
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

First Semester Examination
Academic Session 2006/2007

October/November 2006

RMK 336 - Valuation
(Penilaian)

Duration: 3 hours
(Masa: 3 jam)

Please check that this examination paper consists of **SEVEN** pages of printed material before you begin the examination.

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

Students are allowed to answer all questions in English OR in Bahasa Malaysia.

Pelajar dibenarkan menjawab semua soalan dalam Bahasa Inggeris ATAU Bahasa Malaysia.

Answer **FIVE** questions only.

*Jawab **LIMA** soalan sahaja.*

- 2 -

1. (a) Utility, scarcity, demand and transferability are the basic principles which give rise to value. Discuss **THREE (3)** of the above principles in the context of property market. Your answer must be supported with examples.

*Utiliti, kekurangan, permintaan dan boleh dipindahmilik merupakan prinsip asas yang mewujudkan nilai. Bincangkan **TIGA (3)** daripada prinsip di atas dalam konteks pasaran harta tanah. Jawapan anda perlu disokong dengan contoh-contoh.*

(15 marks/markah)

- (b) If land values increase at a rate of 5 percent per year, what is the value at the end of 10 years of 20 acres of land purchased for RM50,000 per acre?

Jika nilai tanah meningkat pada kadar 5 peratus setahun, berapakah nilai tanah seluas 20 ekar, yang dibeli pada harga RM50,000 seekar, pada akhir tahun ke 10?

(5 marks/markah)

2. (a) How much would have to be deposited in a saving account, at the end of each year, in order to accumulate RM10,000 at the end of 5 years assuming the interest is 3 percent annually?

Berapakah yang perlu didepositkan ke dalam akaun simpanan, pada setiap akhir tahun, bagi memperoleh RM10,000 di akhir tahun ke 5, diandaikan faedah adalah sebanyak 3 peratus setahun?

(10 marks/markah)

- (b) One of the features of Comparative Method is that the characteristics of comparable property must be similar or almost similar to the subject property. Discuss.

Satu daripada ciri Kaedah Perbandingan ialah ciri-ciri harta tanah perbandingan mestilah serupa atau hampir serupa dengan harta tanah nilaian. Bincangkan.

(10 marks/markah)

3. (a) Discuss **THREE (3)** critical factors which affect the value of residential property.

Bincangkan TIGA (3) faktor utama yang mengesani nilai harta tanah perumahan.

(10 marks/markah)

- (b) A block of office development has been proposed. Construction is planned to commence 6 months after the site is acquired and it will take 15 months to complete. The office will be let and sold 6 months after completion. Below are the calculations for the Gross Development Value and the Development Costs:

Cadangan pembangunan sebuah blok pejabat telah dikemukakan. Kerja-kerja binaan dirancang bermula 6 bulan selepas perolehan tapak. Kerja binaan dijangka siap sepenuhnya dalam tempoh 15 bulan. Pejabat tersebut dijangka dapat dijual dan disewa 6 bulan selepas penyiapan. Berikut adalah pengiraan bagi Nilai Pembangunan Kasar dan Kos Pembangunan:

GROSS DEVELOPMENT VALUE

Gross floor area	1,100 sq m		
Net floor area	880 sq m		
Net Income	880 sq m @ \$380/sq m	334400	
YP in perp. @ 8%		12.5	
Gross Development Value			4180000

DEVELOPMENT COSTS

Construction Costs

Site clearing		85000	
Local authority		5200	
Building costs	1,100 sq m @ \$650/sq m	715000	
Professional fees	10%	71500	
Subtotal			876700

Finance Costs

Construction costs	876700		
7.5 months @17%	0.1031	90387.77	
Letting time	967087.77		
6 months @17%	0.0817	79011.07	
Subtotal			169398.8

Marketing cost

35500

Developer's profit

20% of gross development value			836000
--------------------------------	--	--	--------

DEVELOPMENT COSTS

1917599

- (i) If the acquisition cost is RM63,400 calculate the value for the land on completion.

(5 marks/markah)

- (ii) Calculate the PRESENT VALUE of the land.

