



UTM
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Sekolah Pendidikan
Profesional dan
Pendidikan
Berterusan
(SPACE)

**FINAL EXAMINATION / PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER II – SESSION 2020 / 2021
PROGRAM KERJASAMA**

COURSE CODE : DDWF 2443
KOD KURSUS

COURSE NAME : APPLIED VALUATION
NAMA KURSUS : PENILAIAN PELABURAN

YEAR / PROGRAMME : 2 DDWF
TAHUN / PROGRAM

DURATION : 3 HOURS (INCLUDING SUBMISSION HOUR)
TEMPOH : 3 JAM (TERMASUK MASA PENGHANTARAN)

DATE : APRIL / MAY 2021
TARIKH : APRIL / MEI 2021

INSTRUCTION / ARAHAN:

1. Answer all questions and write your answers on the answer sheet.
Jawab semua soalan dan tulis jawapan anda pada kertas jawapan.
 2. Write your name, matric no., identity card no., course code, course name, section no. and lecturer's name on the first page (in the upper left corner) and every page thereafter on the answer sheet.
Tulis nama anda, no. matrik, no. kad pengenalan, kod kursus, nama kursus, no. seksyen dan nama pensyarah pada muka surat pertama (penjuru kiri atas) kertas jawapan dan pada setiap muka surat jawapan.
 3. Each answer sheet must have a page number written at the bottom right corner.
Setiap helai kertas jawapan mesti ditulis nombor muka surat pada bahagian bawah penjuru kanan.
 4. Answers should be handwritten, neat and clear.
Jawapan hendaklah ditulis tangan, kemas dan jelas menggunakan huruf cerai.
-

WARNING / AMARAN

Students caught copying / cheating during the examination will be liable for disciplinary actions and the faculty may recommend the student to be expelled from sitting for exam.

Pelajar yang ditangkap meniru / menipu semasa peperiksaan akan dikenakan tindakan disiplin dan pihak fakulti boleh mengesyorkan pelajar diusir dari menduduki peperiksaan.

This examination paper consists of 12 pages including the cover.
Kertas soalan ini mengandungi 12 muka surat termasuk kulit hadapan.

**ONLINE EXAMINATION RULES AND REGULATIONS
PERATURAN PEPERIKSAAN SECARA DALAM TALIAN**

1. Student must carefully listen and follow instructions provided by invigilator.
Pelajar mesti mendengar dan mengikuti arahan yang diberikan oleh pengawas peperiksaan dengan teliti.
2. Student is allowed to start examination only after confirmation of invigilator if all needed conditions are implemented.
Pelajar dibenarkan memulakan peperiksaan hanya setelah pengesahan pengawas peperiksaan sekiranya semua syarat yang diperlukan telah dilaksanakan.
3. During all examination session student has to ensure, that he is alone in the room.
Semasa semua sesi peperiksaan pelajar harus memastikan bahawa dia bersendirian di dalam bilik.
4. During all examination session student is not allowed to use any other devices, applications except other sites permitted by course lecturer.
Sepanjang sesi peperiksaan pelajar tidak dibenarkan menggunakan peranti dan aplikasi lain kecuali yang dibenarkan oleh pensyarah kursus.
5. After completing the exam student must inform invigilator via the set communication platform (eg. WhatsApp etc.) about completion of exam and after invigilator's confirmation leave examination session.
Selepas peperiksaan selesai, pelajar mesti memaklumkan kepada pengawas peperiksaan melalui platform komunikasi yang ditetapkan (contoh: Whatsapp dan lain-lain) mengenai peperiksaan yang telah selesai dan meninggalkan sesi peperiksaan selepas mendapat pengesahan daripada pengawas peperiksaan.
6. Any technical issues in submitting answers online have to be informed to respective lecturer within the given 30 minutes. Request for re-examination or appeal will not be entertain if complains are not made by students to their lecturers within the given 30 minutes.
Sebarang masalah teknikal dalam menghantar jawapan secara dalam talian perlu dimaklumkan kepada pensyarah masing-masing dalam masa 30 minit yang diberikan. Permintaan untuk pemeriksaan semula atau rayuan tidak akan dilayan sekiranya aduan tidak dibuat oleh pelajar kepada pensyarah mereka dalam masa 30 minit yang diberikan.
7. During online examination, the integrity and honesty of the student is also tested. At any circumstances student is not allowed to cheat during examination session. If any kind of cheating behaviour is observed, UTM have a right to follow related terms and provisions stated in the respective Academic Regulations and apply needed measures.
Semasa peperiksaan dalam talian, integriti dan kejujuran pelajar juga diuji. Walau apa pun keadaan pelajar tidak dibenarkan menipu semasa sesi peperiksaan. Sekiranya terdapat sebarang salah laku, UTM berhak untuk mengikuti terma yang dinyatakan dalam Peraturan Akademik.

