

JADUAL PERTAMA

[SEKSYEN 8]

FORMULA BAGI PENGIRAAN UNIT SYER YANG DIUMPUKKAN BAGI PETAK BERHUBUNG DENGAN BANGUNAN ATAU TANAH YANG DICADANGKAN UNTUK DIPECAH BAHAGI KEPADA PETAK-PETAK

Tafsiran

1. Dalam pemakaian Jadual ini—

- (a) “keluasan petak” atau “keluasan petak aksesori” ertinya keluasan bagi petak masing-masing, termasuk petak tanah, sebagaimana yang dinyatakan dalam perjanjian jual dan beli antara pemaju dengan pembeli;
- (b) jika mana-mana keluasan yang disebut dalam subperenggan (a) tidak dinyatakan dalam perjanjian jual dan beli antara pemaju dengan pembeli, keluasan itu hendaklah ditentukan mengikut pelan bangunan yang diluluskan yang berhubungan dengan petak itu atau mengikut apa-apa cara lain yang adil dan saksama;
- (c) untuk mengelakkan keraguan, “keluasan petak” bagi suatu petak tanah adalah keluasan bagi tanah yang terkandung di dalam petak tanah itu; dan
- (d) “petak lantai keseluruhan” ertinya suatu petak yang terdiri daripada sama ada suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan yang merupakan sebahagian daripada suatu bangunan dan terkandung di dalamnya dengan ketara kawasan peredaran yang luas atau teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator).

Formula bagi pengiraan unit syer yang diumpukkan

2. (1) Unit syer yang diumpukkan bagi suatu petak hendaklah dikira sebagaimana yang berikut:

Unit syer yang diumpukkan bagi suatu petak = (keluasan petak x $FP1$ x $FP2$) + (Keluasan petak aksesori x $FP3$)

(2) Dalam formula di atas—

- (a) keluasan adalah dinyatakan dalam meter persegi;
- (b) $FP1$ ialah faktor pemberat bagi jenis petak yang dinyatakan dalam Jadual 1;
- (c) $FP2$ ialah faktor pemberat bagi petak lantai keseluruhan yang dinyatakan dalam Jadual 2;
- (d) $FP3$ ialah faktor pemberat bagi petak aksesori yang dinyatakan dalam Jadual 3;
- (e) jika terdapat lebih daripada satu petak aksesori, komponen formula bagi petak aksesori (keluasan petak aksesori x $FP3$) hendaklah terpakai bagi setiap petak aksesori dan kemudiannya hendaklah ditambahkan kepada formula itu; dan
- (f) unit syer hendaklah dinyatakan sebagai suatu nombor bulat dan apa apa pecahan atau perpuluhan hendaklah dibulatkan kepada nombor bulat yang terdekat.

(Sebagai contoh: 108.40 = 108; 108.50 = 109; 108.70 = 109).

Faktor pemberat (*FPI*) bagi jenis petak

3. Jadual 1 menunjukkan faktor pemberat (*FPI*) bagi jenis petak, yang menggambarkan kekerapan penggunaan dan penyenggaraan am bagi harta bersama seperti yang berikut:

JADUAL 1

<i>Bil.</i>	<i>Jenis petak</i>	<i>Tanpa penghawa dingin kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar</i>		<i>Dengan penghawa dingin kepada kawasan bersama bagi koridor, lobi dan ruang legar</i>	
		<i>FPI yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama</i>	<i>FPI yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama</i>	<i>FPI yang mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama</i>	<i>FPI yang tidak mempunyai manfaat kemudahan lif/eskalator bersama</i>
1	Pangsapuri/Pejabat Kecil Pejabat Rumah (PKPR)	1.00	0.85	1.30	1.15
2	Kompleks pejabat/Institusi (Kolej)	1.00	0.85	1.30	1.15
3	Kompleks runcit	2.00	1.70	3.20	2.90
4	Hotel/Kompleks pusat perubatan	2.20	1.90	2.80	2.45
5	Kompleks industri	1.00	0.85	1.45	1.30
6	Tempat letak kereta (petak lantai keseluruhan)	0.75	0.65	0.85	0.75
7	.Kedai-rumah, kedaipangsapuri Dan kedai-pejabat— (a) petak aras atas (b) petak aras bawah	1.00 0.85	0.85 0.85	1.30 1.15	1.15 1.15
8	.Petak tanah	Tidak terpakai	Tidak terpakai	Tidak terpakai	Tidak terpakai

