



UTM
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

Sekolah Pendidikan
Profesional dan
Pendidikan
Berterusan
(SPACE)

**FINAL EXAMINATION / PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER II – SESSION 2020 / 2021
PROGRAM KERJASAMA**

COURSE CODE : DDWF 3453
KOD KURSUS

COURSE NAME : STATUTORY VALUATION
NAMA KURSUS PENILAIAN STATUT

YEAR / PROGRAMME : 3 DDWF
TAHUN / PROGRAM

DURATION : 3 HOURS (INCLUDING SUBMISSION HOUR)
TEMPOH 3 JAM (TERMASUK MASA PENGHANTARAN)

DATE : APRIL / MAY 2021
TARIKH APRIL / MEI 2021

INSTRUCTION / ARAHAN:

1. Answer all questions and write your answers on the answer sheet.
Jawab semua soalan dan tulis jawapan anda pada kertas jawapan.
 2. Write your name, matric no., identity card no., course code, course name, section no. and lecturer's name on the first page (in the upper left corner) and every page thereafter on the answer sheet.
Tulis nama anda, no. matrik, no. kad pengenalan, kod kursus, nama kursus, no. seksyen dan nama pensyarah pada muka surat pertama (penjuru kiri atas) kertas jawapan dan pada setiap muka surat jawapan.
 3. Each answer sheet must have a page number written at the bottom right corner.
Setiap helai kertas jawapan mesti ditulis nombor muka surat pada bahagian bawah penjuru kanan.
 4. Answers should be handwritten, neat and clear.
Jawapan hendaklah ditulis tangan, kemas dan jelas menggunakan huruf cerai.
-

WARNING / AMARAN

Students caught copying / cheating during the examination will be liable for disciplinary actions and the faculty may recommend the student to be expelled from sitting for exam.

Pelajar yang ditangkap meniru / menipu semasa peperiksaan akan dikenakan tindakan disiplin dan pihak fakulti boleh mengesyorkan pelajar diusir dari menduduki peperiksaan.

This examination paper consists of 9 pages including the cover.
Kertas soalan ini mengandungi 9 muka surat termasuk kulit hadapan.

**ONLINE EXAMINATION RULES AND REGULATIONS
PERATURAN PEPERIKSAAN SECARA DALAM TALIAN**

1. Student must carefully listen and follow instructions provided by invigilator.
Pelajar mesti mendengar dan mengikuti arahan yang diberikan oleh pengawas peperiksaan dengan teliti.
2. Student is allowed to start examination only after confirmation of invigilator if all needed conditions are implemented.
Pelajar dibenarkan memulakan peperiksaan hanya setelah pengesahan pengawas peperiksaan sekiranya semua syarat yang diperlukan telah dilaksanakan.
3. During all examination session student has to ensure, that he is alone in the room.
Semasa semua sesi peperiksaan pelajar harus memastikan bahawa dia bersendirian di dalam bilik.
4. During all examination session student is not allowed to use any other devices, applications except other sites permitted by course lecturer.
Sepanjang sesi peperiksaan pelajar tidak dibenarkan menggunakan peranti dan aplikasi lain kecuali yang dibenarkan oleh pensyarah kursus.
5. After completing the exam student must inform invigilator via the set communication platform (eg. WhatsApp etc.) about completion of exam and after invigilator's confirmation leave examination session.
Selepas peperiksaan selesai, pelajar mesti memaklumkan kepada pengawas peperiksaan melalui platform komunikasi yang ditetapkan (contoh: Whatsapp dan lain-lain) mengenai peperiksaan yang telah selesai dan meninggalkan sesi peperiksaan selepas mendapat pengesahan daripada pengawas peperiksaan.
6. Any technical issues in submitting answers online have to be informed to respective lecturer within the given 30 minutes. Request for re-examination or appeal will not be entertain if complains are not made by students to their lecturers within the given 30 minutes.
Sebarang masalah teknikal dalam menghantar jawapan secara dalam talian perlu dimaklumkan kepada pensyarah masing-masing dalam masa 30 minit yang diberikan. Permintaan untuk pemeriksaan semula atau rayuan tidak akan dilayan sekiranya aduan tidak dibuat oleh pelajar kepada pensyarah mereka dalam masa 30 minit yang diberikan.
7. During online examination, the integrity and honesty of the student is also tested. At any circumstances student is not allowed to cheat during examination session. If any kind of cheating behaviour is observed, UTM have a right to follow related terms and provisions stated in the respective Academic Regulations and apply needed measures.
Semasa peperiksaan dalam talian, integriti dan kejujuran pelajar juga diuji. Walau apa pun keadaan pelajar tidak dibenarkan menipu semasa sesi peperiksaan. Sekiranya terdapat sebarang salah laku, UTM berhak untuk mengikuti terma yang dinyatakan dalam Peraturan Akademik.