SECTION A / BAHAGIAN A

(MARKS / MARKAH: 60)

Instruction: Answer all questions. / *Arahan: Jawab semua soalan.*

Q1 Briefly explain the following factors for can influence the market value of a commercial property. Support your answer with relevant examples.

- (a) Location
- (b) Maintenance status
- (c) Management
- (d) Facilities provided

Jelaskan dengan ringkas, faktor-faktor berikut dapat mempengaruhi nilai pasaran bangunan komersial. Sokong jawapan anda dengan contoh-contoh yang sesuai.

- (a) *Lokasi*
- (b) *Status penyenggaraan*
- (c) *Pengurusan*
- (d) *Kemudahan yang disediakan*

(Marks / Markah : 12)

Q2. (a) A piece of an commercial land were sold at RM580,000.00 with an area of 0.89 acre. Calculate sales price per square feet.

Sekeping tanah industri telah dijual pada harga RM580,000.00 dengan keluasan 0.89 ekar. Kirakan harga jualan per kaki persegi.

(Marks / Markah : 4)

(b) A shopping complex is under freehold interest, net floor area of 40,100 square feet and let at gross rental of RM6.70 per square feet per month. You are required to find the net rental per annum if the management cost is RM1.00 per square feet per month and an average occupancy rate is 90% per year.

Sebuah kompleks membeli belah berpegangan kekal, keluasan lantai bersih ialah 40,100 kaki persegi dan disewakan sebanyak RM6.70 sewa kasar sekaki persegi sebulan. Anda dikehendaki untuk mendapatkan sewa bersih setahun jika kos pengurusan ialah RM1.00 sekaki persegi sebulan dan purata kadar penghunian ialah 90% setahun.

(Marks / Markah : 4)

- Q3. Lot 144 is a freehold double storey shop individual design built in 2015 in a good condition located at Bandar Indera Mahkota, Kuantan, Pahang. It was recently let at a rental of RM5,200.00 per month with full repairing and insurance. The land area is 5,800 square feet, main floor area is 4,800 square feet and ancillary floor area 1,200 square feet. Rate of return of similar properties under leasehold is 7% per annum. The cost of new building is RM100 per square feet.

Lot 144 ialah sebuah kedai dua tingkat rekabentuk persendirian pegangan kekal yang dibina pada tahun 2015 dalam keadaan baik terletak di Bandar Indera Mahkota, Kuantan, Pahang. Ia baru disewakan RM5,200.00 sebulan dengan pembaikan dan insurans penuh. Keluasan tanah ialah 5,800 kaki persegi dengan keluasan bangunan utama 4,800 kaki persegi dan keluasan bangunan sokongan ialah 1,200 kaki persegi. Kadar pulangan untuk harta tanah yang sama di bawah pegangan pajakan ialah 7% setahun. Kos untuk membina sebuah bangunan serupa ialah RM RM100 sekaki persegi.

The following information has also been obtained / *Maklumat berikut juga dibekalkan.:*

Annual Value / <i>Nilai Tahunan</i>	RM63,000.00
Assessment / <i>Taksiran</i>	6% of Annual Value / <i>dari Nilai Tahunan</i>
Repairs / <i>Pembaikan</i>	RM8,000.00 per year / <i>setahun.</i>
Fire insurance premium / <i>Premium insurans kebakaran</i>	RM600.00 per month / <i>sebulan</i>
Quit Rent / <i>Cukai Tanah</i>	RM2,400.00 per annum / <i>setahun</i>

Based on the above information, you are required to find a market value , forced sale value and fire insurance value using suitable method of valuation. You may make relevant assumptions to support your valuation. Explain your assumptions clearly and show all calculation and formula.

Berpandukan maklumat di atas, anda dikehendaki untuk mendapatkan nilai pasaran, nilai jualan paksa dan nilai insurans kebakaran menggunakan kaedah penilaian yang sesuai. Anda boleh membuat andaian munasabah untuk membantu penilaian anda. Jelaskan andaian anda dengan terperinci dan tunjukkan semua pengiraan dan formula.

