



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2009/2010**

NAMA MATA PELAJARAN : PENILAIAN HARTA TANAH KHAS
KOD MATA PELAJARAN : BPE 3353
KURSUS : 3 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : NOVEMBER 2009
JANGKA MASA : 3 JAM
ARAHAN : BAHAGIAN A
WAJIB JAWAB

BAHAGIAN B
JAWAB **TIGA (3)** SOALAN SAHAJA
DARIPADA LIMA (5) SOALAN.

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 11 MUKA SURAT

BAHAGIAN A (25 markah)

SI Stesen minyak dikategorikan sebagai harta tanah khas yang tidak boleh dinilai menggunakan kaedah penilaian tradisi kerana ciri-cirinya yang *heterogeneous* dan kesukaran mendapatkan bukti pindahmilik di pasaran. Ia boleh dinilai menggunakan pendekatan tertentu bersesuaian dengan maklumat yang diperolehi daripada lawat periksa ke atas harta berkenaan.

- (a) Terangkan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pembinaan stesen minyak.
(7 markah)
- (b) Sebagai seorang penilai, anda dikehendaki menentukan nilai pasaran harta tanah stesen minyak X bagi tujuan perundingan jualan.

Maklumat yang diperolehi selepas menjalankan lawat periksa adalah seperti berikut:

Lokasi : Pusat Bandaraya Ipoh, Jalan Ipoh – Kuala Lumpur
Luas Tapak : 2 050 meter persegi
Kategori kegunaan tanah : Perniagaan

Maklumat terperinci pendapatan daripada stesen minyak X adalah seperti berikut:

- (1) Penghasilan daripada sewaan ruang sebulan:
- (i) Ruang pejabat : 24 mp @ RM50.00 smp.
 - (ii) Stor : 6 mp @ RM25.00 smp.
 - (iii) Bengkel : 36 mp @ RM40.00 smp.
- (2) Penghasilan daripada komisen jualan minyak sehari:
- (i) Premium : 18 000 liter @ RM0.047 seliter
 - (ii) Regular : 800 liter @ RM0.042 seliter
 - (iii) Diesel : 1 600 liter @ RM0.02 seliter
- (3) Penghasilan daripada bengkel servis kereta:
- (i) Cucian kereta : 20 buah kereta sehari @ RM10.00 sebuah.
 - (ii) Servis kereta : 8 buah kereta sehari @ RM60.00 sebuah.
 - (iii) Penghasilan daripada jualan minyak pelincir:
Penghasilan kasar : RM120 000

Butir-butir perbelanjaan untuk stesen minyak X adalah seperti berikut:

(1) Kos operasi penjualan minyak

(i) Pentadbiran	RM32 000
(ii) Elektrik dan air	RM9 000
(iii) Kos-kos lain	RM4 000

(2) Kos operasi bengkel servis dan cuci kereta:

(i) Gaji, PERKESO dan KWSP pekerja	RM18 000
(ii) Kos alat ganti	RM20 000
(iii) Kos-kos lain	RM5 000

(3) Kos Jualan barangan:

(i) Kos barangan	RM70 000
(ii) Promosi dan iklan	RM5 000
(iii) Faedah bagi stok @10% daripada RM20 000	RM2 000

(4) Kos Pengurusan:

(i) Gaji, PERKESO dan KWSP Pengurus	RM36 000
(ii) Penyenggaraan peralatan	RM6 000
(iii) Penyenggaraan bangunan	RM5 000
(iv) Cukai Tanah	RM9 000
(v) Insurans dan kadaran	RM12 000

Bahagian pengusaha dianggarkan 40% daripada penghasilan bersih. Angka Tahun Belian bagi pegangan kekal bagi harta tanah stesen minyak di kawasan sekitar adalah pada kadar 10%.

Berdasarkan maklumat di atas, kirakan Nilai Pasaran stesyen minyak X.