Faktor pemberat (FP2) bagi petak lantai keseluruhan

4. (1) Jadual 2 menunjukkan faktor pemberat (FP2) bagi petak lantai keseluruhan seperti yang berikut:

JADUAL 2

<i>Bil</i>	<i>Petak</i>	<i>FP2</i>	<i>Asas</i>
1	Petak lantai keseluruhan tidak termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)	0.85	(a) Untuk menggambarkan suatu kawasan boleh disewa bersih yang setara selepas mengambil kira kawasan peredarannya yang luas sahaja. (b) Dalam suatu kompleks runcit, kawasan peredarannya adalah lebih luas tetapi diimbangi dengan penyewaan apa-apa bahagian kepada kios runcit.
2	Petak lantai keseluruhan termasuk kawasan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator)	0.80	(a) Untuk menggambarkan suatu kawasan boleh disewa bersih yang setara selepas mengambil kira kawasan peredarannya yang luas dan teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) (b) Dalam suatu kompleks runcit, kawasan peredarannya adalah lebih besar tetapi diimbangi dengan penyewaan apa-apa bahagian kepada kios runcit.
3	Bukan petak lantai keseluruhan	1	Tidak terpakai

(2) Contoh petak lantai keseluruhan adalah, tetapi tidak terhad kepada yang berikut:

- (a) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan di dalam suatu kompleks pangsapuri;
- (b) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan di dalam suatu kompleks pejabat;
- (c) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan yang bersebelahan di dalam suatu kompleks runcit; dan
- (d) suatu lantai keseluruhan atau suatu blok lantai keseluruhan tempat letak kereta yang bersebelahan di dalam suatu kompleks.

(3) Bagi kesaksamaan kepada petak yang lain yang membetuk majoriti dan terdiri daripada kawasan yang boleh disewa bersih sahaja, suatu petak lantai keseluruhan mestilah dilaraskan kepada kawasan boleh disewa bersihnya yang setara dengan mengambil kira kawasan peredarannya yang luas atau teras pengangkutan menegak (lif atau eskalator) di dalam petak lantai keseluruhan itu.

(4) Jadual 2 adalah tidak terpakai bagi jenis kedai-rumah, kedai-pangsapuri, kedai-pejabat dan dupleks (setiap petak adalah terletak di dua tingkat).

Faktor pemberat (*FP3*) bagi petak aksesori

5. (1) Jadual 3 menunjukkan faktor pemberat (*FP3*) bagi petak aksesori seperti yang berikut:

JADUAL 3

<i>Bil</i>	<i>Petak aksesori</i>	<i>FP3</i>	<i>Asas</i>
1	Di luar bangunan	0.25	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di luar bangunan
2	Di dalam bangunan	0.50	Untuk menggambarkan suatu kawasan terbuka atau tertutup yang tidak didiami di dalam bangunan.

(2) Suatu petak aksesori adalah suatu bahagian terbuka atau tertutup bagi kawasan pemajuan yang telah dijadikan berkaitan dengan suatu petak dan tidak boleh dilupakan secara berasingan daripada petak itu.

(3) Contoh bagi petak aksesori ialah, tetapi tidak terhad kepada, ruang kereta, kawasan taman, kawasan bumbung dan bilik stor yang terletak di luar petak.

(4) Bagi kesaksamaan sebelum digabungkan ke dalam unit syer yang diumpukkan bagi suatu petak, keluasan bagi suatu petak aksesori mestilah dilaraskan untuk menggambarkan bahawa ia adalah tidak boleh didiami dan secara amnya mempunyai kos pembinaan yang lebih rendah.

(5) Bagi maksud mengenal pasti faktor pemberat dalam petak aksesori, tafsiran yang berikut hendaklah terpakai:

- (a) “di luar bangunan”, berhubung dengan suatu petak aksesori, ertinya petak aksesori itu terletak di dalam suatu bahagian kawasan pemajuan yang berada di luar suatu bangunan dan bukan sebahagian atau disifatkan sebagai sebahagian daripada bangunan itu; dan
- (b) “di dalam bangunan”, berhubung dengan suatu petak aksesori, ertinya petak aksesori itu terletak di dalam suatu bahagian kawasan pemajuan yang berada di dalam suatu bangunan dan membentuk sebahagian atau disifatkan membentuk sebahagian daripada bangunan itu.