

PENILAIAN HARTANAH DALAM PENGURUSAN ASET TAK ALIH



Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta
Kementerian Kewangan Malaysia

27 Jun 2011

- 1.0** **Pengenalan**
- 2.0** **Jenis Harta Yang Dinilai**
- 3.0** **Asas & Pendekatan Nilai**
- 4.0** **Maklumat Yang Perlu Untuk Penilaian**
- 5.0** **Format Laporan Penilaian**
- 6.0** **Soal Jawab**



1.0 PENGENALAN

PENILAIAN ASET SEKTOR AWAM (PASA)

KETERLIBATAN JPPH DALAM PASA SECARA BESAR-BESARAN:

- (1) PROJEK YANG PERTAMA DAN TERBESAR ADALAH PADA 1977-1980.**
- (2) PENILAIAN BANGUNAN GUNASAMA PERSEKUTUAN PADA 2007.**
- (3) PENILAIAN HARTA TANAH KEMENTERIAN PENDIDIKAN PADA 1987**
- (4) PENILAIAN HARTA TANAH MILIK KERAJAAN PERSEKUTUAN DAN NEGERI UNTUK TUJUAN PENSWASTAAN SEPERTI HARTA TANAH TELEKOM, LLN, DARA, HOSPITAL , POS, DSBNYA.**
- (5) PENILAIAN HARTANAH KEMENTERIAN KEWANGAN PADA 2010**



2.0 JENIS HARTA DINILAI

MENGIKUT MANUAL PENGURUSAN ASET MENYULURUH:

ASET TAK ALIH

TANAH + INFRASTRUKTUR + BANGUNAN

(A) ASET TANAH

Tanah yang diwartakan & diselia untuk dibangunkan oleh agensi sebagaimana ditakrifkan dalam KTN 1965 dan Akta 349 (Akta PTP 1957)

(B) ASET INFRASTRUKTUR

Sesuatu binaan kemudahan asas yang membentuk sistem rangkaian bagi memberi khidmat kepada komuniti (jalan raya, jambatan, terowong, airport, pelabuhan, jeti, sistem bek. air, sistem bek. elektrik, sistem telekomunikasi, saluran, pembentungan, loji kumbahan)

(C) ASET BANGUNAN

Sesuatu binaan bangunan dan semua komponen serta fasiliti berkaitan yang terdapat dalam sesuatu premis. (pejabat, rumah pegawai, sekolah, IPT, hospital, dewan stor etc)



2.0 JENIS HARTA DINILAI

JABATAN PENILAIAN & PERKHIDMATAN HARTA (JPPH) MENILAI:

- (1) TANAH
- (2) BANGUNAN
- (3) TANAH DAN BANGUNAN
(INFRASTRUKTUR, *As part of land or building*)

PENUBUHAN SEKTOR LOGI & JENTERA TAHUN 2006

- (1) PLANT, MACHINERY & EQUIPMENT
- (2) KENDERAAN



3.0 ASAS & PENDEKATAN NILAIAN

ASAS NILAIAN :

NILAI PASARAN = MARKET VALUE

the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion

Malaysian Valuation Standards
Standard 1
MARKET VALUE BASIS OF VALUATION

*” Anggaran amaun
sesuatu harta harus bertukartangan
pada tarikh penilaian
diantara seorang pembeli yang sanggup
dan seorang penjual yang rela
dalam satu transaksi “arm’s length”
selepas pemasaran sebenar dijalankan
dimana kedua pihak telah bertindak secara
berpengetahuan, bijaksana dan tanpa paksaan”*



Market Value /Book Value /Fair Value

MARKET VALUE = *The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (IVS)*

BOOK VALUE = *The value at which an asset is carried on a balance sheet. To calculate, take the cost of an asset minus the accumulated depreciation.*

FAIR VALUE = *Fair value is the amount for which an asset could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction. (MASB)*

MARKET VALUE = FAIR VALUE



ASAS NILAIAN = NILAI PASARAN

- (1) KEGUNAAN SEMASA (EXISTING USE VALUE)**
- (2) KEGUNAAN TERTINGGI & TERBAIK (HIGHEST & BEST USE)**

PERINGKAT AWAL 70 AN = EXISTING USE VALUE

KEBELAKANGAN INI = NILAI KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK DIPERLUKAN

SUPAYA KERAJAAN MAKLUM TENTANG NILAI SEBENAR (LATENT VALUE) SESUATU HARTA TANAH ITU DAN BOLEH MEMBUAT KEPUTUSAN SAMADA UNTUK MENJALANKAN PEMBANGUNAN SEMULA ATAU MENERUSKAN KEGUNAAN SEDIA ADA.



