

**FAKTOR - FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI PASARAN SEWA
RUMAH KEDAI DUA TINGKAT DI SHAH ALAM**

OLEH

RAMLI BIN MOHAMED AMIN

(94863275)

Disertasi Ini Disediakan Sebagai Memenuhi

Sebahagian Daripada Kehendak Untuk

Ijazah Sarjana Muda Ukur Bangunan

Institut Teknologi MARA

November 1996

Tandatangan Pengarang :

Disahkan Oleh :

EN. BAHARUDIN BIN MOHD HANIFA

Pensyarah Jabatan Pengurusan Hartanah (I. T. M)

Penyelia Disertasi.

PRAKATA.

Rumah kedai dua tingkat di Shah Alam adalah merupakan jenis rumah kedai yang pesat dibangunkan dengan membanggunya kawasan perumahan dan industri. Permintaan yang tinggi terhadap keperluan ruang niaga di Shah Alam menyebabkan berlaku perubahan pada sewa dan harga hartanah ini. Di samping itu faktor-faktor yang turut mendorong kepada perubahan sewa seperti faktor lokasi, kuasa beli penduduk, alam sekitar, kemudahan awam dan lain-lain lagi.

Adalah penting untuk menentukan faktor sebenar yang betul-betul mempengaruhi nilai pasaran sewa rumah kedai dua tingkat di Shah Alam. Tidak semestinya faktor yang dijangkakan mempengaruhi nilai pasaran sewa setempat merupakan faktor sebenar sebelum ianya dibuat analisa dan kajian yang mendalam.

Di harapkan dengan penyiapan tesis ini dapat memberi maklumat dan bimbingan kepada pelajar untuk menganalisa sesuatu faktor mempengaruhi dan mengaitkannya dengan teori-teori dan model-model ekonomi perbandaran yang dikemukakan oleh ahli-ahli ekonomi.

ISI KANDUNGAN

PENGHARGAAN

PRAKATA

ABSTRAK

SENARAI RAJAH

SENARAI JADUAL

SENARAI GRAF

SENARAI CARTA

SENARAI BUKU RUJUKAN

LAMPIRAN

ISIKANDUNGAN

BAB 1 PENGENALAN

	Muka surat
1.0 Pendahuluan	1
1.1 Objektif	2
1.2 Skop kajian	3
1.3 Metodologi	4
1.3.1 Data	4
1.3.2 Sumber-sumber data	6
1.3.3 Kaedah kajian dijalankan	8

BAB 2. KONSEP SEWA DAN PERKARA BERKAITAN DENGAN PENYEWAAN

	Muka surat
2.0 Terminologi sewa	10
2.1 Sewa	10
2.2 Pasaran sewa	15
2.3 Nilai sewa	17
2.4 Pembaikan dan penyelenggaraan	21
2.4.1 Tanggungan	21
2.4.2 Keadaan semasa memasuki pajakan	22
2.4.3 Pemeriksaan dan notis pembaikan	22
2.5 Cukai	24
2.6 Insuran	29
2.6.1 Status perlindungan	29
2.6.2 Jumlah diinsurankan	30
2.7 Caj perkhidmatan	31