(Marks / Markah : 20)

Q4. Based on the following information , you are required to determine the market value, forced value and fire insurance value for the following a double storey detached house with individual design located at Taman Sari, Kota Bharu, Kelantan:

Berdasarkan kepada maklumat berikut, anda dikehendaki untuk mendapatkan nilai pasaran, nilai jualan paksa dan nilai insuran kebakaran untuk rumah banglo dua tingkat dengan rekabentuk tersendiri yang terletak di Taman Sari, Kota Bharu, Kelantan:

Land area / <i>Luas tanah:</i>	6,200 square feet / <i>kaki persegi.</i>
Main Floor Area (MFA) / <i>Luas Bangunan Utama (LBU):</i>	3,600 square feet / <i>kaki persegi</i>
Ancillary Floor Area (AFA) / <i>Luas Bangunan Sokongan (LBS):</i>	1,200 square feet / <i>kaki persegi</i>
Building cost / <i>Kos bangunan:</i>	RM80.00 per square feet / <i>sekaki persegi</i>
Land value / <i>Nilai tanah</i>	RM40.00 to RM60.00 per square feet / <i>sekaki persegi</i>
Building age / <i>Umur bangunan:</i>	10 years / <i>tahun</i>

Building life span / *Hayat bangunan*: 60 years / *tahun*

Maintenance status /

Status penyenggaraan: Good / *Baik*

You are required to show all the calculation and formula using / *Anda dikehendaki untuk menunjukkan semua pengiraan dan formula yang digunakan.*

(Marks / *Markah* : 20)

SECTION B / BAHAGIAN B

(MARKS / MARKAH: 40)

Instruction: Answer two (2) questions only. / Jawab dua (2) soalan sahaja.

Q1. Determine the market value and forced sale value for this property for sales purposes. Details of the property are as follows:

*Dapatkan nilai pasaran dan nilai jualan paksa bagi harta tanah berikut untuk maksud jualan.
Maklumat harta tanah adalah seperti berikut :*

Address /Alamat : No.33, Jalan Sri Mawar, Taman Sri Mawar, Mantin,
Negeri Sembilan.
Property Type / *Jenis harta tanah* : 6 storey office building / *6 tingkat bangunan pejabat.*
Tenure / *Pegangan* : Freehold / *Kekal.*
Date of valuation / *Tarikh penilaian* : 1 March 2021.

The current tenancy list for the building is as follows: / *Senarai penyewaan semasa bagi bangunan ini seperti berikut:*

Floor / <i>Tingkat</i>	Tenant / <i>Penyewa</i>	Area: Square feet <i>Luas : Kaki persegi</i>	Rental psf per month <i>Sewa sekaki persegi sebulan (RM)</i>	Expiry date <i>Tarikh tamat</i>
Ground / <i>Bawah</i>	Sri Mawar Supermarket	8,500	8.50	01.03.2026
1 st	Sri Mawar Supermarket	8,500	8.00	01.03.2026
2 nd	Sri Mawar Supermarket	7,500	7.50	01.03.2026
3 rd	Stokis Linda	7,500	7.00	01.03.2028
4 th	Cikgu Hassan Tuisyen Centre	7,500	6.50	01.03.2028

5 th	Cergas Gym	7,500	6.00	01.03.2028
-----------------	------------	-------	------	------------

Property market research for a similar freehold property in the surrounding area shows that / *Kajian pasaran harta tanah pegangan kekal yang serupa di kawasan sekitar menunjukkan:*

- i. The rate of return for a 6 storey office building freehold interest is 6.5% per annum.

Kadar pulangan untuk bangunan pejabat 6 tingkat pegangan kekal ialah 6.5% setahun.

- ii. Average outgoings are RM1.00 per square foot per month in tenancy period and RM1.20 per square foot after tenancy period.

Purata perbelanjaan tahunan harta tanah ialah RM1.00 sekaki persegi sebulan dalam tempoh sewaan dan RM1.20 sekaki persegi sebulan selepas tempoh sewaan.

- iii. Market rental for similar properties is 20% higher than existing rental for the subject property.

Sewa pasaran untuk harta tanah yang serupa ialah 20% lebih tinggi daripada sewa semasa harta tanah subjek.

- iv. Average occupancy rate is 80% per annum.

Kadar purata penghunian ialah 80% setahun.

Reasonable assumptions can be used in your valuation. Briefly, explain assumptions used.

Anda boleh menggunakan andaian yang munasabah di dalam penilaian. Secara ringkas, terangkan andaian yang digunakan.

