



**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 11 pages including the cover.  
*Kertas soalan ini mengandungi 11 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 an apartment building. Support your answer with relevant examples.

- (a) Unit level or floor
- (b) View from unit
- (c) Management
- (d) Facilities provided

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

- (a) *Tingkat unit*
- (b) *Pemandangan daripada unit*
- (c) *Pengurusan*
- (d) *Kemudahan yang disediakan*

(Marks / Markah : 12)

Q2. (a) A piece of an industrial land were sold at RM480,000.00 with an area of 0.36 acre. Calculate sales price per square feet.

*Sekeping tanah industri telah dijual pada harga RM480,000.00 dengan keluasan 0.36 ekar. Kirakan harga jualan per kaki persegi.*

(Marks / Markah : 4)

(b) A shopping complex is under freehold interest, net floor area of 30,100 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 30,100 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 8080 is a freehold double storey shop individual design built in 2015 in a good condition located at Bandar Seri Sri Kenangan, Kota Bharu, Kelantan . It was recently let at a rental of RM4,200.00 per month with full repairing and insurance. The land area is 4,800 square feet, main floor area is 3,800 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 RM 80 until RM100 per square feet.

*Lot 8080 ialah sebuah kedai dua tingkat rekabentuk persendirian pegangan kekal yang dibina pada tahun 2015 dalam keadaan baik terletak di Bandar Sri Kenangan, Kota Bharu, Kelantan. Ia baru disewakan RM4,200.00 sebulan dengan pembaikan dan insurans penuh. Keluasan tanah ialah 4,800 kaki persegi dengan keluasan bangunan utama 3,800 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 80 hingga RM100 sekaki persegi.*

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

Annual Value / <i>Nilai Tahunan</i>	RM54,000.00
Assessment / <i>Taksiran</i>	6% of Annual Value / <i>dari Nilai Tahunan</i>
Repairs / <i>Pembaikan</i>	RM10,000.00 per year / <i>setahun.</i>
Fire insurance premium / <i>Premium insurans kebakaran</i>	RM500.00 per month / <i>sebulan</i>
Quit Rent / <i>Cukai Tanah</i>	RM2300.00 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 Harmoni, Mantin, Negeri Sembilan:

*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 Harmoni, Mantin, Negeri Sembilan:*

Land area / <i>Luas tanah:</i>	5,800 square feet / <i>kaki persegi.</i>
Main Floor Area (MFA) / <i>Luas Bangunan Utama (LBU):</i>	4,200 square feet / <i>kaki persegi</i>
Ancillary Floor Area (AFA) / <i>Luas Bangunan Sokongan (LBS):</i>	1,400 square feet / <i>kaki persegi</i>
Building cost / <i>Kos bangunan:</i>	RM90.00 per square feet / <i>sekaki persegi</i>
Land value / <i>Nilai tanah</i>	RM30.00 to RM50 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) question onlys. / 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.29, Jalan Kenangan 1, Bandar Kenangan, Kuantan, Pahang.  
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 :</i> <i>Kaki</i> <i>persegi</i>	Rental psf per month <i>Sewa sekaki</i> <i>persegi sebulan</i> (RM)	Expiry date <i>Tarikh tamat</i>
Ground / <i>Bawah</i>	Kenangan Supermarket	7,500	8.50	01.03.2026
1 <sup>st</sup>	Kenangan Supermarket	6,500	8.00	01.03.2026
2 <sup>nd</sup>	Kenangan Supermarket	6,500	7.50	01.03.2026
3 <sup>rd</sup>	Anugerah Stokis	6,500	7.00	01.03.2028
4 <sup>th</sup>	Cikgu Ali Tuisyen Centre	6,500	6.50	01.03.2028
5 <sup>th</sup>	Cergas Gym	6,500	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 6.7% per annum. / *Kadar pulangan untuk bangunan pejabat 6 tingkat pegangan kekal ialah 6.7% setahun.*
- ii. Average outgoings are RM1.20 per square foot per month in tenancy period and RM1.40 per square foot after tenancy period. / *Purata perbelanjaan tahunan harta tanah ialah RM1.20 sekaki persegi sebulan dalam tempoh sewaan dan RM1.40 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	460,000	1050	3th floor, fronting garden / <i>Tingkat 3, berhadapan taman</i>	Good / <i>Baik</i>



210	10.10.2020	500,000.	1050	3th floor, fronting garden / <i>Tingkat 3, berhadapan taman</i>	Good/ <i>Baik</i>
610	23.9.2019	500,000.	1050	4th floor, fronting swimming pool / <i>Tingkat 4, berhadapan kolanm renang</i>	Good/ <i>Baik</i>
870	30.9.2019	520,000.	1050	10th floor, fronting garden / <i>Tingkat 10, berhadapan taman</i>	Good/ <i>Baik</i>
920	01.10.2019	540,000	1050	11th floor, fronting swimming pool / <i>Tingkat 11, berhadapan kolam renang</i>	Good/ <i>Baik</i>

You are required to 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 1<sup>st</sup> March 2021. The details of the property are as follows:

*Anda dikehendaki untuk menentukan 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 / *Keluasan bangunan* : 1050 square feet / *kaki persegi*  
 Land tenure / *Pegangan tanah* : Freehold / *Kekal*  
 Maintenance status/ *Status penyenggaraan* : Good  
 Location / *lokasi* : 12<sup>th</sup> Floor fronting garden/  
*Tingkat 12 berhadapan taman*

Explain all the assumptions made / *Terangkan segala andaian yang telah dibuat.*

(Marks / *Markah* : 20)

- Q3. Melur Hotel located at Jalan Semenyih-Kajang ,Kajang, Selangor is open for sale. The details of the hotel are as follows / *Hotel Melur, 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>	<p>100 Standard room @ RM200 /room/night <i>100 bilik Standard @ RM200 / bilik/malam</i></p> <p>70 Deluxe room @ RM160 / room/night <i>70 bilik Deluxe @ RM160 bilik / malam</i></p> <p>60 Single room @ RM120 / room / night. <i>60 bilik bujang @ RM120 / bilik / malam.</i></p> <p>The room rate is inclusive of 10% government tax / <i>Kadar bilik adalah termasuk cukai kerajaan sebanyak 10%</i></p>
Occupancy rate / <i>Kadar penghunian:</i>	80 % per annum / <i>setahun.</i>
Average annual income / <i>Purata pendapatan tahunan :</i>	<p>Rental for commercial and office space @ RM60,000.00 per month / <i>Sewaan ruang pejabat</i> <i>dan perdagangan @ RM60,00.000 sebulan.</i></p>

	Restaurant @ RM120,000.00 per month / <i>Restoran</i> @ <i>RM120,000.00 sebulan.</i>
Average annual expenditure / <i>Purata tahunan:</i>	Purchasing @ RM1,200,000.00 per year / <i>Pembelian</i> @ <i>RM1,200,000.00 setahun.</i>  Other management cost @ RM1,300,000.00 per year <i>/ Lain-lain kos pengurusan @ RM1,300,000.00</i> <i>setahun</i>
Capital outlay / <i>Perbelanjaan</i> <i>modal:</i>	RM5,000,000.00
Interest rate for the loan / <i>Kadar</i> <i>bunga atas pinjaman :</i>	8% per annum / <i>setahun</i>
Tenant share / <i>Bahagian penyewa:</i>	30 % from net profit / <i>30% daripada pendapatan</i> <i>bersih.</i>

Note : Rate of return for similar leasehold property in the surrounding area is 10% 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 10% setahun, anda dikehendaki untuk menentukan nilai pasaran bagi maksud kewangan.*

(Marks / *Markah* : 20)