

Peperiksaan Semester Kedua  
Sidang 1985/86

RME 458 - Pengurusan Harta dan Senggaraan Bangunan

Tarikh: 16 April 1986

Masa: 9.00 pagi - 12.00 tengahari  
( 3 jam )

Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi EMPAT muka surat dan TIGA muka surat Lampiran yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.

Jawab LIMA soalan: Bahagian A adalah DIWAJIBKAN dan mana-mana EMPAT soalan dari Bahagian B.

BAHAGIAN A (DIWAJIBKAN)

1. (a) Peranan lokasi di dalam pasaran dan nilai harta adalah terserlah. Bincangkan dengan memberi contoh-contoh sejauh manakah pengaruh ini bertindak, terutamanya dalam pasaran harta.

(20 markah)

- (b) Dalam pelaksanaan kerja-kerja senggaraan ada dua kaedah yang digunakan iaitu buruh langsung dan secara kontrak.

- (i) Apakah kriteria yang digunakan untuk membuat pemilihan antara dua kaedah ini?
- (ii) Nyatakan kos-kos yang terlibat untuk sesuatu organisasi dan perbezaannya bila kaedah yang berlainan digunakan.

(20 markah)

...2/-

BAHAGIAN B

Jawab EMPAT soalan.

2. Di dalam perjanjian persewaan/pajakan semua obligasi pemilik dan penyewa dinyatakan dengan jelas.

(a) Ulaskan akibat dan kesan-kesan kemungkiran syarat-syarat oleh penyewa.

(b) Terangkan apa yang anda faham dengan ungkapan 'hak untuk menduduki'.

(15 markah)

3. Takrifkan dan nyatakan dengan jelas perbezaan antara konsep-konsep berikut:-

(a) Persewaan dan pajakan.

(b) Syarat nyata dan syarat yang disiratkan.

(15 markah)

4. Tanah adalah satu komoditi yang boleh diurusniagakan. Senaraikan jenis-jenis urusanniaga yang terdapat dalam tanah serta berikan penjelasan ringkas mengenai setiap jenis yang ada itu.

(15 markah)

...3/-

5. Kerja-kerja senggaraan wujud bila punca-punca primer keburukan berlaku dan kerja-kerja ini dapat dikurangkan dengan memberi lebih perhatian terhadap prinsip-prinsip asas yang terlibat.

Huraikan punca-punca primer itu dan berikan saranan anda untuk mengurangkan kesan-kesannya.

(15 markah)

6. Dalam proses bangunan ada beberapa aktiviti yang nyata dan jarak yang terjauh berlaku antara reka-bentuk dan senggaraan, yang terletak pada penghujung jujukan ini.

Bagaimanakah cara mengadakan kaitan antara kedua-dua aktiviti tersebut selain dari cara biasa iaitu bila berlakunya kecacatan bangunan?

(15 markah)

...4/-

7. Penilaian berbanding antara dua jenis salut untuk sebuah kilang adalah berasaskan data-data berikut:-

	Alternatif	
	A	B
Hayat	20 tahun	40 tahun
Kos permulaan	\$500,000	\$800,000
Senggaraan	\$2,000 setiap tahun	\$3,000/tahun
Pengecatan	\$50,000 setiap 4 tahun	Tiada
Pembaikan Utama	Tiada	\$150,000 selepas 20 tahun
Kadar Diskaun	5%	5%
Hayat Bangunan	40 tahun	40 tahun

Anda dikehendaki membuat pengiraan untuk tujuan membuat keputusan pemilihan bahan yang lebih ekonomik dan juga berikan saranan dan rasional untuk menyokong kenyataan anda itu.

(15 markah)

-ooo00ooo-

## LAMPIRAN

(RME 458)