Answer all questions / Jawab semua soalan.

Q1. Briefly explain the following based on suitable act:/ *Jelaskan secara ringkas yang berikut berdasarkan akta-akta bersesuaian:*

- (a) Acquisition price based on Real Property Gain Tax 1976 / *Harga perolehan berdasarkan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976.*
- (b) Disposal price based on Real Property Gain Tax 1976 / *Harga pelupusan berdasarkan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah 1976.*
- (c) Development charge / *Caj pembangunan.*
- (d) Annual value / *Nilai tahunan.*

(Marks / Markah : 12)

Q2. (a) Based on Real Property Tax Gain (RPGT) Act 1976, briefly explain the real estate gain tax exception for Malaysian citizen. Support your answer with relevant examples.

Berdasarkan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) 1976, jelaskan secara ringkas pengecualian cukai keuntungan harta tanah untuk warga negara Malaysia. Sokong jawapan anda dengan contoh-contoh yang sesuai.

(Marks / Markah : 5)

(b) Briefly explain the stamp duty exception for Malaysian citizen at year 2021. Support your answer with relevant examples.

Jelaskan secara ringkas pengecualian duti setem untuk warga negara Malaysia pada tahun 2021. Sokong jawapan anda dengan contoh-contoh yang sesuai.

(Marks / Markah : 5)

- Q3. (a) Lot 10 with an area of 1.8 hectare is located at the central commercial area with designated zoning is 40 persons per hectare. The land owner for the that land has an approval for a condominium development with the density of 100 persons per hectare. If the value of land with density 40 persons per hectare is RM160.00 per square feet, while for density 100 person per hectare is RM220.00 per square feet. Local Authority has imposed 30 % development charge for the proposed development. Compute the development charge will be imposed to lot lot 10.

Lot 10 dengan keluasan 1.8 hektar terletak dalam kawasan pusat perdagangan di mana zon kepadatan adalah 40 orang hektar . Pemilik tanah telah mendapat kebenaran untuk membangunkan kodominium dengan densiti 100 orang hektar. Jika nilai tanah dengan densiti 40 orang seekar adalah RM160.00 sekaki persegi, manakala nilai tanah dengan densiti 100 orang sehektar adalah RM220 sekaki persegi. Pihak Berkuasa Tempatan telah mengenakan caj pembangunan 30 % untuk cadangan pembangunan yang dicadangkan ini. Kira caj pembangunan yang akan dikenakan ke atas lot 10.

(Marks / Markah : 8)

- (b) Using the following information, you are required to calculate the annual value and improved value for a single storey bungalow with individual design :

Menggunakan maklumat berikut anda dikehendaki untuk mengira nilai tahunan dan nilai tambah untuk banglo satu tingkat dengan reka bentuk persendirian:

Land area / <i>Luas tanah:</i>	6,700 square feet / <i>Kaki persegi.</i>
Land price / <i>Harga tanah:</i>	RM35 per square feet / <i>sekaki persegi.</i>
MFA:	4,800 square feet / <i>kaki persegi.</i>
AFA:	1,000 square feet / <i>kaki persegi.</i>
Building cost / <i>Kos bangunan:</i>	RM120.00 per square feet / <i>sekaki persegi.</i>
Building age / <i>Umur bangunan:</i>	12 years / <i>tahun.</i>
Building Condition / <i>Keadaan bangunan:</i>	Good / <i>Baik</i>
Building life span / <i>Hayat bangunan:</i>	60 years / <i>tahun.</i>

