



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

PEPERIKSAAN AKHIR

**SEMESTER II
SESI 2008/2009**

NAMA MATA PELAJARAN : PENILAIAN HARTA TANAH
LANJUTAN

KOD MATA PELAJARAN : BPE 1253

KURSUS : 1 BPD

TARIKH PEPERIKSAAN : APRIL 2009

JANGKA MASA : 3 JAM

ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 4 MUKA SURAT

S1 Anda dikehendaki menjalankan penilaian ke atas sebuah stesyen minyak XYZ yang terletak di jalan Batu Pahat-Kluang, Johor dengan menggunakan Kaedah Keuntungan. Maklumat purata akaun bagi tempoh 3 tahun daripada aktiviti penjualan stesen minyak tersebut adalah seperti berikut:

(i) Keuntungan daripada Hasil Jualan Minyak sehari

- Minyak tanpa plumbum : 18,000 liter @ RM0.06 sehari.
- Minyak berplumbum : 800 liter RM0.05 sehari
- Diesel : 5,000 liter @ RM0.04 seliter

(ii) Keuntungan daripada bengkel Servis kereta sehari:

- Cucian kereta :10 kereta @ RM8.00 sebuah
- Servis kereta : 10 kereta @ RM100 sebuah
- Kos Barangan : RM70,000

(iii) Perbelanjaan Pengurusan perniagaan setahun

- Pengurusan RM60,000
- Elektrik dan air RM18,000
- Gaji Perkeso, KWSP pekerja RM110,000
- Promosi RM5,000
- Lesen RM1,000
- Keraian RM2,000
- Alat Tulis RM1,200
- Telefon RM3,600
- Caj Bank RM500
- Audit RM1,000
- Kos Pinjaman Bank RM10,000
- Alat Ganti RM8,000

(iv) Bahagian Penyewa

- Faedah atas modal 12% @ RM300,000
- Pulangan Pengusaha @ 40%

(v) Perbelanjaan Tahunan

- Pembaikan dan penyelenggaraan RM20,000
- Cukai Tanah RM500
- Cukai Pintu RM18,000
- Insurans RM5,000

Berdasarkan maklumat di atas:

(a) Kirakan sewa tahunan bagi stesyen minyak XYZ.

(15 markah)

(b) Kirakan Nilai Modal bagi harta XYZ.

(5 markah)

- S2 Kaedah Keuntungan dan Kaedah Nilai Baki adalah dua kaedah penilaian yang sering digunakan dalam menilai sesuatu harta tanah.
- (a) Jelaskan situasi bagaimana kaedah berikut sesuai digunakan:
- (i) Kaedah Keuntungan (Profit Method)
 - (ii) Kaedah Nilai Baki (Residual Method)
- (10 markah)
- (b) Bincangkan kekuatan dan kelemahan kedua-dua kaedah penilaian di atas menggunakan contoh-contoh yang sesuai.
- (10 markah)
- S3 Terangkan secara ringkas beserta contoh mana-mana **EMPAT (4)** perkara berikut:
- (a) Nilai Kini Bersih (Net Present Value)
 - (b) Kadar Pulangan Dalaman (Internal Rate of Return)
 - (c) Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use)
 - (d) Pinjaman Titian (Bridging Finance)
 - (e) Pembiayaan Akhir (End Financing)
- (20 markah)
- S4 (a) Nilai Pembangunan Kasar adalah satu komponen utama dalam Kaedah Nilai Baki. Terangkan maksud “Nilai Pembangunan Kasar” dengan mengemukakan contoh yang sesuai.
- (6 markah)
- (b) “Faedah atas modal” dan “pulangan kepada pengusaha” adalah **DUA (2)** perkara penting untuk Bahagian Penyewa dalam Kaedah Keuntungan. Jelaskan kedua-dua istilah tersebut.
- (6 markah)
- (c) Pengurusan bangunan melibatkan perbelanjaan ke atas “Out goings”. Bincangkan secara ringkas maksud “Out goings” dalam konteks Kaedah Pelaburan.
- (8 markah)

S5 Sebuah Syarikat pemaju perumahan telah meminta nasihat anda untuk membeli sebidang tanah pertanian berpotensi bagi tujuan dimajukan kepada sebuah projek perumahan. Harta ini telah mendapat kelulusan awalan untuk menjalankan pembangunan bercampur seperti berikut:

- 10 unit rumah kedai 2 tingkat dengan anggaran nilai pasaran RM250,000 seunit.
- 50 unit rumah teres 2 tingkat, anggaran nilai pasaran RM150,000 seunit.
- 50 unit teres kos rendah, nilai pasaran RM40,000 seunit
- Diskaun untuk bumiputra ditetapkan oleh pihak kerajaan sebanyak 5% ke atas 30% daripada unit-unit pembangunan.

Kos pembangunan yang terlibat dianggarkan seperti berikut:

(i) Kos pra pembangunan

- Penyediaan Tapak : 4 ha @ RM100,000 sha.
- Kos ukur : 110 unit @ RM300 seunit
- Kos hakmilik berasingan: 110 unit @ RM250 seunit
- Kos kelulusan pelan bangunan: 110 unit @ RM200 seunit
- Kos premium tambahan (tukar syarat daripada pertanian kepada Bangunan) : 4 ha @ RM50,000 sha.

(ii) Kos binaan bangunan

- Rumah kedai 2 tingkat @ RM88,000 seunit
- Rumah teres 2 tingkat @ RM56,000 seunit
- Rumah teres kos rendah @ RM20,000 seunit

(iii) Kos infrastruktur : 110 unit @ RM10,000 seunit

(iv) Sumbangan kepada agensi kerajaan: 110 unit @ RM2,000 seunit

(v) Kos ikhtisas 5% ke atas (ii) dan (iii)

(vi) Kos pengurusan : 24 bulan @ 10,000 sebulan

(vii) Kos jualan : 1% ke atas Nilai Pembangunan Kasar

(viii) Kos pembiayaan kewangan: 50% ke atas (i – vii) untuk 1 tahun @12% setahun.

(ix) Kos luar jangka : 5% ke atas (i – viii).

(x) Risiko dan keuntungan pemaju 25% ke atas Nilai Pembangunan Kasar.

Berdasarkan pelan pembangunan yang dicadangkan dan maklumat pasaran yang dinyatakan di atas, kirakan nilai pasaran harta tanah potensi di atas.

(20 markah)

KERTAS SOALAN TAMAT