

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 2005/2006

November 2005

RMK 336 – Penilaian

Masa: 3 jam

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

Jawab **LIMA** soalan sahaja.

...2/-

1. (a) Apakah ciri-ciri pelaburan yang baik dan bincangkan ciri-ciri yang hanya wujud dalam pelaburan harta tanah dengan mengambil kira sifat-sifat unik hartanah?
(10 markah)
- (b) Encik Kacang menyimpan RM\$1,200 setiap tahun selama 10 tahun dan selepas itu RM\$2,400 setiap tahun selama 5 tahun. Berapakah jumlah yang terkumpul selepas 15 tahun pada kadar faedah 8.5%? Berapakah jumlah faedah yang terkumpul?
(5 markah)
- (c) Anda ditawarkan satu peluang pelaburan bernilai RM75,000. Pelaburan ini dijangka menghasilkan RM11,000 setiap tahun pada 4 tahun yang pertama dan selepas itu akan menerima RM14,000 setiap tahun selama 6 tahun. Kos modal semasa ialah 7.5%.
Buat pengiraan untuk membantu anda membuat keputusan samaada pelaburan ini menguntungkan atau tidak.
(5 markah)
2. (a) Menara Tinggi-Point ialah sebuah bangunan komersial pegangan kekal telah disewakan dengan kadar RM\$145,000 setahun. Pihak pengurusan bercadang untuk membuat pengubahsuaian dan pembaharuan keatas bangunan itu dengan anggaran kos RM\$495,000. Nilai sewaan bangunan ini dijangka meningkat kepada RM\$195,000. Kadar pulangan semasa untuk bangunan jenis ini ialah 7.5%.
Berikan saranan anda kepada pihak pengurusan tindakan yang sesuai diambil berserta pengiraan-pengiraan untuk menyokong saranan anda.
(10 markah)
- (b) Dengan ringkas nyatakan prinsip-prinsip penentuan kadar pampasan yang terkandung didalam Skedul Pertama, Akta Pengambilan Balik Tanah 1960.
(10 markah)
3. (a) Seorang pelabur telah membuat penilaian kaedah baki dan didapati RM\$420,000 sebagai nilai tapak untuk harta Hutannya, yang kemudiannya dijual secara lelong dengan harga RM\$450,000. Apakah faktor-faktor yang boleh menyebabkan berlakunya perbezaan nilai ini?
(10 markah)

- (b) 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)
- (c) Beri penerangan ungkapan-ungkapan berikut :-
i) Nilai Pasaran Terbuka
ii) Nilai Pembangunan Kasar.
(5 markah)
4. (a) Apakah hubungan antara ATB setiap tahun dan Nilai Kini RM1 untuk satu pelaburan yang hayatnya 6 tahun dan bincangkan pola yang terdapat dengan bantuan contoh yang sesuai untuk menggambarkan hubungan ini dengan lebih jelas? (Gunakan kadar faedah 7% dan pendapatan RM 8,000 setiap tahun).
(10 markah)
- (b) Encik Awam telah membuat satu simpanan sebanyak RM\$2,500 pada awal tahun 2000; dengan kadar faedah 7% setahun selama 6 tahun dan faedahnya dikreditkan setiap 4 bulan. Berapakah jumlah pelaburan ini selepas tempoh ini dan apakah kadar faedah sebenar pelaburan ini? Jikalau faedah dikreditkan setiap tahun sekali berapakah jumlah pelaburan ini?
(10 markah)
5. (a) Tuan Bimbang telah menyarankan kepada anda bahawa nilai sewaan kedai-kedainya Bandar Bolehtahan boleh ditentukan dengan menganggarkan keuntungan tahunan yang diperolehi dari perniagaan itu, *atau* cara lain, dengan menganggarkan kos membangunkan kedai yang sama dan memperuntukkan 10% dari angka ini sebagai nilai sewaan.
Sediakan hujah-hujah anda tentang saranan pelabur ini dan berikan cadangan untuk kaedah yang terbaik.
(10 markah)
- (b) Beri penjelasan lengkap tentang cukai kadaran seperti yang terkandung didalam Akta Kerajaan Tempatan 1976.
(10 markah)

6. (a) Beri penerangan ungkapan-ungkapan berikut :-
- (i) Nilai Tahunan
 - (ii) Harta-harta yang dikecualikan dari cukai keuntungan harta tanah dan cukai kadaran.
 - (iii) Kos Sampingan.
 - (iv) Kadar Pulangan Dalaman
- (10 markah)
- (b) Bincangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta yang diluar kawalan pemilik; dan berikan contoh-contoh yang sesuai untuk memudahkan perbincangan.
- (10 markah)
7. Tak-Tak Bina mempunyai pilihan tiga projek perumahan. Oleh sebab kekurangan sumber maka syarikat ini hanya mampu terlibat didalam satu projek sahaja. Aliran pendapatan bersih dan kos pelaburan adalah seperti jadual dibawah. Kos modal dicampur dengan lain-lain faktor tambahan masa kini ialah 11%

Projek Perumahan	Tahun 0	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
LEM-Park	-130	52	50	40	40
HAM-Park	-100	30	31	41	45
GEM-Park	-70	20	20	25	35

Buat pengiraan untuk mendapatkan :-

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

(20 markah)