(Marks / Markah : 12)

- Q4. Salman bought a double storey shop at Kuala Lumpur, with a price of RM890,000. The sales and purchase agreement signed dated at 1st August 2019. The market value suggested by Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur is RM950,000. The transaction process is completed within three months after signing the sale and purchase agreement (1st November 2019). For property stamp duty purpose:

Salman membeli sebuah kedai dua tingkat di Kuala Lumpur, dengan harga RM890,000. Perjanjian jual beli ditandatangani pada 1 Ogos 2019. Nilai pasaran yang dicadangkan oleh Jabatan Penilaian & Perkhidmatan Harta Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur ialah RM950,000. Proses transaksi ini sempurna dalam masa tiga bulan selepas perjanjian jual beli ditandatangani (1 November 2019). Untuk tujuan setem duti harta tanah:

- i) When is the date of valuation to be used? Why?

Bilakah tarikh nilai yang akan digunakan? Kenapa?

(Marks / Markah : 3)

- ii) Determine which amount to be charge for property stamp duty. Why?

Tentukan amaun mana yang akan dikenakan duti setem harta tanah. Kenapa?

(Marks / Markah : 3)

- iii) Calculate the total property stamp duty.

Kira jumlah duti setem harta tanah.

(Marks / Markah : 4)

- Q5. Lot 100 is a freehold an agricultural land located at Kampung Mesra, Beranang, Selangor. The property was declared for acquisition under Section 4 on 1 October 2018, while declaration under Section 8 was made on 23 December 2019. The acquired portion involved the whole land area with two residential building. The details of the property are as follows:

Lot 100 adalah sebidang tanah pertanian pegangan kekal terletak di Kampung Mesra, Beranang, Selangor. Harta tanah telah diisytiharkan untuk pengambilan balik di bawah Seksyen 4 pada 1 Oktober 2018, manakala perisytiharan di bawah Seksyen 8 telah dibuat pada 23 December 2019. Bahagian yang terlibat ialah adalah keseluruhan tanah bersama dengan dua buah bangunan kediaman. Keterangan lanjut harta tanah adalah sebagaimana berikut:

Terrain / <i>Bentuk Mukabumi:</i>	Flat / <i>Rata</i>
Land use/ <i>Guna tanah:</i>	Agricultural land / <i>Tanah pertanian .</i>
Land area / <i>Luas tanah:</i>	2.2 acre / <i>ekar</i>
Tenure / <i>Pegangan:</i>	Freehold / <i>Kekal</i>
Location / <i>Lokasi:</i>	First layer / <i>Lapisan pertama</i>
Distance / <i>Jarak:</i>	15 km from city center / <i>15 km dari pusat bandar.</i>

The sales evidence of land is as follows: / *Berikut adalah bukti-bukti jualan bagi tanah :*

Lot	Area (acre.)/ <i>Luas (ekar)</i>	Date of Transaction / <i>Tarikh Transaksi</i>	Consideration / <i>Balasan</i> (RM)	Notes / <i>Catatan</i>
123	2.5	15/9/2018	342,000	Leasehold , first layer, 13 km from bandar city centre . <i>Pajakan, lapisan pertama, 13 km dari pusat bandar.</i>
125	2.0	21/8/2018	300,000	Freehold, first layer, 11 km from city center.

				<i>Kekal, lapisan pertama, 11 km dari pusat bandar.</i>
121	2.2	12/10/2018	284,000	Freehold, first layer, 13 km from city centre. <i>Kekal, lapisan pertama, 13 km dari pusat bandar .</i>
119	2.4	22/12/2018	200,160	Freehold, first layer, 11 km from city centre. <i>Kekal, lapisan pertama, 11 km dari pusat bandar.</i>
116	2.3	18/1/2019	214,080	Leasehold, first layer, 12 km from city centre . <i>Pajakan, lapisan pertama, 12 km dari pusat bandar.</i>
128	2.6	23/5/2019	348,100	Freehold, first layer, 13 km from city centre. <i>Kekal, lapisan pertama, 13 km dari pusat bandar.</i>

You are required to / *Anda dikehendaki untuk:*

- (a) State the date of valuation for the land acquisition purpose. Why?