(18 markah)

PART A (25 marks)

Q1 *Petrol station is categorized as a specialized property which cannot be valued using traditional method due to its heterogeneous characteristics and the difficulties to get transaction evidence in the market. It can be valued through certain approaches based on information obtained from inspection conducted.*

(a) *Describe factors to be considered in developing a petrol station.*

(7 marks)

(b) *As a valuer, you are required to determine the market value for a petrol station X for the purpose selling consultation.*

The information obtained after an inspection are as follows:

*Location : City Centre Ipoh, Ipoh – Kuala Lumpur Road
Land area : 2 050 square metres
Land used category : Commercial*

Detail revenue information from the petrol station X are as follows:

(1) *Revenues from rental space per month:*

*(i) Office space : 24 sm @ RM50.00 per sm.
(ii) Store : 6 sm @ RM25.00 per sm.
(iii) Workshop : 36 sm @ RM40.00 per sm.*

(2) *Revenues from fuel selling commission per day:*

*(i) Premium : 18 000 litres @ RM0.047 per liter
(ii) Regular : 800 litres @ RM0.042 per liter
(iii) Diesel : 1 600 litres @ RM0.02 per liter*

(3) *Revenues from car service workshop*

*(i) Car wash : 20 cars per day @ RM10.00 per car
(ii) Car service : 8 cars per day @ RM60.00 per car
(iii) Revenue from lubricant sale
Gross revenue RM120 000*

Expenditure items for the petrol station X are as follows:

(1) *Operation cost for fuel sale*

*(i) Administrative RM32 000
(ii) Water and electricity RM9 000
(iii) Other costs RM4 000*

(2) *Operational cost for car wash and service workshop:*

(i) <i>Salary, PERKESO and EPF employees</i>	<i>RM18 000</i>
(ii) <i>Spare part cost</i>	<i>RM20 000</i>
(iii) <i>Other costs</i>	<i>RM5 000</i>

(3) *Cost for merchandise sale:*

(i) <i>Merchandise costs</i>	<i>RM70 000</i>
(ii) <i>Promotions and advertisements</i>	<i>RM5 000</i>
(iii) <i>Interest on stock @ 10% from RM20 000</i>	<i>RM2 000</i>

(4) *Management costs*

(i) <i>Salary, PERKESO and EPF for manager</i>	<i>RM36 000</i>
(ii) <i>Equipments maintenance</i>	<i>RM6 000</i>
(iii) <i>Building maintainance</i>	<i>RM5 000</i>
(iv) <i>Annual rent</i>	<i>RM9 000</i>
(v) <i>Insurance and rating</i>	<i>RM12 000</i>

Tenant shares are approximately 40% from the net revenue. Years Purchase for freehold interest for petrol station in the area is at 10%.

Based on the information above, calculate the Open Market Value for the Petrol Station X.

(18 marks)

BAHAGIAN B (75 markah)

- S2 “Nilai Pasaran adalah anggaran amaun yang boleh diperolehi daripada sesuatu aset (harta tanah) apabila dipindahmilik pada tarikh penilaian yang ditetapkan antara seorang pembeli dan penjual yang rela dalam urusanniaga biasa (an arm’s length transaction) selepas pemasaran dilaksanakan di mana kedua-dua pihak telah bertindak dengan berpandukan pengetahuan, kebijaksanaan serta tanpa sebarang paksaan.”

Penyataan di atas merupakan definisi Nilai Pasaran yang dinyatakan di bawah *MVS 1, Malaysian Valuation Standards*.

Huraikan maksud Nilai Pasaran sebagaimana ditakrifkan mengikut *Malaysian Valuation Standards* dengan mengemukakan contoh-contoh yang bersesuaian.

(25 markah)

PART B (75 MARKS)

- Q2 “*Market Value is the estimated amount for which an asset (property) should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after property marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*”

The above is the definition of Market Value given under MVS 1 of the Malaysian Valuation Standards. Explain of Market Value as defined in the Malaysian Valuation Standards using suitable examples.