(1) KEGUNAAN SEMASA (EXISTING USE VALUE)

BY DEFINITION= *Is the price at which a property can be sold on the open market assuming that it can only be used for the existing use for the foreseeable future.*

MENGAMBILKIRA KOMPONEN KEGUNAAN DALAM HARTA TANAH ITU. CONTOHNYA,

- (A) UNTUK KUARTERS KEDIAMAN, TAPAK DINILAI SEBAGAI TANAH KEDIAMAN;
- (B) UNTUK PEJABAT HUTAN, TAPAK DINILAI SEBAGAI TANAH PEJABAT;
- (C) UNTUK BALAI POLIS BESERTA KUARTERS, TAPAK DINILAI SEBAGAI PEMBANGUNAN BERCAMPUR (KEDIAMAN+PERDAGANGAN).

SEBAGAI PANDUAN, NILAI TAPAK SEKOLAH, HOSPITAL, KLINIK DESA DAN SEUMPAMANYA BERADA DI ANTARA NILAI TAPAK KEDIAMAN DAN NILAI TAPAK PERDAGANGAN = TAPAK INSTITUSI.

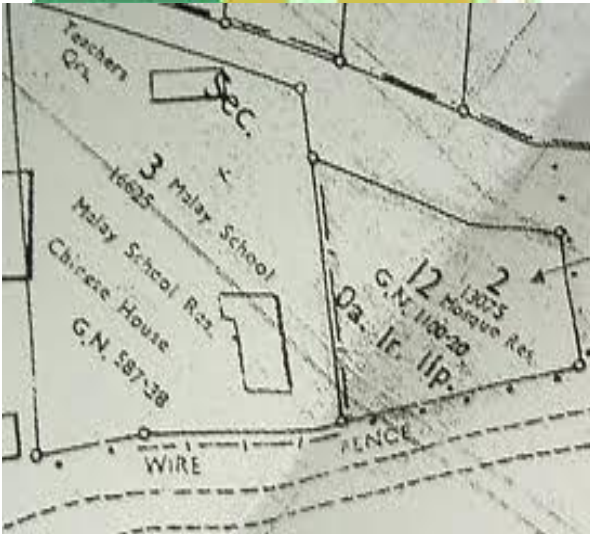


(2) KEGUNAAN TERTINGGI & TERBAIK (HIGHEST & BEST USE)

HIGHEST AND BEST USE = *most probable use, physically possible, appropriately justified, legally permissible, financially feasible, results in the highest value.*

NILAI TANAH KOSONG BERDASARKAN PEMBANGUNAN SEMULA DAN SETELAH DITOLAK KOS MEROBOKH BANGUNAN DI ATASNYA. CONTOH: *Tanah kerajaan tapak kuarters Jalan Cohcrane, Kuala Lumpur.*

DALAM KEADAAN TERTENTU, KEGUNAAN SEMASA ADALAH KEGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK.



ANDAIAN –ANDAIAAN DALAM PENILAIAN:

- (1) **TARIKH NILAIAN :** *Sebagaimana dipohon/lawatperiksa*
- (2) **JENIS PEGANGAN :** *Kekal kecuali harta mempunyai hakmilik, ikut surat milik*
- (3) **KATEGORI KEGUNAAN :** *Mengikut kegunaan sedia ada. Bagi tanah kosong kategori kegunaan adalah mengikut kegunaan Tertinggi & Terbaik.*
- (4) **PEMILIKAN KOSONG TANPA BEBANAN:**
Contoh, jika terdapat setingan, hendaklah diabaikan. Walau bagaimanapun dalam laporan nilai perlu dicatatkan bahawa terdapat setingan di atas tanah.
- (5) **HANYA STRUKTUR YANG DIBINA OLEH AGENSI SAHAJA DIAMBILKIRA.**
- (6) **TANAH REZAB ATAU TIADA BERGERAN :** *Dianggapkan mempunyai geran.*



ASAS NILAIAN SELAIN NILAI PASARAN:

- (1) VALUE IN USE, *value of special property for specific use and user*
- (2) INVESTMENT VALUE, *value to a particular investor for identified objectives.*
- (3) GOING CONCERN VALUE, *value of a business as a whole*
- (4) INSURABALE VALUE, *value in according to contract and policy*
- (5) ASSESSED, RATABLE & TAXABLE VALUE, *based on laws relating to rating/tax*
- (6) SALVAGE VALUE, *for disposal- for material its contains.*
- (7) SPECIAL VALUE, *extra element of value over & above market*
- (8) FORCE SALE VALUE, *sale under force, inadequate marketing period*



KAEDAH-KAEDAH NILAIAN:

- (1) PERBANDINGAN**
- (2) KAEDAH KOS**
- (3) PELABURAN**
- (5) KEUNTUNGAN**
- (6) KAEDAH NILAI BAKI**



4.0 MAKLUMAT YANG PERLU UNTUK PENILAIAN

(1) SENARAI HARTANAH/INVENTORI

No. Lot

No. Hakmilik

Mukim

Daerah

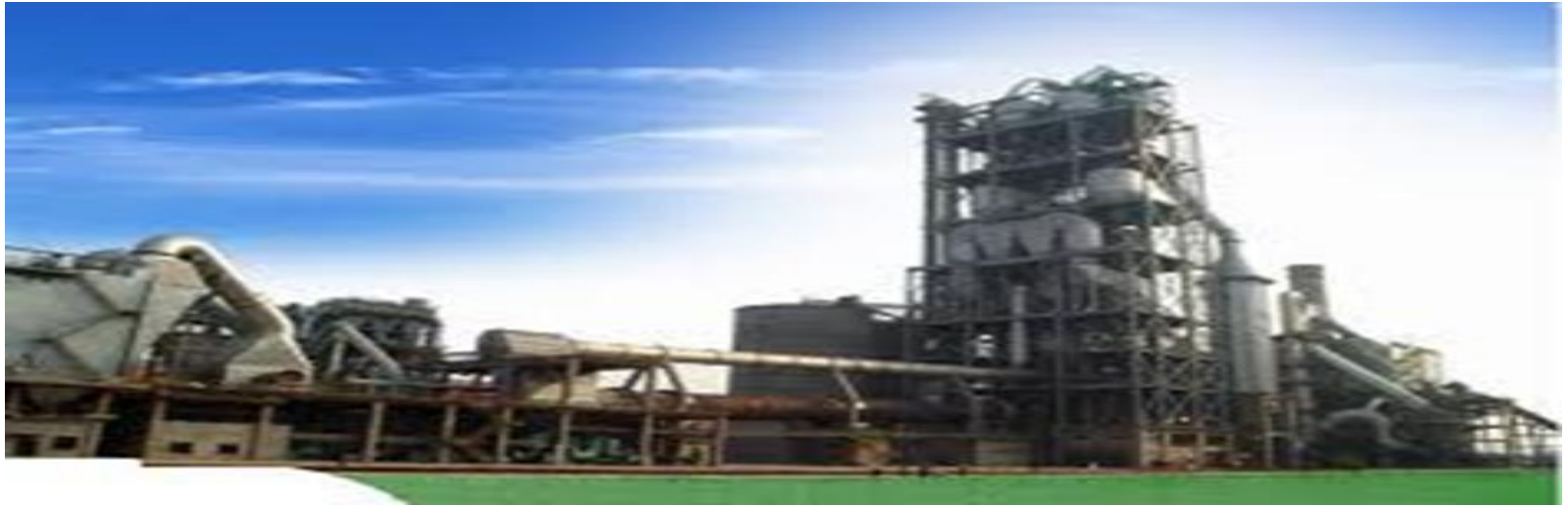
Negeri

(2) SALINAN SURAT HAKMILIK /*Geran tanah*

(3) PELAN BANGUNAN

(4) TAHUN DIBINA

(5) TAHUN DAN KOS PEROLEHAN (*Sekiranya ada*)



MAKLUMAT LOJI & JENTERA YANG DIPERLUKAN:

- (1) SENARAI INVENTORI**
 - Jenis jentera/mesin/peralatan*
 - Jenama (brand name)*
 - Model*
 - Nombor siri*
 - Kapasiti/kuasa*
 - Tahun buatan*
 - Tahun dipasang*
 - Kos perolehan*
 - Pembekal*
- (2) CIRI-CIRI PENGENALAN LAIN**
- (3) PELAN & GAMBAR (JIKA ADA)**