## PRESENT VALUE TABLE

FORMULA :  $1/(1+i)^n$ 

No. OF YEARS	INTEREST RATES							
	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.11	0.12
1	0.952381	0.943396	0.934579	0.925926	0.917431	0.909091	0.900901	0.892857
2	0.907029	0.889996	0.873439	0.857339	0.841680	0.826446	0.811622	0.797194
3	0.863838	0.839619	0.816298	0.793832	0.772183	0.751315	0.731191	0.711780
4	0.822702	0.792094	0.762895	0.735030	0.708425	0.683013	0.658731	0.635518
5	0.783526	0.747258	0.712986	0.680583	0.649931	0.620921	0.593451	0.567427
6	0.746215	0.704961	0.666342	0.630170	0.596267	0.564474	0.534641	0.506631
7	0.710681	0.665057	0.622750	0.583490	0.547034	0.513158	0.481658	0.452349
8	0.676839	0.627412	0.582009	0.540269	0.501866	0.466507	0.433926	0.403883
9	0.644609	0.591898	0.543934	0.500249	0.460428	0.424098	0.390925	0.360610
10	0.613913	0.558395	0.508349	0.463193	0.422411	0.385543	0.352184	0.321973
11	0.584679	0.526788	0.475093	0.428883	0.387533	0.350494	0.317283	0.287476
12	0.556837	0.496969	0.444012	0.397114	0.355535	0.318631	0.285841	0.256675
13	0.530321	0.468839	0.414964	0.367698	0.326179	0.289664	0.257514	0.229174
14	0.505068	0.442301	0.387817	0.340461	0.299246	0.263331	0.231995	0.204620
15	0.481017	0.417265	0.362446	0.315242	0.274538	0.239392	0.209004	0.182696
16	0.458112	0.393646	0.338735	0.291890	0.251870	0.217629	0.188292	0.163122
17	0.436297	0.371364	0.316574	0.270269	0.231073	0.197845	0.169633	0.145644
19	0.395734	0.330513	0.276508	0.231712	0.194490	0.163508	0.137678	0.116107
20	0.376889	0.311805	0.258419	0.214548	0.178431	0.148644	0.124034	0.103667
21	0.358942	0.294155	0.241513	0.198656	0.163698	0.135131	0.111742	0.092560
22	0.341856	0.277505	0.225713	0.183941	0.150182	0.122846	0.100669	0.082643
23	0.325571	0.261797	0.210947	0.170315	0.137781	0.111678	0.090693	0.073788
24	0.310068	0.246979	0.197147	0.157699	0.126405	0.101526	0.081705	0.065892
25	0.295303	0.232999	0.184249	0.146018	0.115968	0.092296	0.073608	0.058823
26	0.281241	0.219810	0.172195	0.135202	0.106393	0.083905	0.066314	0.052521
27	0.267848	0.207368	0.160930	0.125187	0.097608	0.076278	0.059742	0.046894
28	0.255094	0.195630	0.150402	0.115914	0.089548	0.069343	0.053822	0.041869
29	0.242946	0.184557	0.140563	0.107328	0.082155	0.063039	0.048488	0.037383
30	0.231377	0.174110	0.131367	0.099377	0.075371	0.057309	0.043683	0.033378
31	0.220359	0.164255	0.122773	0.092916	0.069148	0.052099	0.039354	0.029802
32	0.209866	0.154957	0.114741	0.085200	0.063438	0.047362	0.035454	0.026609
33	0.199873	0.146186	0.107235	0.078889	0.058200	0.043057	0.031940	0.023758
34	0.190355	0.137912	0.100219	0.073045	0.053395	0.039143	0.028775	0.021212
35	0.181290	0.130105	0.093663	0.067635	0.048986	0.035584	0.025924	0.018940
36	0.172657	0.122741	0.087535	0.062625	0.044941	0.032349	0.023355	0.016910
37	0.164436	0.115793	0.081809	0.057986	0.041231	0.029408	0.021040	0.015098
38	0.156605	0.109239	0.076457	0.053690	0.037826	0.026735	0.018955	0.013481
39	0.149148	0.103056	0.071455	0.049713	0.034703	0.024304	0.017077	0.012036
40	0.142046	0.097222	0.066780	0.046031	0.031838	0.022095	0.015384	0.010747
45	0.111297	0.072650	0.047613	0.031328	0.020692	0.013719	0.009130	0.006098
50	0.087204	0.054288	0.033948	0.021321	0.013449	0.008519	0.005418	0.003460
55	0.068326	0.040567	0.024204	0.014511	0.008741	0.005289	0.003215	0.001963
60	0.053536	0.030314	0.017257	0.009876	0.005681	0.003284	0.001908	0.001114
65	0.041946	0.022653	0.012304	0.006721	0.003692	0.002039	0.001132	0.000632
70	0.032866	0.016927	0.008773	0.004574	0.002400	0.001266	0.000672	0.000359
75	0.025752	0.012649	0.006255	0.003113	0.001560	0.000786	0.000399	0.000204
80	0.020177	0.009452	0.004460	0.002119	0.001014	0.000488	0.000237	0.000115

## LAMPIRAN

(RME 458)

