
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

First Semester Examination
Academic Session 2007/2008

October/November 2007

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/-

- 2 -

1. (a) The main characteristic of comparative property is that ' *it must be similar or nearly similar with the subject property*'. Discuss factors that need to be considered when choosing comparative properties.

Ciri utama harta tanah perbandingan adalah 'ia mestilah serupa atau hampir serupa dengan harta tanah yang hendak dinilai'. Bincangkan perkara-perkara yang perlu diambilkira dalam memilih harta tanah perbandingan.

(10 marks/markah)

- (b) You are asked to value one storey terrace house in Taman Semua Indah. The valuation date is at 30th July 2007.

The following are the information about the property :

Land area	:	150 square metres
Title	:	freehold
Area of the main building	:	110 square metres
Area of the porch	:	10 square metres
Date of built	:	2002
State of repair	:	Good
Address	:	5, Jalan Indah 1
Lot no.	:	26
House type	:	single storey terrace

From your inspection, there are 4 comparative properties in the same housing scheme. **Table 1** shows the details of the properties (single storey terrace house)

Table 1

Lot No	Land Area	Title	Area of the main building	Area of porch	Date of Built	State of Repair	Date of transaction	Remarks	Price
23	150 sqm	Free hold	110 sqm	10sqm	2002	Good	15 th July 2007	Middle lot	105,500
37	150 sqm	Free hold	110 sqm	10 sqm	2002	Good	10 th July 2007	Middle lot	105,000
55	150 sqm	Free hold	110sqm	10 sqm	2002	Good	20 th July 2007	Middle lot	106,000
75	170 sqm	Free hold	110 sqm	10 sqm	2002	Good	25 th July 2007	End lot	115,500

By giving appropriate reasons, estimate the value of single storey terrace house at Lot 26, Taman Semua Indah.

...3/-

Anda diminta menilai sebuah rumah teres satu tingkat di Taman Semua Indah. Tarikh penilaian ialah pada 30hb Julai 2007.

Berikut adalah maklumat tentang harta tanah tersebut:

Keluasan tanah : 150 meter persegi
 Hakmilik : Pegangan Bebas
 Keluasan bangunan utama : 110 meter persegi
 Keluasan " porch " : 10 meter persegi
 Tarikh binaan : 2002
 Keadaan Pembaikan : Baik
 Lot no. : 26
 Jenis Rumah : Teres 1 tingkat

*Siasatan yang dibuat menunjukkan terdapat 4 harta tanah perbandingan di taman perumahan yang sama. **Jadual 1** menunjukkan perincian harta tanah tersebut (rumah teres 1 tingkat)*

Jadual 1

No Lot	Luas Tanah	Pegangan	Luas Bangunan Utama	Luas 'porch'	Tarikh Binaan	Keadaan pembaikan	Tarikh Transaksi	Harga
23	150 m ²	Bebas	110 m ²	10 m ²	2002	Baik	15 th Julai 2007	105,500
37	150 m ²	Bebas	110 m ²	10 m ²	2002	Baik	10 th Julai 2007	105,000
55	150 m ²	Bebas	110 m ²	10 m ²	2002	Baik	20 th Julai 2007	106,000
75	150 m ²	Bebas	110 m ²	10 m ²	2002	Baik	25 th Julai 2007	104,500

Dengan memberi alasan yang menasabah, anggarkan nilai rumah teres satu tingkat di Lot 26, Taman Semua Indah.

(10 marks/markah)

(20 marks/markah)

....4/-

2. (a) By giving examples, discuss factors affecting the value of residential properties.

Dengan mengemukakan contoh, bincangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah perumahan.