(25 marks)

- S3 Perdana Resort adalah sebuah hotel bertaraf empat bintang yang terletak di kawasan pelancongan Pantai Cahaya Bulan, Kota Bharu, Kelantan. Maklumat terperinci hotel berkenaan adalah seperti berikut:

Luas Tanah	:	3.45 hektar
Luas bangunan:		
		Chalet : 990 mp.
		Motel : 3 915 mp.
		Lain-lain : 1 100 mp.
Jenis hotel	:	Resort Percutian
Susun atur	:	15 unit chalet
	:	145 unit motel
	:	Dewan persidangan dengan muatan 200 peserta.
	:	Restoran : 189 mp.
	:	Dapur : 93 mp.
	:	Stor : 135 mp.

: Pejabat : 105 mp.
: Lain-lain : 160 mp.

Fasiliti : Tempat letak kereta
: Kolam renang
: Gimnasium
: Gelanggang tenis

Purata kadar penghunian untuk tiga tahun yang lalu:

- (i) Chalet : 70%
- (ii) Motel : 75%

Kadar Bilik Penginapan:

- (i) Chalet : RM105 semalam
- (ii) Motel : RM70 semalam

Kos operasi bagi Chalet dan Motel (Komponen A):

- (i) Pentadbiran RM318 100
- (ii) Elektrik, air dan pendingin hawa RM254 500
- (iii) Jualan dan promosi RM159 000
- (iv) Susut nilai peralatan RM222 650
- (v) Kos-kos lain RM381 700

Kos pengurusan, penyelenggaraan, insurans, cukai tanah dan kadaran bagi komponen A adalah RM276 753 setahun. Bahagian pengusaha disyorkan 40 % dan ATB ke abadi bagi harta tanah resort adalah pada kadar 8% - 9%.

Penghasilan daripada sumber-sumber lain iaitu daripada sewaan ruang (komponen B):

- (i) Dewan : RM150 seminggu
- (ii) Restoran: 189 mp. @ RM25.00 smp sebulan
- (iii) Dapur : 93 mp. @ RM12.50 smp. sebulan
- (iv) Stor : 135 mp. @ RM5.00 smp. sebulan
- (v) Pejabat : 105 mp. @ RM20.00 smp. sebulan
- (vi) Lain-lain: 158 mp. @ RM15.00 smp. sebulan

Kos pengurusan, penyelenggaraan, kadaran, insurans dan cukai tanah bagi komponen B adalah RM48 677 setahun.

Berdasarkan maklumat di atas, kirakan Nilai Modal bagi Perdana Resort.

(25 Markah)

Q3 Perdana Resort is a four star hotel which is located within the Pantai Cahaya Bulan tourism area, Kota Bharu, Kelantan. Detailed information for that hotel is as follows:

Land Area : 3.45 hectares
 Building Area Chalet : 990 sm.
 Motel : 3 915 sm.
 Others : 1 100 sm.

Type of hotel : Vacation Resort
 Lay out : 15 chalet units
 : 145 motel units
 : Conference room with capacity of 200 audiences.
 : Restaurant : 189 sm
 : Kitchen : 93 sm
 : Store : 135 sm
 : Office : 105 sm
 : Others : 160 sm

Facilities : Car Park
 : Swimming Pool
 : Gymnasium
 : Tennis Court

Average occupational rate for the past 3 years:

(i) Chalet : 70%
 (ii) Motel : 75%

Room rate

(i) Chalet : RM105 per night
 (ii) Motel : RM70 per night

Operational cost for chalets and motels (Component A):

(i) Administrative	RM318 100
(ii) Electricity, water and air-conditioning	RM254 500
(iii) Sales and promotion	RM159 000
(iv) Depreciation of equipments	RM222 650
(v) Other costs	RM381 700

Management costs, maintenance, insurance, annual rent and rating for component A, RM276 753 per year. Tenant's Share suggested is at 40% and Years Purchase for perpetuity for resort is at 8% - 9%.

