartanah kediaman terletak di tapak seluas 1,000 meter persegi. Anda diarahkan untuk menilai hartanah tersebut untuk tujuan insuran kebakaran.

Dari lawat periksa yang telah dilaksanakan, anda dapati hartanah tersebut mengalami kerosakan pada bumbung, siling dan tingkap. Diandaikan perbelanjaan membaikinya adalah 5% dari kos membina bangunan baru.

Bangunan tersebut perlu dicat dan kosnya dianggarkan sebanyak RM2,500.

Akomodasi yang ada pada bangunan tersebut dianggap tidak lagi sesuai dan ia perlu ditambah dengan sebuah lagi bilik tidur dan sebuah bilik mandi. Dianggarkan bahawa kos membina bilik tidur dan bilik mandi di bangunan baru adalah RM4,000. Pertambahan kos sebanyak 10% untuk membina bilik tidur dan bilik mandi pada bangunan ini dianggap patut dan sesuai.

Dari bukti-bukti perbandingan yang anda perolehi, nilai sewa pasaran bagi hartanah yang serupa dikawasan tersebut adalah RM600 sebulan. Walau bagaimana pun hartanah tersebut hanya dapat disewakan sebanyak RM450 sebulan kerana kawasan pembuangan sampah yang terletak berhampiran dengannya.

Pertanyaan anda kepada beberapa orang kontraktor yang berpengalaman menunjukkan bahawa kos membina bangunan yang serupa adalah RM80,000.

Jika diandaikan nilai tanah yang serupa di kawasan sekitar adalah RM25 semeter persegi dan kadar pulangan bagi hartanah yang serupa adalah 7% setahun, anggarkan nilai hartanah tersebut.

(25 markah)

5. a) Huraikan secara ringkas langkah-langkah nilaiian yang perlu apabila menggunakan Kaedah Keuntungan.
- b) Anda diminta menilai sebuah hotel yang terletak di Bandar Permai. Berikut adalah butir-butir yang anda perolehi:
- i. Jenis pegangan : Kekal
- ii. Jumlah Bilik : 150 buah - 70 buah single  
- 50 buah double  
- 30 buah suite
- iii. Kadar penyewaan harian; Single - RM75  
Double - RM120  
Suite - RM180
- iv. Kadar penghunian (analisis dari buku pendaftaran - tiga tahun lepas) :

1990	78%
1991	79%
1992	83%

208

1993            80% - jangkaan penilai setelah mengambilkira umur dan populariti hotel (pengurusan dan perkhidmatan yang diberi).

- v. Dari rekod-rekod yang lalu didapati sejumlah RM50,000 setahun dibelanjakan untuk pembelian perniagaan dan RM1,900,000 untuk perbelanjaan tahunan (cukai tanah, kadaran, pembaikan, insuran, gaji pekerja, bil letrik, air, talipon dan sebagainya). Pihak pengusaha mahukan 25% dari pendapatan kasar bagi risiko dan keuntungan.

Jika diandaikan kadar pulangan hartanah yang serupa adalah 8% setahun, anggarkan nilai hotel tersebut.

(25 markah)

-ooo00ooo-