PRESENT VALUE OF \$1 ANNUM TABLE

FORMULA :  $(1+i)^{-n} / i(1+i)^{-n}$ 

No. OF YEARS	INTEREST RATES						
	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.11
1	0.952381	0.943396	0.934579	0.925926	0.917431	0.909091	0.900901
2	1.859410	1.833393	1.808018	1.783265	1.759111	1.735537	1.712523
3	2.723248	2.673012	2.624316	2.577097	2.531295	2.486852	2.443715
4	3.545951	3.465106	3.387211	3.312127	3.239720	3.169865	3.102446
5	4.329477	4.212364	4.100197	3.992710	3.889651	3.790787	3.695897
6	5.075692	4.917324	4.766540	4.622980	4.485919	4.355261	4.230538
7	5.786373	5.582381	5.389289	5.206370	5.032953	4.868419	4.712196
8	6.463213	6.209794	5.971299	5.746639	5.534819	5.334926	5.146123
9	7.107822	6.801692	6.515232	6.246888	5.995247	5.759024	5.537048
10	7.721735	7.360087	7.023582	6.710081	6.417658	6.144567	5.889232
11	8.306414	7.886875	7.498674	7.138964	6.805191	6.495061	6.206515
12	8.863252	8.383844	7.942686	7.536078	7.160725	6.813692	6.492356
13	9.393573	8.852683	8.357651	7.903776	7.486904	7.103356	6.749870
14	9.898641	9.294984	8.745468	8.244237	7.786150	7.366687	6.981865
15	10.379658	9.712249	9.107914	8.559479	8.060688	7.606080	7.190870
16	10.837770	10.105895	9.446649	8.851369	8.312558	7.823709	7.379162
17	11.274066	10.477260	9.763223	9.121638	8.543631	8.021553	7.548794
19	12.085321	11.158116	10.335595	9.603599	8.950115	8.364920	7.839294
20	12.462210	11.469921	10.594014	9.818147	9.128546	8.513564	7.963328
21	12.821153	11.764077	10.835527	10.016803	9.292244	8.648694	8.075070
22	13.163003	12.041582	11.061240	10.200744	9.442425	8.771540	8.175739
23	13.488574	12.303379	11.272187	10.371059	9.580207	8.883218	8.266432
24	13.798642	12.550358	11.469334	10.528758	9.706612	8.984744	8.348137
25	14.093945	12.783356	11.653583	10.674776	9.822580	9.077040	8.421745
26	14.375185	13.003166	11.825779	10.809978	9.928972	9.160945	8.488058
27	14.643034	13.210534	11.986709	10.935165	10.026580	9.237223	8.547800
28	14.898127	13.406164	12.137111	11.051078	10.116128	9.306567	8.601622
29	15.141074	13.590721	12.277674	11.158406	10.198283	9.369606	8.650110
30	15.372451	13.764831	12.409041	11.257783	10.273654	9.426914	8.693793
31	15.592811	13.929086	12.531814	11.349799	10.342802	9.479013	8.733146
32	15.802677	14.084043	12.646555	11.434999	10.406240	9.526376	8.768600
33	16.002549	14.230230	12.753790	11.513888	10.464441	9.569432	8.800541
34	16.192904	14.368141	12.854009	11.586934	10.517835	9.608575	8.829316
35	16.374194	14.498246	12.947672	11.654568	10.566821	9.644159	8.855240
36	16.546852	14.620987	13.035208	11.717193	10.611763	9.676508	8.878594
37	16.711287	14.736780	13.117017	11.775179	10.652993	9.705917	8.899635
38	16.867893	14.846019	13.193473	11.828869	10.690820	9.732651	8.918590
39	17.017041	14.949075	13.264928	11.878582	10.725523	9.756956	8.935666
40	17.159086	15.046297	13.331709	11.924613	10.757360	9.779051	8.951051
45	17.774070	15.455832	13.605522	12.108402	10.881197	9.862808	9.007910
50	18.255925	15.761861	13.800746	12.233485	10.961683	9.914814	9.041653
55	18.633472	15.990543	13.939939	12.318614	11.013993	9.947106	9.061678
60	18.929290	16.161428	14.039181	12.376552	11.047991	9.967157	9.073562
65	19.161070	16.289123	14.109940	12.415983	11.070087	9.979607	9.080614
70	19.342677	16.384544	14.160389	12.442820	11.084449	9.987338	9.084800
75	19.484970	16.455848	14.196359	12.461084	11.093782	9.992138	9.087283
80	19.596460	16.509131	14.222005	12.475514	11.099849	9.995118	9.088757

