

SULIT



UTHM

Universiti Tun Hussein Onn Malaysia

UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA

PEPERIKSAAN AKHIR

SEMESTER I

SESI 2014/2015

NAMA KURSUS : PENILAIAN HARTA TANAH
KOD KURSUS : BPE 12303
PROGRAM : 1 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : DISEMBER 2014/JANUARI 2015
MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI TIGA (3) MUKASURAT

SULIT

S1 Harta tanah adalah unik dan mempunyai sifat-sifat istimewa yang berlainan daripada sifat-sifat komoditi lain.

Bincangkan sifat-sifat harta tanah beserta contoh yang berkaitan.

(20 markah)

S2 Nilai harta tanah sangat sensitif terhadap perubahan persekitaran.

Terangkan faktor-faktor yang memberi kesan terhadap perubahan nilai harta tanah.

(20 markah)

S3 Izzul memiliki wang berjumlah RM500,000.00. Beliau bercadang untuk menggandakan wangnya. Sebagai seorang perunding dan penganalisis pelaburan, anda mencadangkan kepada Izzul dua alternatif pelaburan terbaik pada masa ini iaitu pelaburan saham dan pelaburan harta tanah.

Bandingkan kebaikan dan keburukan kedua-dua pelaburan tersebut.

(20 markah)

S4 Selesaikan kes di bawah berdasarkan formula matematik penilaian yang bersesuaian.

(a) Atiqah mempunyai sebuah banglo 2 tingkat. Luqman, seorang jurutera struktur menasihatinya membuat rawatan anai-anai bagi keseluruhan rumahnya dalam tempoh 7 tahun daripada sekarang. Kos rawatan dan penyelenggaraan dianggarkan RM25,000 pada masa itu. Atiqah ingin menyimpan di dalam bank yang memberikan faedah kompaun 10% setahun.

Kira jumlah yang perlu disimpan oleh Atiqah sekarang.

(6 markah)

(b) Zoe menjangkakan beliau perlu membuat penyelenggaraan terhadap bangunan pejabat dalam tempoh 5 tahun dari sekarang. Kos tersebut dianggarkan RM70,000.

Kira jumlah yang perlu diketepikan atau disimpan setiap tahun sekiranya pelaburan itu dibuat pada akhir setiap tahun. Faedah kompaun semasa adalah pada kadar 6%.

(6 markah)

- (c) Sofia berhasrat memiliki sebuah unit kondominium di Mont' Kiara dalam tempoh 10 tahun dari sekarang. Harga unit tersebut dianggarkan RM3 juta.

Kirakan jumlah yang perlu disimpan oleh beliau setiap bulan. Faedah kompoun semasa adalah pada kadar 9%. Semakan perlu dilakukan dengan menggunakan formula Amaun RM1 setahun.

(8 markah)

S5 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.

- (a) Tariq menerima pendapatan RM24,000 setiap tahun daripada rumah sewanya di Bangi selama 10 tahun. Sewa dinaikkan kepada RM2,500 sebulan sehingga ke abadi pada tahun yang ke-11.

Nilaikan keseluruhan aliran pendapatan Tariq jika modal boleh dilaburkan pada kadar 14% setahun.

(5 markah)

- (b) Aisyah merupakan pemilik tanah pertanian berpegangan kekal seluas 3 ekar di Parit Raja. Beliau memajakkan tanah tersebut kepada Syafiq dengan bayaran RM20,000 seekar setahun bersih untuk selama 30 tahun. Syafiq kemudian memajak kecil tanah tersebut kepada Sze Yuen untuk 28 tahun dengan kadar bayaran RM35,000 seekar setahun bersih. Kadar hasil bagi harta tanah serupa adalah 7%.

Nilaikan kepentingan Aisyah dan Syafiq.

(10 markah)

- (c) Faris memperolehi pendapatan RM500,000 setahun hasil daripada firma perejean harta tanah miliknya selama 30 tahun dengan kadar faedah 9% dan kadar timbunan, 2%. 30% cukai dikenakan ke atas tabungan simpanan.

Kira modal yang perlu dilaburkan oleh Faris.

(5 markah)

- SOALAN TAMAT -