

SULIT



UTHM
Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2013/2014**

NAMA KURSUS : PENILAIAN HARTA TANAH
KOD KURSUS : BPE 12303
PROGRAM : 1 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : DISEMBER 2013/JANUARI 2014
MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

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

SULIT

S1 Peranan utama penilai adalah memberi nasihat dan pendapat tentang nilai harta tanah yang dinyatakan dalam bentuk jumlah wang. Penilai juga bertindak sebagai perunding harta, perunding projek dan pelaburan, pengurus harta serta perejean harta tanah.

(a) Bincangkan cara untuk menjadi seorang penilai berdaftar berdasarkan peruntukkan yang ditetapkan oleh Lembaga Penilai, Pentaksir dan Perejean Harta Tanah.

(5 markah)

(b) Lembaga Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah (BOVEA) ditubuhkan dalam tahun 1981 di bawah Kementerian Kewangan Malaysia. Penubuhan dan operasi Lembaga ini adalah seperti yang diperuntukkan di bawah Akta Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah 1981 (Pindaan). Pada pandangan anda, mengapa Lembaga perlu mengawalselia semua Penilai, Pentaksir dan Ejen Harta Tanah yang beroperasi di Malaysia?

(5 markah)

(c) Terangkan dengan ringkas faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah .

(10 markah)

(d) Kepentingan yang wujud dalam harta tanah ialah kepentingan kekal dan kepentingan pajakan. Nyatakan kepentingan kekal diperolehi.

(5 markah)

S2 Lokasi,lokasi dan lokasi merupakan faktor yang sangat penting dalam penentuan pelaburan harta tanah. Keutamaan lokasi bagi harta tanah adalah berbeza mengikut jenis harta tanah.

(a) Raja Ira memiliki sejumlah wang sebanyak RM700,000.00. Beliau berhasrat untuk menggandakan wangnya dan pada masa yang sama tidak mahu mengambil risiko kehilangan wang tersebut. Sebagai seorang perunding pelaburan anda mencadangkan kepada Raja Ira dua alternatif pelaburan terbaik iaitu pelaburan saham dan pelaburan harta tanah. Bandingkan kebaikan dan keburukan kedua-dua pelaburan tersebut.

(15 markah)

(b) Penentuan sesuatu lokasi di dalam amali ukur periksa adalah sesuatu perkara yang amat penting. Nyatakan dengan ringkas **SEPULUH** (10) perkara-perkara yang perlu dilakukan sebelum menjalani ukur periksa sesuatu harta tanah.

(10 markah)

- S3** Penilai adalah terlibat dengan pengiraan nilai modal dan nilai sewa tahunan yang diperolehi sesuatu harta tanah dan hasil pulangan setahun yang dijangka oleh seseorang pelabur. Berdasarkan formula-formula matematik penilaian tertentu, kirakan contoh-contoh kes yang diberikan di bawah.
- (a) Kursyah mula menyimpan RM20,000.00 pada tahun 1995 dalam Amanah Saham Johor dengan kadar faedah tetap 8%. Berapakah jumlah terkumpul yang diperolehi oleh Kursyah sehingga tahun 2012?
(2 markah)
- (b) Faiz mempunyai sebuah banglo. Gan Wee, seorang jurutera struktur telah menasihatinya menggantikan bumbung rumahnya pada 9 tahun daripada sekarang. Kos penggantian dianggarkan sebanyak RM35,000.00 pada masa itu. Faiz ingin menyimpan dalam sebuah bank yang memberikan kadar faedah kompaun 10% setahun. Kira berapa yang patut disimpan oleh Faiz sekarang?
(5 markah)
- (c) Raisha mempunyai 16 ekar kebun kelapa sawit. Perbelanjaan untuk tanaman kelapa sawit dianggarkan sebanyak RM750.00 seekar setahun dalam tempoh 5 tahun. Dalam tempoh itu pokok-pokok sawit tidak mendatangkan hasil. Berapakah amaun setahun bagi perbelanjaan ini jika kadar bunga yg boleh diperolehi ditetapkan sebanyak 6%?
(5 markah)
- (d) Sharvini menjangkakan beliau perlu membuat penyenggaraan ke atas bangunan 5 tingkat kepunyaan beliau pada tahun 2025. Kos tersebut dianggarkan berjumlah RM55,000.00 Kirakan berapakah jumlah yang perlu dilabur pada setiap tahun sekiranya pelaburan tersebut dibuat pada akhir setiap tahun. Faedah kompaun semasa adalah pada kadar 7%.
(5 markah)
- (e) Haikal berhasrat memiliki rumah banglo 3 tingkat di Bukit Damansara dalam tempoh 15 tahun dari sekarang. Harga rumah tersebut dianggarkan berharga RM5.2juta. Kirakan berapa jumlah yang perlu disimpan oleh beliau setiap bulan sekiranya pelaburan tersebut dibuat pada awal setiap tahun. Faedah kompaun semasa adalah pada kadar 8%. Semakan harus dibuat untuk memastikan jawapan adalah tepat.
(8 markah)

S4 Matematik penilaian memberikan nilai masa kini ke atas penerimaan RM1 setahun selama n tahun dan ke abadi/selama-lamanya dengan kadar faedah semasa mengikut pelaburan yang dilaburkan. Berdasarkan kes-kes yang diberikan kirakan pendapatan yang diterima.

(a) Muna dan Farid memiliki sebuah M&F Sport Centre di Johor Bahru berkepentingan pegangan kekal dengan pendapatan bersih RM25,000.00 sebulan. Kadar faedah harta tanah serupa ialah 9%. Kirakan nilai pasaran Sport Centre mereka.
(3 markah)

(b) Alina Lee menerima RM17,000.00 tiap-tiap tahun selama 10 tahun hasil daripada rumah sewanya. Sewanya dinaikkan kepada RM1,500.00 sebulan sehingga ke abadi pada tahun yang ke-11. Nilai keseluruhan aliran pendapatan Alina Lee jika modal boleh dilaburkan pada kadar 12% setahun.
(7 markah)

(c) Izwan merupakan pemilik rumah banglo dengan hak milik kekal. Beliau menyewakan rumah tersebut kepada Tay Chu dengan sewa RM15,000.00 setahun bersih untuk selama 25 tahun. Tay Chu kemudian menyewakan pula rumah tersebut kepada Denise untuk 20 tahun dengan sewa sebanyak RM39,900.00 setahun bersih. Kadar hasil bagi harta serupa adalah 9%. Nilai kepentingan Izwan dan Tay Chu.
(10 markah)

(d) Ain memperolehi pendapatan RM200,000.00 setahun hasil daripada firma penilaian miliknya selama 25 tahun dengan kadar faedah 10% dan kadar timbunan (dtt) 3%. 45% cukai dikenakan ke atas tabung simpanan. Kirakan modal yang perlu dilaburkan oleh Ain.
(5 markah)

-SOALAN TAMAT-