



KOLEJ UNIVERSITI TEKNOLOGI TUN HUSSEIN ONN

PEPERIKSAAN AKHIR SEMESTER II SESI 2004/2005

NAMA MATA PELAJARAN : PENILAIAN HARTA TANAH
LANJUTAN

KOD MATA PELAJARAN : BPE 2053

KURSUS : 2 BPD

TARIKH PEPERIKSAAN : MAC 2005

JANGKA MASA : 3 JAM

ARAHAN : JAWAB LIMA (5) SOALAN
SAHAJA.

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 6 MUKA SURAT

S1 Sebagai Penilai sebuah Firma Penilaian, anda telah diminta untuk menilaikan harta berikut;

No. Lot: 1234

Pegangan hakmilik: 99 tahun (bermula 1 Januari 2005)

Lokasi: Parit Raja

Luas : 3.8 hektar

Kegunaan: Pertanian, tanaman kelapa sawit 15 tahun, penjagaan baik

Bahagian pindahmilik: Semua

Tarikh Nilaiian: 1 Januari 2005

Kedudukan: Lapisan ke 2 dari Jalan Parit Raja – Ayer Hitam

Beberapa jual beli harta tanah disekitar lot 1234 adalah seperti **Jadual 1**;

Jadual 1: Butir-Butir Jual Beli Harta di Kawasan Sekitar

No. Lot	Luas (Hektar)	Jenis Hakmilik	Tanaman	Tarikh Nilaiian	Harga Dinyatakan	Bahagian Dipindah Milik	Catatan
1235	4	Kekal	Kelapa sawit 20 tahun	12/2004	RM260,000.00	Semua	Lapisan ke 3 dari jalanraya. Penjagaan baik
1236	4.5	Pajakan 99 tahun (1/1/04)	getah 20 tahun	5/2004	RM306,000.00	Semua	Lapisan ke 2 dari jalanraya, Penjagaan baik
1237	3.8	Kekal	Kelapa sawit 15 thn	1/2004	RM240,000.00	Semua	Lapisan ke 4, dari jalanraya Penjagaan baik
1238	12.5	Kekal	Getah 8 tahun	10/2004	RM687,000.00	Semua	Lapisan ke 3, dari jalanraya Penjagaan baik

Dengan membuat dan menyatakan andaian-andaian lain yang munasabah, nilaikan Lot 1234 pada tarikh yang telah ditetapkan.

(20 markah)

- S2 Cik Angeline ditawarkan untuk melabur sama ada dalam aset X atau aset Y. Bank ABC mengenakan kadar pinjaman untuk pelaburan sebanyak 12%. Butiran pelaburan adalah seperti di **Jadual 2**:

Jadual 2 – Butiran Pelaburan Bagi Aset X dan Y

Tahun	Pendapatan Aset X (RM)	Pendapatan Aset Y (RM)
1	2,000.00	2,000.00
2	1,800.00	2,200.00
3	2,200.00	2,000.00
4	3,000.00	1,200.00
5	2,500.00	1,500.00
Maklumat Lain		
Modal	5,000.00	5,000.00
Kos Penyelenggaraan pada tahun 3	1,000.00	1,500.00
Harga Jualan pada tahun ke 5	1,000.00	1,000.00

Nasihatkan Cik Angeline, aset yang manakah merupakan pelaburan yang terbaik berdasarkan kaedah *Net Present Value (NPV)* dan juga *Internal Rate of Return (IRR)* bagi kedua-dua aset.

(20 markah)

S3 Ahmad menyewa sebuah rumah kedai dua tingkat di Shah Alam kepunyaan Najib. Butir-butir penyewaan adalah seperti berikut;

- (i) penyewaan bermula pada 1 Januari 2005
- (ii) tempoh penyewaan adalah 10 tahun
- (iii) sewa tahunan yang dipersetujui RM 10,000.00 bersih
- (iv) kos penyenggaraan ditanggung oleh pemilik bangunan
- (v) sewa pasaran bersih semasa bagi kawasan Shah Alam adalah RM 17,000.00 setahun
- (vi) Laporan Pasaran Harta keluaran terbaru memetik kadar pulangan harta serupa di kawasan ini adalah pada kadar 8%.

Ahmad kemudian membuat perjanjian penyewaan pula dengan Lizam dengan butiran perjanjian seperti berikut:

- (a) penyewaan bermula pada 1 Januari 2006
- (b) sewa tahunan RM 12000.00 setahun bersih
- (c) tempoh penyewaan selama 4 tahun

Dengan menggunakan andaian yang munasabah, nilaikan kepentingan Ahmad dan Lizam.

