



**KOLEJ UNIVERSITI TEKNOLOGI
TUN HUSSEIN ONN**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2006/2007**

NAMA MATA PELAJARAN : PENILAIAN HARTA TANAH KHAS
KOD MATA PELAJARAN : BPE 3353
KURSUS : 3 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : NOVEMBER 2006
JANGKA MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB **BAHAGIAN A** DAN **TIGA (3)**
SOALAN DI BAHAGIAN B

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 7 MUKA SURAT

BAHAGIAN A (25 markah)**Wajib jawab**

- S1 (a) Huraikan secara terperinci faktor-faktor yang mempengaruhi nilai (value consideration) sebuah stesen minyak.

(5 markah)

- (b) Anda telah diminta oleh Encik Sulaiman bin Selamat untuk menilai sebuah stesen minyak miliknya yang terletak di Parit Raja bagi maksud menilai kepentingan pemajak (lessee) dan pemberi pajakan (lessor). Harta tanah ini adalah berpegangan kekal. Stesen minyak ini telah dipajak selama 30 tahun oleh Petronas bermula pada tarikh 01/01/1985 dengan nilai pajakan RM4 500 sebulan. Nilai pasaran semasa pajakan bagi tanah yang sebanding adalah RM8 000 sebulan.

Bangunan yang terdapat di stesen minyak ini merangkumi sebuah bangunan pejabat satu tingkat dengan ruang niaga. Bangunan ini dibina dengan binaan konkrit dan *spandex roofing sheet*, kemasan lantai dari jubin mozek dan seramik. Keluasan kasar bangunan ini adalah 50 meter persegi.

Forecourt and canopy mempunyai keluasan 165 meter persegi mengandungi dua *pump island* dengan lima pam tanpa plumbum dan satu pam dengan plumbum. Kemudahan lain termasuk satu pam diesel terbuka, satu pam angin, dua logo dan tempat tangki bawah tanah setiap satu dengan kapasiti 15 000 liter.

Analisis akaun perniagaan bagi tiga tahun terakhir adalah seperti berikut:

- (1) Jualan Minyak (rujuk **Jadual 1**)

Jadual 1 – Purata jualan minyak

Gred Minyak	Purata jualan liter/tahun	Harga Belian RM/liter	Harga Jualan RM/liter
Tanpa plumbum	750 000	1.82	1.92
Dengan plumbum	550 000	1.75	1.85
Diesel	200 000	1.50	1.60

- (2) Jualan Ruang Niaga

Jualan barangan dari kedai, purata mendapat keuntungan kasar sebanyak RM95 000 setahun. Kos barangan adalah dianggarkan sebanyak 50 peratus daripada keuntungan kasar setahun.

(3) Perbelanjaan Operasi

Perbelanjaan operasi setahun seperti berikut:

i.	Perbelanjaan Operasi Perniagaan	
	- Gaji, bonus, KWSP, PERKESO	RM 55 000
	- Premium insuran perniagaan	RM 5 000
	- Air	RM 800
	- Elektrik	RM 1 000
	- Lesen perniagaan	RM 200
	- Audit dan setiausaha	RM 2 500
	- Kos pentadbiran	RM 5 000
ii.	Perbelanjaan Penyenggaraan Harta	
	- Pembaikan	RM 10 000
	- Premium insurans kebakaran	RM 2 500
	- Cukai pintu @ 8% dari <i>improved value</i>	RM 30 000
	- Cukai tanah	RM 3 000
	- Pengurusan	RM 5 000

Nilaikan kepentingan Encik Sulaiman bin Selamat sebagai pemberi pajak (lessor) dan juga Petronas sebagai penerima pajak (lessee). Sebarang andaian hendaklah dinyatakan dalam jawapan anda.

(20 markah)

BAHAGIAN B (75 markah)

ARAHAN: Jawab **TIGA** soalan sahaja

- S2 Klien anda, Sri Mersing Hotel telah meminta suatu penilaian dibuat bagi sebuah hotel bertaraf 3 bintang miliknya yang terletak di Jalan Rahmat, Batu Pahat.