(Marks / Markah: 20)

Q2. The sales evidence of freehold apartment units at Casa Gemilang Apartments located at Jalan Pahang, Kuala Lumpur are as follows:

Bukti transaksi apartmen pegangan kekal di Apartment Casa Gemilang terletak di Jalan Pahang, Kuala Lumpur adalah seperti berikut:

Lot No./ <i>No lot</i>	Date of transaction/ <i>Tarikh penjualan</i>	Price / <i>Harga</i> (RM)	Building area/ <i>Keluasan bangunan</i> (square feet)/ <i>(kaki persegi)</i>	Lot Position / <i>Kedudukan lot</i>	Property maintenance/ <i>Penyenggaraan harta tanah</i>
340	29.9.2019	560,000	1,200	2th floor, fronting garden / <i>Tingkat 2, berhadapan taman</i>	Good / <i>Baik</i>
210	10.10.2020	600,000.	1,200	2th floor, fronting garden / <i>Tingkat 2, berhadapan taman</i>	Good/ <i>Baik</i>
610	23.10.2019	600,000.	1,200	5th floor, fronting garden / <i>Tingkat 5, berhadapan taman</i>	Not Good/ <i>Tidak Baik</i>
870	18.9.2019	620,000.	1,200	4th floor, fronting garden / <i>Tingkat 4, berhadapan taman</i>	Good/ <i>Baik</i>
920	01.10.2019	640,000	1,200	3th floor, fronting swimming pool / <i>Tingkat 3, berhadapan kolam renang</i>	Good/ <i>Baik</i>

You are required to: / *Anda dikehendaki untuk:*

- (a) Determine the market value for lot 850, a similar apartment unit in Sentosa Ria Apartments by using the suitable method of valuation. Date of valuation is 1st March 2021. The details of the property are as follows:

Tentukan nilai pasaran bagi lot 850, sebuah unit apartmen yang hampir serupa di Sentosa Ria Apartments dengan menggunakan kaedah penilaian yang sesuai. Tarikh penilaian pada 1 Mac 2021. Maklumat terperinci adalah seperti berikut:

Lot No	850
Building area / <i>Keluasan bangunan</i>	: 1,200 square feet / <i>kaki persegi</i>
Land tenure / <i>Pegangan tanah</i>	: Freehold / <i>Kekal</i>
Maintenance status/ <i>Status penyenggaraan</i>	: Not Good / <i>Tidak Baik</i>
Location / <i>lokasi</i>	: 5 th Floor fronting garden/ <i>Tingkat 5 berhadapan taman</i>

Explain all the assumptions made

Terangkan segala andaian yang telah dibuat

(Marks / *Markah* : 20)

- Q3. Mawar Hotel located at Jalan Semenyih-Kajang ,Kajang, Selangor is open for sale. The details of the hotel are as follows / *Hotel Mawar, terletak di Jalan Semenyih-Kajang, Kajang, Selangor sedang ditawarkan untuk dijual. Maklumat lanjut hotel tersebut seperti berikut:*

Land tenure / <i>Pegangan tanah:</i>	<i>Freehold / Kekal</i>
Year of construction / <i>Tahun pembinaan :</i>	2015
Number of rooms and room rates / <i>Bilangan bilik dan kadar bilik :</i>	120 Standard room @ RM200 / room/night <i>120 bilik Standard @ RM200 / bilik/malam</i> 60 Deluxe room @ RM160 / room/night <i>60 bilik Deluxe @ RM160 bilik / malam</i>

	<p>80 Single room @ RM120 / room / night. 80 bilik bujang @ RM120 / bilik / malam.</p> <p>The room rate is inclusive of 10% government tax / Kadar bilik adalah termasuk cukai kerajaan sebanyak 10%</p>
Occupancy rate / Kadar penghunian:	80 % per annum / setahun.
Average annual income / Purata pendapatan tahunan :	<p>Rental for commercial and office space @ RM70,000.00 per month / Sewaan ruang pejabat dan perdagangan @ RM70,00.000 sebulan.</p> <p>Restaurant @ RM100,000.00 per month / Restoran @ RM100,000.00 sebulan.</p>
Average annual expenditure / Purata tahunan:	<p>Purchasing @ RM1,200,000.00 per year / Pembelian @ RM1,200,000.00 setahun.</p> <p>Other management cost @ RM1,300,000.00 per year / Lain-lain kos pengurusan @ RM1,300,000.00 setahun</p>
Capital outlay / Perbelanjaan modal:	RM4,000,000.00
Interest rate for the loan / Kadar bunga atas pinjaman :	8% per annum / setahun

Tenant share / <i>Bahagian penyewa:</i>	30 % from net profit / <i>30% daripada pendapatan bersih.</i>
---	---

Note : Rate of return for similar leasehold property in the surrounding area is 8% per annum, you are required to determine the market value for financing purposes.

Nota : Kadar pulangan bagi harta tanah yang serupa pegangan pajakan di kawasan sekitar ialah 8% setahun, anda dikehendaki untuk menentukan nilai pasaran bagi maksud kewangan.

(Marks / *Markah* : 20)

- END OF QUESTIONS / SOALAN