

SULIT



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2011/2012**

NAMA KURSUS	:	PRINSIP KEWANGAN UNTUK PENGURUSAN HARTA TANAH
KOD KURSUS	:	BPE 22802 / BPE 2282
PROGRAM	:	2 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN	:	JANUARI 2012
JANGKA MASA	:	2 JAM 30 MINIT
ARAHAN	:	JAWAB SEMUA SOALAN.

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI **EMPAT (4)** MUKA SURAT

SULIT

- S1 Pemaju SINAR SDN BHD bercadang untuk mendirikan 30 unit kilang berkembar dua tingkat dan 52 unit kilang teres dua tingkat. Syarikat telah membeli tanah pembangunan seluas 15 ekar di Shah Alam, Selangor dua tahun sudah dengan harga RM7.5 juta. Harga jualan yang dicadangkan oleh syarikat adalah RM350,000 untuk kilang teres dan RM700,000 untuk kilang berkembar. Polisi perancangan semasa memperuntukkan 20% unit untuk Bumiputera dengan diskaun harga 15 %.

Jadual S1(a): Kos Pra – Pembinaan dan Kos Pembangunan

1.	Penyiasatan tanah	RM150,000.00
2.	Premium, pengukuran dsb	RM83,873.65
3.	Yuran pelan & kelulusan : 1. Yuran perancangan 2. Yuran pelan bangunan 3. Pelan kerja tanah 4. Kerja infrastruktur	RM1,216,550.00 RM12,399.63 RM3,750.00 RM500.00
4.	Bayaran sumbangan kepada agensi: 1. IWK @ 1.65% daripada jumlah pendapatan 2. Levi CIDB @ 0.125% daripada kos pembinaan. 3. Yuran profesional @ 2% daripada anggaran kasar kos pembinaan. 4. Yuran jualan dan pemasaran @ 0.5% daripada harga jualan. 5. Yuran undang-undang @ 1% dari harga jualan. 6. Kadar faedah pinjaman semasa @ 10% 7. TNB (82 unit). 8. Yuran perunding 8% daripada kos pembinaan dan cukai 5% daripada yuran. 9. SYABAS 10. TM 11. JPS	RM2,000.00 @ unit RM50,430.00 RM1,520.00 @ ekar RM6,000.00 @ ekar
5.	Kos Bangunan: 1. Kilang teres = 320.52 m ² / unit 2. Kilang berkembar = 255.47 m ² / unit	RM600.00 @ m ² RM650.00 @ m ²
6.	Kos Infrastruktur: 1. Penyediaan tapak 2. Kerja-kerja tanah 3. Kerja seni taman 4. Sistem perparitan 5. Sistem bekalan air dan hidran 6. Sistem pembentungan 7. Jalan dan tempat letak kenderaan 8. Bekalan elektrik dan telefon 9. Lampu jalan (6 unit sahaja) 10. Pencawang TNB (Double Chamber)	RM3,300.00 @ ekar RM20,000.00 @ ekar RM5,000.00 @ ekar RM13,000.00 @ ekar RM9,000.00 @ ekar RM9,000.00 @ ekar RM22,000.00 @ ekar RM33,000.00 @ ekar RM3,500.00 @ unit RM80,000.00
7.	Peruntukan untuk kos kerja-kerja awalan adalah 5 % daripada kos pembinaan.	
8.	Kos bangunan adalah termasuk kos bagi pemasangan mekanikal dan elektrik.	
9.	Kos luar jangka adalah 8 % daripada kos pembinaan.	

Jadual S1(b) : Kadar Keluasan Lantai Kasar (KLK)

No.	Jenis bangunan	Unit	KLK (m ²)	Jumlah KLK (m ²)
1.	Kilang teres 2 tingkat: 1. Lantai bawah 2. Lantai atas	52	222.97 <u>97.55</u> 320.52	16,667.04
2.	Kilang berkembar 2 tingkat: 1. Lantai bawah 2. Lantai atas	30	209.02 <u>46.45</u> 255.47	7,664.04

- (a) Berdasarkan maklumat di **Jadual S1(a)** dan **S1(b)**, hitung:
- (i) Jumlah Anggaran Nilai Pembangunan Kasar. (7 markah)
 - (ii) Jumlah Anggaran Kos Pembangunan Kasar. (10 markah)
 - (iii) Pulangan Pelaburan (5 markah)
- (b) Sekiranya pemaju memerlukan keuntungan projek tidak kurang dari 30% daripada Jumlah Anggaran Kasar Nilai Pembangunan, adakah projek ini harus diteruskan? Berikan justifikasi anda. (8 markah)
- (c) Sekiranya Pemaju SINAR SDN BHD ditawarkan oleh seorang pembeli untuk membeli tanah syarikat pada harga RM11 juta, wajarkah syarikat berkenaan menjualnya atau meneruskan dengan pembinaan. Berikan justifikasi anda dengan bantuan pengiraan. (10 markah)
- S2 (a) Pengurusan kewangan yang cekap akan membantu memaksimumkan keuntungan sesebuah organisasi.
- Terangkan **LIMA (5)** pertimbangan yang perlu diambil oleh seorang pengurus kewangan di dalam insustri harta tanah sebelum membuat keputusan kewangan. (10 markah)
- (b) Garisan masa selalunya digunakan bagi memudahkan kita menyelesaikan perkara-perkara berkaitan dengan penilaian.
- Jelaskan **DUA (2)** langkah asas dalam menyelesaikan masalah berkaitan nilai masa wang. (6 markah)

- (c) Kontrak ialah satu perjanjian yang berlaku apabila satu pihak bersetuju untuk menerima tawaran daripada satu pihak yang lain. Terangkan **EMPAT (4)** prinsip kontrak mengikut Akta Kontrak 1950 (Semakan 1974).
(4 markah)

S3 (a) Berikan definisi kepada terma-terma di bawah:

- (i) Nilai masa kini
- (ii) Nilai masa hadapan
- (iii) Anuiti
- (iv) Perpetuiti
- (v) Tempoh bayaran balik

(10 markah)

- (b) Syarikat Adrian sedang menilai dua cadangan projek iaitu projek Emas dan projek Perak dengan kos pelaburan yang sama iaitu sebanyak RM180,000. Jumlah aliran tunai yang dihasilkan oleh kedua-dua projek ditunjukkan seperti **Jadual S3 (b)**:

Jadual S3 (b): Jumlah aliran tunai Projek Emas dan Projek Perak

Tahun	Projek Emas	Projek Perak
1	RM 80,000	RM 40,000
2	RM 70,000	RM 50,000
3	RM 60,000	RM 60,000
4	RM 50,000	RM 70,000
5	RM 40,000	RM 80,000

- (i) Hitung tempoh bayaran balik bagi Projek Emas dan Projek Perak tersebut.

(6 markah)

- (ii) Berdasarkan jawapan 3 (b) (i), projek manakah yang patut dipilih dan berikan justifikasi anda.

(4 markah)

S4 Keupayaan projek pembangunan adalah sangat sinonim dengan keuntungan iaitu lebihan atau perbezaan antara pulangan dan kos sesuatu projek. Tujuan pengukuran keupayaan projek adalah untuk memberi satu asas yang rasional untuk membuat keputusan ke atas pembangunan sesuatu projek pembangunan harta tanah.

Bincangkan **SEPULUH (10)** faktor yang perlu diambilkira dalam menentukan keupayaan projek pembangunan.

(20 markah)

KERTAS SOALAN TAMAT