Harta tanah terbabit adalah merupakan tanah pegangan kekal, berkeluasan 4 000 meter persegi. Bangunan hotel tersebut dibina dengan kualiti binaan yang tinggi dan kualiti kemasan yang baik. Kemudahan kolam renang juga disediakan.

Analisis operasi perniagaan selama 3 tahun terakhir telah memberikan maklumat seperti berikut:

1. Bilik (sila rujuk **Jadual 2**)

Jadual 2 – Kadar sewa bilik dan kadar penghunian

Jenis Bilik	Jumlah Bilik	Kadar Sewa semasa bilik RM/hari	Kadar Penghunian (peratus)		
			2003	2004	2005
<i>Suite</i>	10	300	30	30	34
<i>Deluxe</i>	40	230	55	52	44.6
<i>Superior</i>	50	180	50	55	48

2. Dewan bankuet dan seminar @ RM25 000 sebulan
 3. Pusat cenderamata (70 meter persegi) @ RM20 semeter persegi sebulan
 4. Hasil makanan dan minuman (F & B) @ 40 peratus daripada pendapatan bilik
 5. Tempat letak kereta (200 petak) @ RM2 500 sebulan

Purata perbelanjaan operasi tahunan bagi hotel ini adalah seperti berikut:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. Gaji, bonus, KWSP dan PERKESO | RM 800 000 |
| 2. Makanan dan minuman (F&B) | RM 500 000 |
| 3. Kos dobi | RM 55 000 |
| 4. Air, elektrik dan telefon | RM 300 000 |
| 5. Premium insurans operasi hotel | RM 200 000 |
| 6. Promosi | RM 20 700 |
| 7. Penyelenggaraan bangunan | RM 200 000 |
| 8. Penyelenggaraan kenderaan | RM 20 000 |
| 9. Pengurusan | RM 105 500 |

Dengan menggunakan andaian perlu yang munasabah, nilaikan bangunan hotel ini bagi tujuan pinjaman kewangan dari Bank Rakyat.

(25 markah)

- S3 (a) Susut nilai adalah elemen yang penting dalam penilaian mesin dan loji. Terangkan kaedah-kaedah penilaian dalam mengira susut nilai. (6 markah)
- (b) Huraikan faktor-faktor utama yang mempengaruhi kadar susut nilai. Huraikan dengan menggunakan contoh yang sesuai. (12 markah)
- (c) Tentukan nilai pasaran bagi mesin berikut dengan andaian bahawa mesin ini akan terus diguna pakai dalam sektor perkilangan yang mengeluarkan barangan plastik.

Jenis kegunaan	:	Mesin peniup plastik automatik
Jenama	:	Mitsubishi, Model MIT34 PPH
Nombor Siri	:	M11146
Tarikh buatan	:	2000
Tarikh Pemasangan	:	20-01-2001
Negara asal	:	Jepun.

Maklumat tambahan yang diperolehi adalah seperti berikut:

Mesin berkenaan mempunyai jangka hayat ekonomi selama 20 tahun. Kos pembuatan di kilang adalah RM345 000. Duti impot, cukai jualan, insurans dan kos pengangkutan adalah dianggarkan sebanyak RM45 000. Kos pemasangan dan ujian terima pakai adalah RM4 500.

Berdasarkan hayat ekonomi selama 20 tahun serta kadar susut nilai tahunan dalam jadual baki berkurangan (declining balance table) sebanyak 12 peratus, tentukan nilai pasaran mesin ini.

(7 markah)

- S4 Wisma Siti Cantik yang dimiliki oleh Datuk Khalid Jawa terletak di Lot No. 233, Jalan Genting Klang, Kuala Lumpur. Ianya merupakan sebuah bangunan pejabat 7 tingkat dengan mempunyai 2 tingkat *basement*.