Nyatakan tarikh penilaian bagi tujuan pengambilan balik tanah. Kenapa?

(Marks / *Markah* : 3)

- (b) Based on (a) above, you are required to determine the compensation value that land owner to be claimed using Comparison Method based on average technique. You can use 1% per month for adjustment of time factors and 5% for type of tenure factor to determine the land value. Other factors do not affect the value

Berdasarkan kepada (a) di atas, anda dikehendaki untuk menentukan nilai pampasan yang layak dituntut oleh pemilik menggunakan Kaedah Perbandingan berdasarkan Teknik purata. Anda boleh menggunakan 1% sebulan untuk pelarasan faktor masa dan 5% untuk faktor jenis pegangan bagi menentukan nilai tanah. Lain-lain faktor tidak mempengaruhi nilai.

(Marks / Markah : 25)

- Q6. Sentosa Development Sdn.Bhd. is a developer company, purchase an agricultural land which was located in Mukim of Beranang, Selangor.RM100,000.00 per acre. The area of the land is 24 acre. The site is flat and ready to be developed. The developer wants to develop it into a residential area. Enquiries at the Country and Planning Department, Selangor revealed that residential development is permissible at a density 600 persons per acre. The detail information about this development are following:

Sentosa Development Sdn. Bhd adalah sebuah syarikat pemaju, membeli tanah pertanian yang terletak di Mukim Beranang, Selangor dengan harga RM100,000.00 seekar. Keluasan tanah ialah 24 ekar. Tapak ini rata dan sedia untuk dibangunkan. Pertanyaan yang telah dijalankan di Jabatan Perancang Bandar dan Desa Selangor menunjukkan pembangunan yang dibenarkan ialah kediaman dengan kepadatan 600 orang seekar. Maklumat terperinci mengenai pembangunan ini adalah sebagaimana berikut:

<i>Selling price / Harga jualan:</i>	<i>RM420,000.00 per unit / seunit</i>
<i>Building cost / Kos bangunan:</i>	<i>RM140,000.00 per unit / seunit</i>
<i>Infrastructure cost / Kos Infrastruktur:</i>	<i>RM40,000.00 per unit / seunit</i>
<i>Financing cost / Kos atas pinjaman:</i>	<i>8% from building cost and infrastructure cost based on half development period / 8 % daripada kos bangunan dann kos infrastruktur berdasarkan tempoh separuh pembangunan.</i>
<i>Density / Kepadatan:</i>	<i>5 persons per unit / 5 orang se unit.</i>

Professional fees / <i>Yuran professional:</i>	10 % from building cost and infrastructure cost / <i>10 % daripada kos bangunan dan kos infrastruktur.</i>
Contingency / <i>Kontingensi:</i>	5% from building cost and infrastructure cost / <i>5% daripada kos bangunan dan kos infrastruktur.</i>
Developer's profit / <i>Keuntungan pemaju:</i>	30 % from Gross Development Value (GDV) / <i>30% daripada Nilai Pembangunan Kasar (NPK.)</i>
Agency, lawyer and management fees / <i>Yuran agensi, guaman dan pengurusan</i>	3 % from Gross Development Value (GDV) / <i>3% daripada Nilai Pembangunan Kasar (NPK)</i>
Development period / <i>Tempoh pembangunan:</i>	3 years / <i>tahun.</i>

Using the above data, you are required to find the market value of this property. Based on the market value and purchase price, you are required to calculate the development charge at the date of valuation 1st March 2021.

Menggunakan data di atas, anda dikehendaki untuk mendapatkan nilai pasaran harta tanah ini. Berdasarkan kepada nilai pasaran dan harga belian, anda dikehendaki untuk mengira caj pembangunan pada tarikh penilaian 1 March 2021

(Marks / Markah : 20)

END OF QUESTIONS / SOALAN