(20 markah)

S4 Puan Laili merupakan pemilik rumah kedai dua tingkat pegangan kekal yang terletak di Kota Damansara. Setelah mengiklankan untuk menyewakan rumah kedai tersebut, serta selepas proses tawar menawar berlaku, perjanjian penyewaan antara Puan Laili dan Puan Asiah telah ditandatangani pada 1 Januari 2002. Rumah kedai tersebut telah disewakan dengan butiran berikut;

- (i) Tempoh penyewaan selama 8 tahun bermula 1 Januari 2002
- (ii) Bayaran sewa tahunan sebanyak RM10,000.00 bersih untuk 3 tahun pertama
- (iii) Bayaran sewa tahunan sebanyak RM12,000.00 bersih untuk 5 tahun berikutnya
- (iv) Kos berkaitan cukai dan pembaikan (struktur dan luaran) ditanggung oleh Puan Laili. Kos penyenggaraan bagi harta sebanding adalah 20% daripada sewa kasar
- (v) Pulangan bagi pelaburan harta yang sebanding pada masa ini adalah 9%
- (vi) Sewa pasaran bagi harta serupa pada masa ini adalah RM15,000.00 setahun bersih.

Dengan berpandukan maklumat yang diberi serta andaian yang munasabah, jawab soalan berikut;

- (a) Nilaikan kepentingan Puan Laili pada 1 Januari 2005
- (b) Nilaikan kepentingan Puan Asiah pada 1 Januari 2005

(20 markah)

S5 Jawab semua soalan berikut.

- (a) Terangkan dengan ringkas definisi loji dan jentera.

(4 markah)

- (b) Senaraikan LIMA (5) faktor yang mempengaruhi nilai bagi loji dan jentera.

(4 markah)

- (c) Nyatakan kekuatan teknik Aliran Tunai Terdiskaun (Discounted Cash Flow) dengan membandingkan teknik ini dengan penilaian tradisional melalui Kaedah Baki (Residual Method).

(4 markah)

- (d) Terangkan dengan ringkas DUA (2) kategori susut nilai bagi loji dan jentera dan bagaimana ia memberi kesan terhadap nilai loji dan jentera.

(4 markah)

- (e) Nyatakan TIGA (3) kadar yang lazimnya digunakan dalam teknik Aliran Tunai Terdiskaun (DCF) untuk tujuan pendiskaunan.

(4 markah)

- S6 Lot 9876 yang berkeluasan 3.65 hektar merupakan lot tanah kosong yang telah diluluskan untuk pembangunan skim rumah kedai dan rumah teres boleh dijual dengan harga RM20 juta sebaik sahaja projek tersebut tamat pembinaanya. Pecahan kos pembangunan keseluruhan termasuk semua fi, kecuali kos kemudahan pinjaman jangka pendek bagi tahun pertama dan kedua yang dibayar pada akhir setiap suku tahun adalah seperti berikut:

Tahun pertama	suku 1 -	RM 900,000.00
	suku 2 -	RM 900,000.00
	suku 3 -	RM1,000,000.00
	suku 4 -	RM1,100,000.00
Tahun kedua	suku 1 -	RM1,000,000.00
	suku 2 -	RM1,300,000.00
	suku 3 -	RM1,500,000.00
	suku 4 -	RM1,400,000.00

Adalah diandaikan bahawa rumah kedai akan dapat disewakan dengan bayaran RM220,000.00 pada suku ke tiga dan ke empat dalam tahun ke dua manakala RM250,000.00 diperolehi apabila pembinaan tamat. Pinjaman jangka pendek diperolehi pada kadar 10% setahun manakala pulangan untuk menampung risiko dan keuntungan pemaju adalah pada kadar 25% dari Nilai Pembangunan Kasar. Kadar pendiskaunan bagi setiap suku tahunan pada kadar 10% adalah seperti di **Jadual 3**. Anggarkan nilai tapak pembangunan pada masa kini.

Jadual 3: Kadar Pendiskaunan 10% Untuk Setiap Suku Tahun

Suku Tahun	1	2	3	4	5	6	7	8	9
10%	0.9765	0.9535	0.9310	0.9091	0.8877	0.8668	0.8464	0.8264	0.8070

(20 markah)