(10 marks/markah)

- (b) Encik Ahmad deposited RM6,000 per annum for 18 years. If the expected rate of interest is 12% per year, please advise En Ahmad:

- i) The value of his investment at the end of 18 year
- ii) The present value of his investment

Encik Ahmad melaburkan RM6,000 setahun selama 18 tahun. Jika kadar pulangan yang diharapkan ialah sebanyak 12% setahun, nasihatkan Encik Ahmad:

- i) *Nilai pelaburannya di akhir tempoh 18 tahun.*
- ii) *Nilai pelaburannya pada masa kini.*

(10 marks/markah)

(20 marks/markah)

3. (a) Tuan Ragu had suggested that the rental value of his grocery shop can be determined by estimating the annual profit from the business, or by another method, by estimating the cost of building the same and allocating 10% from this figure as the rental value.

Prepare your argument regarding Tuan Ragu's suggestions and propose the best method to determine the rental value of the shop.

Tuan Ragu telah menyarankan kepada anda bahawa nilai sewaan kedai runcitnya 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 Tuan Ragu dan berikan cadangan untuk kaedah yang terbaik untuk menentukan nilai sewaan kedai.

(10 marks/markah)

...5/-

- 5 -

- (b) Briefly state how net rental value and years purchase is determined when carrying out the investment method of valuation.

Dengan ringkas nyatakan bagaimana nilai sewaan bersih dan angka tahun belian ditentukan ketika membuat penilaian kaedah pelaburan.

(10 marks/markah)

(20 marks/markah)

4. (a) Nak-Tak Bina has two development projects to choose. The company can afford to be involved in one project only. The net cash flows and initial outlays are as in the table below. Capital cost plus other additional factors is currently at 15%.

	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4
LEM-Park	-160	60	60	60	80
TAM-Park	-160	65	65	65	65

Calculate:-

- The internal rate of return
- The net present value and
- Recommend the project to be chosen and its rationale.

Nak-Tak Bina mempunyai pilihan dua projek pembangunan. Syarikat ini hanya mampu terlibat di dalam satu projek sahaja. Aliran pendapatan bersih dan kos pelaburan adalah seperti jadual di bawah. Kos modal dicampur dengan lain-lain faktor tambahan masa kini ialah 15%.

	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
LEM-Park	-160	60	60	60	80
TAM-Park	-160	65	65	65	65

Buat pengiraan untuk mendapatkan:-

- Kadar pulangan dalaman
- Nilai kini bersih dan
- Beri saranan projek yang dipilih serta rasionalnya.

(15 marks/markah)

...6/-

- 6 -

- (b) Discuss the advantages of the net present value method compared with the internal rate of return method.

Bincangkan kelebihan kaedah nilai kini bersih jika dibandingkan dengan kaedah kadar pulangan dalaman.

(5 marks/markah)

(20 marks/markah)

5. (a) According to the provision in the Local Authority Act 1976, there are 2 rating basis that can be used, namely annual value and added value. Please elaborate the meaning of both these terms.

Merujuk kepada peruntukan yang terkandung di dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976, terdapat 2 asas kadaran yang boleh digunapakai iaitu nilai tahunan dan nilai tambah. Sila jelaskan maksud bagi kedua-dua asas kadaran tersebut.

(5 marks/markah)

- (b) Please find out the holdings that can be exempted from being imposed rating and discuss the related laws and provisions.

Sila nyatakan pegangan yang boleh dikecualikan daripada dikenakan kadaran dan bincangkan peruntukan perundangan yang berkaitan.

(7 marks/markah)

- (c) To determine annual or added value for rating purpose there are 3 principles that should be followed. Please brief concisely all the related principles.

Bagi menentukan sesuatu nilai tahunan atau nilai tambah bagi maksud kadaran, terdapat 3 prinsip utama yang perlu diberikan perhatian. Sila bincangkan secara ringkas ketiga-tiga prinsip tersebut.

(8 marks/markah)

(20 marks/markah)

...7/-

- 7 -

6. (a) Please describe the procedures of land acquisition as allowed under the Land Acquisition Act 1960.

Sila huraikan prosedur pengambilan balik tanah sebagaimana yang terkandung di dalam Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.

(12 marks/markah)

- (b) Please list down the criteria which are not considered in the compensation process.

Sila nyatakan perkara-perkara yang tidak diambil kira di dalam proses menentukan pampasan

(8 marks/markah)

(20 marks/markah)

- 000 O 000 -