



KOLEJ UNIVERSITI TEKNOLOGI
TUN HUSSEIN ONN

PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER I
SESI 2006/2007

NAMA MATA PELAJARAN : PENILAIAN HARTA TANAH
KOD MATA PELAJARAN : BPE 1233
KURSUS : 1 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : NOVEMBER 2006
JANGKA MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB **TIGA (3)** SOALAN
SAHAJA DI BAHAGIAN A DAN
SOALAN DI BAHAGIAN B

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI 4 MUKA SURAT

BAHAGIAN A (75 markah)Jawab **TIGA (3)** soalan sahaja.

- S1 (a) Jelaskan perbezaan antara harga, kos dan nilai. (6 markah)
- (b) Terangkan dengan ringkas maksud 'tanah adalah milik kerajaan negeri'. (5 markah)
- (c) Nyatakan bagaimana nilai sesuatu kepentingan harta tanah boleh wujud. (4 markah)
- (d) Bagi memastikan sesuatu pelaburan itu menguntungkan, terangkan dengan ringkas prinsip-prinsip yang perlu dipertimbangkan untuk memilih sesuatu jenis pelaburan. (10 markah)
- S2 (a) Zi Jin menjangkakan beliau perlu membuat penyenggaraan terhadap bangunan kepunyaan beliau pada tahun 2011. Kos tersebut dianggarkan berjumlah RM15 000. Kira jumlah yang perlu dilabur pada setiap tahun sekiranya pelaburan tersebut dibuat pada akhir setiap tahun. Faedah kompaun semasa adalah pada kadar 7%. (4 markah)
- (b) Maya menerima pendapatan sewa RM700 setiap bulan selama 7 tahun. Pendapatan Maya akan meningkat kepada RM1 000 sebulan sehingga selama-lamanya pada tahun ke-8. Nilai keseluruhan pendapatan Maya jika modal yang dilaburkannya adalah pada kadar 12% setahun. (8 markah)
- (c) Nilai modal pendapatan yang diterima oleh Datin Suriati selama 15 tahun jika pendapatan setahun ialah RM36 000. Beliau memerlukan kadar pulangan 8% dan kadar tabungan 2.5%. Anda juga dikehendaki membuat semakan ke atas nilai modal tersebut. (8 markah)
- (d) Berapakah modal bersih yang perlu disimpan untuk memperolehi pendapatan RM2 500 sebulan jika tempoh pendapatan berakhir pada tahun 2012. Di beri kadar faedah 12%, kadar tabungan 3% dan cukai yang dikenakan ialah 25%. (5 markah)

- S3 (a) Dalam kaedah perbandingan, harta tanah yang digunakan sebagai perbandingan merupakan harta tanah sebanding. Walau bagaimanapun tidak ada harta tanah yang serupa. Terangkan dengan ringkas perkara yang perlu dipertimbangkan untuk membuat pelarasan terhadap perbandingan yang digunakan. (15 markah)
- (b) Bincangkan kebaikan dan kelemahan penggunaan kaedah perbandingan. (10 markah)
- S4 (a) Encik Wing Onn telah meminta firma penilaian anda menilai rumah kediaman beliau yang terletak di No. 2, Jalan Jaya 5, Taman Permai Jaya, Parit Raja bagi maksud jualan. Rumah beliau berkeadaan baik dan tiada sebarang pengubahsuaian. Anda telah melawat periksa rumah berkenaan pada 10 Oktober 2006. **Jadual 1** mengandungi data perbandingan yang anda peroleh hasil daripada lawat periksa tersebut.

Jadual 1 : Data-data Lot Perbandingan

KETERANGAN HARTA	HARTA A	HARTA B	HARTA C
ALAMAT	NO 12, JLN JAYA 9	NO 25, JLN JAYA 3	NO 2 JLN JAYA 2
HARGA JUALAN	RM150 000	RM125 000	RM100 000
TARIKH PINDAH MILIK	1/2005	10/2003	4/2002
KEDUDUKAN	LOT TENGAH	LOT TENGAH	LOT TENGAH
LAIN-LAIN	(a) KABINET DAPUR – KOS RM7 000 (b) <i>AWN ING</i> – KOS RM5 000	PINTU PAGAR AUTOMATIK – KOS RM10 000	RUMAH TINGGAL. BERKEADAAN KURANG BAIK.

Sediakan nilai bagi harta tersebut dengan membuat andaian-andaian yang munasabah serta pelarasan yang sesuai.

(15 markah)

- (b) Lawat periksa merupakan satu proses yang terperinci tentang harta tanah dalam kerja penilaian. Terangkan dengan ringkas persediaan yang perlu dilakukan untuk lawat periksa.

(10 markah)

BAHAGIAN B (25 markah)

Wajib jawab.

- S5 Encik Lokman berminat untuk melabur dalam harta tanah pertanian iaitu kebun kelapa sawit. Setelah beberapa minggu mencari lokasi terbaik untuk pelaburan, beliau menemui sebuah kebun kepunyaan seorang individu yang ingin menjual dengan harga RM70 000 sehektar. Berikut merupakan keterangan mengenai kebun kelapa sawit tersebut.

Keluasan : 12 hektar
 Tanaman : Kelapa sawit berusia 14 tahun
 Hakmilik : Pegangan kekal
 Lokasi : Lot Hadapan Jalan Utama Ayer Hitam – Machap

Encik Lokman ingin mendapat pandangan anda tentang harga yang ditawarkan oleh penjual sama ada munasabah atau sebaliknya. Sebagai seorang penilai di Emi & Ban Batu Pahat, nasihatkan Encik Lokman tentang nilai pasaran bagi kebun kelapa sawit yang ingin dibelinya. Berdasarkan **Jadual 2**, anda perlu membuat pelarasan tertentu bagi membandingkan nilai pasaran yang anda perolehi dengan harga jualan kebun tersebut. Berikut merupakan data perbandingan yang ada untuk dibuat pelarasan.

Jadual 2: Data Lot Perbandingan

KETERANGAN	A	B	C	D
JENIS TANAMAN	GETAH TUA	KELAPA SAWIT 8 TAHUN	KOKO	GETAH – 15 TAHUN
LUAS	10 HEKTAR	30 HEKTAR	7 HEKTAR	25 HEKTAR
LOKASI	LOT PENDALAMAN	LOT LAPISAN KEDUA DARI JALAN AYER HITAM - KLUANG	LOT HADAPAN JALAN AYER HITAM – PARIT RAJA	LOT HADAPAN JALAN PARIT RAJA – BATU PAHAT
HAKMILIK	PAJAKAN 90 TAHUN BAKI 75 TAHUN	PAJAKAN 60 TAHUN BAKI 54 TAHUN	PEGANGAN KEKAL	PAJAKAN 60 TAHUN BAKI 45 TAHUN
TARIKH PINDAH MILIK	10/2002	4/1999	7/2004	1/1997
HARGA JUALAN	RM500 000	RM1 500 000	RM410 000	RM741 000

(25 markah)