

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama  
Sidang Akademik 1999/2000

SEPTEMBER 1999

RMK 336 – Penilaian

Masa: 3 jam

---

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

Jawab **EMPAT** soalan sahaja.

1. (i) Bincangkan pertalian antara kadar pulangan, risiko dan nilai modal di dalam konteks penilaian hartanah.

( 15 markah )

- (ii) Nilai sewaan untuk sebuah muzium di bandar Baru Siap perlu dianggarkan untuk tujuan kadaran.

Kos membina bangunan serupa hari ini ialah RM\$2.2 juta dan kadar susut nilai dan keusangan 33.33% adalah berpatutan. Tapak yang sama boleh dibeli dengan harga RM\$75,000. Andainya kadar pulangan 5% setiap tahun, anggarakan nilai sewaan untuk Muzium ini.

( 10 markah )

( 25 markah )

2. (i) Menara Tinggi-Tinggi ialah sebuah bangunan komersial pegangan kekal telah disewakan dengan kadar RM\$144,000 setahun. Pihak pengurusan bercadang untuk membuat pengubahsuaian dan pembaharuan ke atas bangunan itu dengan anggaran kos RM\$395,000. Nilai sewaan bangunan ini dijangka meningkat kepada RM\$192,000. Kadar pulangan semasa untuk bangunan jenis ini ialah 7.3%.

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

( 15 markah )

- (ii) Nyatakan bagaimana jenis-jenis harta dipilih sebagai harta bandingan di dalam penilaian kaedah perbandingan.

( 10 markah )

( 25 markah )

...2/-

3. (i) Berapakah jumlah yang perlu dilaburkan sekarang untuk mendapatkan RM18,000 selepas 6 tahun berandaikan kadar pulangan 12% setiap tahun nominal dikreditkan setiap 6 bulan?  
( 5 markah )
- (ii) Beri penerangan maksud 'nilai pasaran terbuka'.  
( 5 markah )
- (iii) Dengan ringkas bagaimana penilaian kaedah akaun/keuntungan dijalankan.  
( 5 markah )
- (iv) Berpandukan dengan contoh yang sesuai tunjukkan bagaimana Cukai Keuntungan Harta Tanah dikira.  
(10 markah )  
( 25 markah )

4. (i) Beri penerangan ungkapan-ungkapan berikut:-
- (a) Nilai Tahunan
- (b) Harta-harta yang dikecualikan dari Cukai Keuntungan Harta Tanah.
- (c) Kos Sampingan.  
( 10 markah )
- (ii) Dengan ringkas nyatakan prinsip-prinsip penentuan kadar pampasan yang terkandung didalam Skedul Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.  
( 15 markah )  
( 25 markah )

5. Syarikat Bina Mana mempunyai 3 projek untuk dipilih. Setiap satunya berlanjutan selama 3 dan 4 tahun. Syarikat ini hanya mampu melaksanakan satu projek sahaja. Kos modal dicampur dengan lain-lain faktor tambahan masa kini ialah 12% Aliran tunai bersih untuk setiap projek adalah seperti berikut:-

	<i>Projek X</i>	<i>Projek Y</i>	<i>Projek Z</i>
Modal	RM (500,000.00)	RM (600,000.00)	RM (650,000.00)
Tahun 1	RM 250,000.00	RM 250,000.00	RM 200,000.00
Tahun 2	RM 250,000.00	RM 250,000.00	RM 300,000.00
Tahun 3	RM 400,000.00	RM 400,000.00	RM 400,000.00
Tahun 4	RM -	RM 400,000.00	RM 500,000.00

Buat pengiraan untuk mendapatkan kadar pulangan dalaman dan nilai kini bersih serta beri saranan projek yang perlu dilaksanakan berdasarkan pengiraan yang dibuat.

( 25 markah )

oooOOooo