Keterangan harta tanah adalah seperti berikut:

Saiz tanah	:	43 560 kaki persegi	
Pegangan hakmilik	:	Kekal	
Keluasan lantai kasar	:	195 000 kaki persegi	
Keluasan Lantai bersih:	Tingkat bawah	-	22 000 kaki persegi
	Tingkat 1 hingga tingkat 7	-	26 000 kaki persegi (untuk setiap tingkat)
Tempat letak kereta	:	60 petak	

Maklumat sewaan adalah seperti berikut:

- Menyewakan tingkat bawah hingga tingkat 2 kepada CIMB Berhad selama 3 tahun bermula dari 01/06/2006 dengan butiran sewaan seperti berikut:

Tingkat bawah:	RM10 sekaki persegi
Tingkat 1-2 :	RM 5 sekaki persegi

- Menyewakan tingkat 3 hingga tingkat 5 kepada Syarikat Sulaiman selama tempoh 3 tahun bermula dari 01/01/2006 dengan butiran sewaan seperti berikut:

Tingkat 3 – 5 :	RM4.50 sekaki persegi
-----------------	-----------------------

- Menyewakan tingkat 6 hingga tingkat 7 kepada Vista Entertainment Sdn Bhd bagi tempoh 3 tahun bermula dari 01/06/2005 dengan butiran sewaan seperti berikut:

Tingkat 6 – 7 :	RM3.50 sekaki persegi
-----------------	-----------------------

- Tempat letak kereta adalah disewakan sebanyak RM80 sebulan sepetak

Datuk Khalid Jawa sebagai tuan punya tanah bertanggungjawab terhadap semua kos perbelanjaan.

Sebagai perbandingan, transaksi bagi tanah komersil sebanding adalah dalam lingkungan RM550 sekaki persegi. Kadar sewa semasa bagi tingkat bawah bangunan pejabat adalah RM12 sekaki persegi dan tingkat atas boleh disewakan dengan harga 50 peratus kurang daripada tingkat bawah.

Dengan menggunakan andaian yang munasabah, tentukan nilai pasaran bagi Wisma Siti Cantik.

(25 markah)

- S5 (a) Klausula Seksyen 214A(i), Kanun Tanah Negara (KTN) menyatakan “**walaupun apapun yang terkandung dalam Akta ini, tiada tanah ladang boleh dipindah milik, dipindah hak atau dilepaskan dengan apa-apa cara sekalipun, kepada dua orang atau lebih melainkan kelulusan untuk pindah milik, pindah hak atau pelepasan sedemikian telah terlebih dahulu diperolehi daripada Lembaga Tanah Ladang**”. Huraikan kesan klausa tersebut terhadap penilaian tanah ladang/estet.

(5 markah)

- (b) Anda telah diminta untuk menilai sebuah ladang kelapa sawit bagi tujuan korporat. Ladang ini mempunyai sistem pengurusan dan penyenggaraan tanaman yang baik. Di samping itu, ladang ini telah disediakan dengan sistem jalan masuk dan perparitan yang baik oleh pihak pengurusan. Dua blok ladang yang perlu dinilai mempunyai umur tanaman seperti **Jadual 3**.

Jadual 3 – Blok ladang untuk di nilai

Blok ladang	Luas (ekar)	Klon/Jenis	Umur Tanaman (tahun)
1	80	D x P	3
2	95	D x P	7

Anggaran penghasilan tanaman (production yield) dan kos pengeluaran (production cost) kelapa sawit adalah seperti **Jadual 4**.

Jadual 4 – Penghasilan dan kos pengeluaran kelapa sawit

Umur tanaman (tahun)	1 - 3	4 - 6	7 - 9	10 - 12	13 - 15	16 - 18	19 - 21	22 - 24	25 - 27	28 - 30
Penghasilan BTB* seekar/tahun/tan	-	8	13	17	20	16	15	14	10	5
Kos penanaman BTB* RM/per tan	48	64	64.50	65.30	65.30	65.30	65.30	64.70	64.70	64

* BTB – berat tanpa buah

Kadar pasaran semasa BTB pada tahun 2006 dianggarkan sebanyak RM280 setan.

Transaksi perbandingan bagi ladang kelapa sawit yang mempunyai keluasan 50 ekar di kawasan berhampiran dan ditanami dengan kelapa sawit berumur kurang daripada 8 tahun adalah dalam lingkungan RM12 000 seekar. Harga bagi tanah kosong yang bersesuaian untuk tanaman kelapa sawit adalah RM7 000 seekar.

Dengan menggunakan andaian dan kaedah penilaian yang bersesuaian, tentukan nilai bagi ladang kelapa sawit ini.

(20 markah)