

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

**Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 1995/96**

OKTOBER/NOVEMBER 1995

RMK 436 - PENILAIAN

Masa : (3 jam)

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

Jawab **EMPAT** soalan sahaja.

1. Bahar telah memajakkan hartanya kepada Ahmad dengan sewa sebanyak RM3,000 setahun. Baki tempoh pajakan yang masih tinggal adalah 14 tahun. Nilai sewa pasaran pada masa kini bagi hartanah yang serupa adalah RM5,000. Diandaikan bahawa pelaburan dalam hartanah yang serupa di pasaran memberi pulangan 'remunerative' sebanyak 10% dan dana penggantian (bersih) sebanyak 3%. Jika liabiliti cukai Ahmad adalah sebanyak 40%, nilaikan pelaburannya dalam pegangan pajakan tersebut berasaskan kepada:-
 - a) Tanpa mengambilkira cukai (Gross of tax)
 - b) Dengan mengambilkira cukai (Net of tax)

Jelaskan penilaian tersebut dan berikan interpretasi dari jawapan yang diperolehi.

(25 markah)

2. a) Huraikan konsep kaedah keuntungan dan bincangkan langkah-langkah dalam menggunakan kaedah ini.

....2/-

- b) Anda telah diminta untuk menganggarkan nilai Restoran Teratai di Bandar Tasik. Berikut adalah maklumat yang dikumpulkan dari restoran tersebut:

Penerimaan kasar tahunan	RM2,500,000
Pembelian bulanan	RM20,000
Perbelanjaan Pekerja Tahunan	RM150,000
Modal penyewa	RM120,000
Kadaran, pengurusan dan cukai	RM18,000 setahun

Dengan mengandaikan bahawa pihak pengusaha (operator) mahukan faedah sebanyak 10% dari modal yang telah dilaburkan dan pulangan sebanyak RM50,000 setahun untuk risiko, dan jika kadar pulangan bagi hartanah yang serupa di pasaran adalah 9% setahun. Anggarkan nilai hartanah tersebut.

(25 markah)

3. Sebuah hartanah industri telah dilawat periksa seperti yang berikut:-

Kilang	200 m ²
Pejabat	20 m ²
Stor	115 m ²
Kantin	19 m ²
Geraj	18 m ²
Letak Kereta	10 lot

Anda mendapati bahawa beberapa item telah dipasang atau dibina, iaitu:-

Sebuah loji memproses yang baru	RM100,000
3 buah tangki minyak	RM1,000 setiap satu
Sebuah papan iklan	RM2,000.

....3/-

Analisis anda menunjukkan bahawa sewa perbandingan dari bangunan yang serupa di kawasan tersebut adalah:-

Kilang	RM2.15 semeter persegi
Pejabat	RM4.30 semeter persegi
Stor	RM1.00 semeter persegi
Kantin	RM1.60 semeter persegi
Geraj	RM0.60 semeter persegi
Letak Kereta	RM10 se lot
Mesin, tangki minyak dan papan iklan	8% dari kos

Tapak tersebut berkeluasan 2 hektar dan nilai pasarannya adalah RM50 se meter persegi. Dengan mengandaikan bahawa tapak yang serupa boleh dipajakkan pada 6% dari nilai pasarannya dan perbelanjaan tahunan (*outgoings*) adalah 30% dari sewa bersih, anggarkan sewa kasar bagi hartanah tersebut.

(25 markah)

4. Tanpa merujuk kepada Jadual Penilaian, dan dengan menunjukkan pengiraan anda serta menggunakan **maklumat yang diberi sahaja**, kirakan:-
- Anuity \$1 Boleh Beli pada 9% dan 2.5% untuk 20 tahun, diberi bahawa Nilai kini \$1 setahun untuk 20 tahun pada 6% and 2.5% adalah 9.6.
 - Angka Tahun Belian untuk selamanya pada 5% tertangguh 33 tahun, diberi bahawa Dana Penggantian Tahunan untuk 33 tahun pada 5% adalah 0.0125.
 - Angka Tahun Belian untuk 35 tahun pada 8% and 2%, diberi bahawa Nilai Kini \$1 untuk 35 tahun pada 2% adalah 0.5.
 - Dana Penggantian Tahunan untuk menghasilkan \$1 dalam masa 10 tahun pada kadar 3%, diberi bahawa Angka Tahun Belian untuk selamanya pada kadar 3% tertangguh 10 tahun adalah 24.8.

(25 markah)

...4/-

5. a) Jelaskan sepenuhnya proses-proses dalam penilaian.
- b) Bincangkan semua faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan apabila menilai hartanah perumahan.

(25 markah)

-ooo00ooo-