

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

**Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 1998/99**

OGOS/SEPTEMBER 1998

RMK 336 - Penilaian

Masa: 3 jam

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

Jawab **LIMA** soalan sahaja.

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

(20 markah)

2. Bincangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta yang di luar kawalan pemilik dan berikan contoh-contoh yang sesuai untuk memudahkan perbincangan.

(20 markah)

3. (a) En. Umum berhasrat untuk mengubahsuaikan bangunan pejabat dengan perbelanjaan sebanyak \$190,000. Nilai sewaan sekarang ialah \$120,000 setahun. Selepas pengubahsuaian nilai sewaan dijangka meningkat kepada \$159,000 setahun. Harta ini ialah pegangan kekal dan kadar pulangan semasa untuk harta yang sebanding ialah 8% setahun.

Buat pengiraan dan beri saranan yang wajar kepada En. Umum.

(10 markah)

- (b) Dengan ringkas beri penerangan tentang :-

(i) Penentuan Tarikh Penilaian mengikut Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.

(ii) Kos pelupusan, perolehan dan sampingan mengikut Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976.

(10 markah)

- 2 -

4. Seorang pelabur telah menyarankan kepada anda bahawa nilai sewaan kedai-kedainya boleh ditentukan dengan menganggarkan keuntungan tahunan yang diperolehi dari perniagaan itu, atau cara lain, dengan menganggarkan kos membangunkan kedai yang sama dan memperuntukan 10% dari angka ini sebagai nilai sewaan.

Sediakan hujah-hujah anda tentang saranan pelabur ini dan berikan cadangan untuk kaedah yang terbaik.

(20 markah)

5. Syarikat Bina Satu telah ditawarkan tiga projek untuk dilaksanakannya. Oleh sebab masalah kakitangan dan kewangan hanya satu projek boleh dilaksanakan. Jadual aliran tunai (\$'000) dan nilai bersih kini (kos modal 12%) untuk setiap projek adalah seperti berikut :-

Projek/Masa (tahun)	0	1	2	3	4	NBK (12%)
Komplek Pejabat	-110	70	40	15	15	4.60
Perumahan	-60	10	20	20	40	4.53
Kommersial	-30	0	10	10	25	0.98

Anda dikehendaki:-

- (a) Membuat pengiraan untuk mendapat kadar pulangan dalaman untuk kesemua projek.
- (b) Menganalisis keputusan dari pengiraan di atas dan beri saranan tentang kriteria pemilihan antara projek-projek ini.

(20 markah)

6. (a) Beri takrifan nilai tahunan dan prinsip-prinsip utama yang mesti dipertimbangkan di dalam penentuan nilai tahunan.

(10 markah)

- (b) Beri penerangan tentang perkara-perkara yang diambil kira apabila menentukan amaun pampasan yang akan dibayar mengikut Jadual Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.

(10 markah)

-ooo00ooo-