Revenues from other sources i.e. from spaces rental (Component B):

- (i) Hall : RM150 per week
- (ii) Restaurant : 189 sm @ RM25.00 psm per month.
- (iii) Kitchen : 93 sm @ RM12.50 psm per month.
- (iv) Store : 135 sm @ RM5.00 psm per month.
- (v) Office : 105 sm @ RM5.00 psm per month.
- (vi) Others : 158 sm @ RM15.00 psm per month.

Management costs, maintenance, rating, insurance and annual rent for component B, RM48 677 per year.

Based on the information above, calculate the Capital Value for the Perdana Resort.

(25 marks)

- S4 Graduan lulusan bidang pengurusan harta tanah merupakan satu bidang profesional yang menyumbang kepada pertumbuhan industri binaan dan harta tanah negara.

Bincangkan pelbagai peranan yang boleh disumbangkan oleh mereka dalam konteks sebagai ahli profesional dengan mengambilkira peranan yang boleh diberikan pada pelbagai tahap dalam skim pembangunan harta tanah bersaiz mega bermula daripada sebelum pembangunan sehingga siap pembangunan.

(25 Markah)

- Q4 *Graduates from real estate management discipline are professional who contribute to the growth of construction and real estate industry in this country.*

Discuss various roles that they as professionals could contribute at various levels of development i.e. at pre-development to post development in mega real estate development projects.

(25 Marks)

- S5 Terma – terma berikut digunakan secara meluas dalam profesion sebagai seorang penilai harta tanah. Ulaskan setiap terma beserta contoh-contoh yang sesuai.

(a) Kadar Pulangan Dalaman

(5 markah)

(b) *Outgoings*

(5 markah)

- (c) Angka Tahun Belian (ATB) (5 markah)
- (d) Nilai Sewa Bersih (5 markah)
- (e) Nilai Pembangunan Kasar (5 markah)

Q5 The following terms are widely used in a real estate valuer profession. Explain the following terms with appropriate examples.

- (a) *Internal Rate of Return (IRR)* (5 marks)
- (b) *Outgoings* (5 marks)
- (c) *Years Purchase (YP)* (5 marks)
- (d) *Net Rental Value* (5 marks)
- (e) *Gross Development Value (GDV)* (5 marks)

S6 Transaksi ke atas tanah ladang diperuntukkan secara khusus dalam Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56).

- (a) Jelaskan ciri-ciri tanah ladang sebagaimana dinyatakan di bawah Sek 214 (A) Kanun Tanah Negara 1965. (5 markah)
- (b) Nyatakan ahli-ahli Lembaga Tanah Ladang sebagaimana diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara. (5 markah)
- (c) Terangkan rasional pindahmilik tanah ladang memerlukan kelulusan Lembaga Tanah Ladang. (5 markah)

- (d) Nyatakan faktor-faktor yang perlu diberi pelarasan semasa melaksanakan penilaian tanah ladang melalui kaedah perbandingan. (5 markah)
- (e) Nyatakan maklumat penting yang perlu dikumpul semasa mengadakan lawat periksa ke atas tanah ladang. (5 markah)

Q6 The transaction of estate lands is clearly stated in National Land Code 1965 (Act 56).

- (a) Describe the characteristics of estate lands as stated under Sec. 214 (A) National Land Code. (5 marks)*
- (b) State the members of Estate Land Board as provided in National Land Code 1965. (5 marks)*
- (c) Describe the rationale of any transaction of estate land need approval of Estate Land Board. (5 marks)*
- (d) State the factors which should be considered for adjustment in doing valuation for estate land using comparison method. (5 marks)*
- (e) State the important information which should be collected while doing inspection on estate lands. (5 marks)*