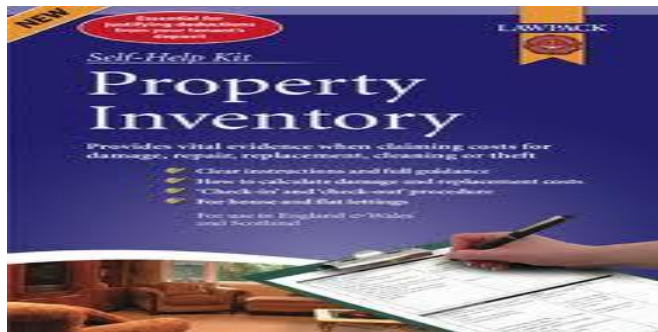
MAKLUMAT KENDERAAN YANG DIPERLUKAN:

(1) SENARAI INVENTORI

- (a) Nombor Pendaftaran*
- (b) Jenis kenderaan*
- (c) Jenama /Model (brand name)*
- (d) Keupayaan Injin /Kapasiti (cc)*
- (e) Tahun Buatan*
- (f) Nombor Injin*
- (g) Nombor Casis*
- (h) Harga Perolehan*

(2) SALINAN GERAN KENDERAAN

(3) GAMBAR (JIKA ADA)



5.0

FORMAT MELAPORKAN NILAIAN

LAPORAN NILAIAN ANTARA LAIN MESTI MENGANDUNGI MAKLUMAT BERIKUT:

- (1) **AGENSI PENGGUNA**
- (2) **NAMA ASET**
- (3) **ALAMAT ASET**
- (4) **NOMBOR LOT**
- (5) **SEKSYEN**
- (6) **BANDAR**
- (7) **DAERAH**
- (8) **LUAS TANAH**
- (9) **NO. JKR**
- (10) **LUAS BANGUNAN**
- (11) **TAHUN BINAAN**
- (12) **JENIS BANGUNAN**
- (13) **KEADAAN BANGUNAN**
- (14) **KEGUNAAN BANGUNAN**
- (15) **NILAI PASARAN**
- (16) **CATATAN**

Maklumat lain termasuk pelan lokasi, pelan tapak, pelan bangunan, bahan binaan bangunan, perkiraan keluasan dan sebagainya disimpan dalam fail jabatan.

Format Melapor PASA

PENILAIAN HARTA TANAH PERSEKUTUAN (MILIK DAN REZAB PERSEKUTUAN)

LAMPIRAN B

TARIKH NILAIAN : 1 JANUARI 2011

NEGERI:

Kementerian: Kementerian Kewangan
Malaysia

Jabatan:

Bil.	Nama Aset	Alamat Penuh Aset	No. Lot	Seksyen	Bandar/ Mukim	Daerah	Luas Tanah/ (mp)	No. JKR	Luas Bangunan (mp)	Tahun Binaan	Jenis Bangunan	Keadaan Bangunan	Kegunaan	Nilai Modal				Catatan
														Nilai Kegunaan Semasa			Nilai Tertinggi & Terbaik	
														Tanah	Bangunan	Jumlah		
(1)'			(2)'	(3)'	(4)'	(5)'	(6)'	(7)'	(8)'	(9)'	(10)'	(11)'	(12)'	(13)'	(14)'	(15)'	(16)'	(17)'

(10)' 1/t Teres, 2/T Teres, 1/T Berkembar, Dsbnya

(11)' Baru/Baik/Sederhana/Buruk/Usang

(12)' Digunakan/Tidak digunakan, Jika digunakan, nyatakan seperti padang sekolah, tanah perkuburan, kantin, kuarters, dsbnya

(17)' Hanya pejabat binaan khas sahaja



6.0 ISU DAN MASALAH JPPH DALAM PASA

1. TIADA INVENTORI DIBERIKAN OLEH AGENSI
2. MAKLUMAT TIDAK LENGKAP
GERAN
PELAN BANGUNAN
LOKASI TIDAK DIKETAHUI
3. KEKANGAN SUMBER MANUSIA
4. TIADA KERJASAMA AGENSI (CAWANGAN)



TERIMA KASIH

An illustration of a hand holding a grey marker, writing the words "Thank you" in a cursive script on a white surface. The marker is positioned at the end of the word "you".



SESI **SOAL-JAWAB**

A black and white illustration of a hand holding a pen, writing the words 'Thank you' in a cursive script. The pen is positioned at the end of the word 'you', and the ink is still wet, suggesting the writing is just completed. The background is a light, textured surface.