(5 marks/markah)

NILAI PEMBANGUNAN KASAR

Luas lantai (kasar)	1,100 m.p		
Luas lantai (bersih)	880 m.p		
Pendapatan Bersih	880 m.p @ \$380/m.p	334400	
ATB utk selamanya @ 8%		12.5	
Nilai Pembangunan Kasar			4180000

- 5 -

KOS-KOS PEMBANGUNAN

Kos Binaan

Bersih Tapak		85000	
Pihak Berkuasa Tempatan		5200	
Kos Bangunan	1,100 m.p @ \$650/m.p	715000	
Yuran Iktisas	10%	71500	
Jumlah Kecil			876700

Faedah Kewangan

Atas Kos Binaan	876700		
7.5 bulan @17%	0.1031	90387.77	
Atas tempoh kekosongan	967087.77		
6 bulan @17%	0.0817	79011.07	
Jumlah kecil			169398.8

Kos Pemasaran 35500

Keuntungan Pemaju

20% dari Nilai Pembangunan Kasar 836000

JUMLAH KOS PEMBANGUNAN 1917599

- (i) Jika kos perolehan tanah ialah RM63,400 kirakan nilai bagi tanah semasa pembangunan siap.

(5 marks/markah)

- (ii) Kirakan NILAI KINI bagi tanah tersebut

(5 marks/markah)

4. Describe the following terms with appropriate example:-

Beri penerangan serta contoh yang sesuai mengenai ungkapan berikut:-

- (a) Target Rate (*Kadar Sasaran*)
- (b) Profit Method of Valuation (*Penilaian Kaedah Keuntungan*)
- (c) Assessment rates (*Cukai Kadaran*)
- (d) Speculation (*Spekulasi*)

(20 marks/markah)

5. (a) Explain the meaning of 'annual outgoing cost' and calculate the net rental value of a shop with annual rental value of RM\$48,000. The owner is responsible for all annual outgoing cost except internal repairs.

Terangkan maksud ungkapan 'kos keluaran tahunan' dan buat pengiraan nilai sewaan bersih untuk kedai yang sewaan RM\$48,000 setahun. Pemilik bertanggung jawab terhadap semua kos keluaran tahunan kecuali pembaikan dalaman.

(10 marks/markah)

- (b) State matters to be considered and to be neglected in determining compensation as stated in the First Schedule, Land Acquisition Act 1960 (Revised 1992).

Nyatakan perkara-perkara yang ditimbangkan dan yang diabaikan ketika menentukan kadar pampasan seperti yang terkandung di dalam Skedul Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960 (Pindaan 1992).

(10 marks/markah)

- 7 -

6. Can Bina has a choice of three housing projects. The company can be involved in only one project due to resource constraint. The net cash flow and investment cost as shown in **TABLE 1**. Capital Cost plus other additional factors is currently at 9%.

*Can Bina mempunyai pilihan tiga projek perumahan. Oleh sebab kekurangan sumber maka syarikat ini hanya mampu terlibat di dalam satu projek sahaja. Aliran pendapatan bersih dan kos pelaburan adalah seperti di **JADUAL 1**. Kos modal dicampur dengan lain-lain faktor tambahan masa kini ialah 9%.*

TABLE 1 (JADUAL 1)

	Year 0 (Tahun 0)	Year 1 (Tahun 1)	Year 2 (Tahun 2)	Year 3 (Tahun 3)	Year 4 (Tahun 4)
TAM-Park	-168	60	55	52	53
SIM-Park	-146	55	50	45	41
FUN-Park	-96	40	40	25	20

Calculate :-

- The Internal Rate of Return
- The Net Present Value and
- Recommend the project based on the decision-making criteria for discounted cash flow technique.

(20 marks/markah)

Buat pengiraan untuk mendapatkan :-

- Kadar pulangan dalaman*
- Nilai kini bersih dan*
- Beri saranan projek yang perlu dilaksanakan berdasarkan peraturan proses membuat keputusan pelaburan untuk kaedah aliran tunai terdiskaun.*

(20 marks/markah)

- 000 O 000 -