## ANNUAL EQUIVALENT TABLE

$$\text{FORMULA : } \frac{1}{(1+i)^n - 1} / i(1+i)^n$$

No. OF YEARS	INTEREST RATES						
	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.11
1	1.050000	1.060000	1.070000	1.080000	1.090000	1.100000	1.110000
2	0.537805	0.545437	0.553092	0.560769	0.568469	0.576190	0.583934
3	0.367209	0.374110	0.381052	0.388034	0.395055	0.402115	0.409213
4	0.282012	0.288591	0.295228	0.301921	0.308669	0.315471	0.322326
5	0.230975	0.237396	0.243891	0.250456	0.257092	0.263797	0.270570
6	0.197017	0.203363	0.209796	0.216315	0.222920	0.229607	0.236377
7	0.172820	0.179135	0.185553	0.192072	0.198691	0.205405	0.212215
8	0.154722	0.161036	0.167468	0.174015	0.180674	0.187444	0.194321
9	0.140690	0.147022	0.153486	0.160080	0.166799	0.173641	0.180602
10	0.129505	0.135868	0.142378	0.149029	0.155820	0.162745	0.169801
11	0.120389	0.126793	0.133357	0.140076	0.146947	0.153963	0.161121
12	0.112825	0.119277	0.125902	0.132695	0.139651	0.146763	0.154027
13	0.106456	0.112960	0.119651	0.126522	0.133567	0.140779	0.148151
14	0.101024	0.107585	0.114345	0.121297	0.128433	0.135746	0.143228
15	0.096342	0.102963	0.109795	0.116830	0.124059	0.131474	0.139065
16	0.092270	0.098952	0.105858	0.112977	0.120300	0.127817	0.135517
17	0.088699	0.095445	0.102425	0.109629	0.117046	0.124664	0.132471
19	0.082745	0.089621	0.096753	0.104128	0.111730	0.119547	0.127563
20	0.080243	0.087185	0.094393	0.101852	0.109546	0.117460	0.125576
21	0.077996	0.085005	0.092289	0.099832	0.107617	0.115624	0.123838
22	0.075971	0.083046	0.090406	0.098032	0.105905	0.114005	0.122313
23	0.074137	0.081278	0.088714	0.096422	0.104382	0.112572	0.120971
24	0.072471	0.079679	0.087189	0.094978	0.103023	0.111300	0.119787
25	0.070952	0.078227	0.085811	0.093679	0.101806	0.110168	0.118740
26	0.069564	0.076904	0.084561	0.092507	0.100715	0.109159	0.117813
27	0.068292	0.075697	0.083426	0.091448	0.099735	0.108258	0.116989
28	0.067123	0.074593	0.082392	0.090489	0.098852	0.107451	0.116257
29	0.066046	0.073580	0.081449	0.089619	0.098056	0.106728	0.115605
30	0.065051	0.072649	0.080586	0.088827	0.097336	0.106079	0.115025
31	0.064132	0.071792	0.079797	0.088107	0.096686	0.105496	0.114506
32	0.063280	0.071002	0.079073	0.087451	0.096096	0.104972	0.114043
33	0.062490	0.070273	0.078408	0.086852	0.095562	0.104499	0.113629
34	0.061755	0.069598	0.077797	0.086304	0.095077	0.104074	0.113259
35	0.061072	0.068974	0.077234	0.085803	0.094636	0.103690	0.112927
36	0.060434	0.068395	0.076715	0.085345	0.094235	0.103343	0.112630
37	0.059840	0.067857	0.076237	0.084924	0.093870	0.103030	0.112364
38	0.059284	0.067358	0.075795	0.084539	0.093538	0.102747	0.112125
39	0.058765	0.066894	0.075387	0.084185	0.093236	0.102491	0.111911
40	0.058278	0.066462	0.075009	0.083860	0.092960	0.102259	0.111719
45	0.056262	0.064700	0.073500	0.082587	0.091902	0.101391	0.111014
50	0.054777	0.063444	0.072460	0.081743	0.091227	0.100859	0.110599
55	0.053667	0.062537	0.071736	0.081178	0.090794	0.100532	0.110355
60	0.052828	0.061876	0.071229	0.080798	0.090514	0.100330	0.110210
65	0.052189	0.061391	0.070872	0.080541	0.090334	0.100204	0.110125
70	0.051699	0.061033	0.070620	0.080368	0.090216	0.100127	0.110074
75	0.051322	0.060769	0.070441	0.080250	0.090141	0.100079	0.110044
80	0.051030	0.060573	0.070314	0.080170	0.090091	0.100049	0.110026

