

---

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

First Semester Examination  
Academic Session 2008/2009

November 2008

**RMK 353 - Property Management  
(Pengurusan Harta)**

Duration: 3 hours  
(Masa: 3 jam)

---

Please check that this examination paper consists of **SIX** pages of printed material before you begin the examination.

*Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi **ENAM** muka surat yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.*

Students are allowed to answer all questions in English OR in Bahasa Malaysia.

*Pelajar dibenarkan menjawab semua soalan dalam Bahasa Inggeris ATAU Bahasa Malaysia.*

Answer **FOUR** questions only. Answer **TWO** questions from **SECTION A** and **TWO** questions from **SECTION B**.

*Jawab **EMPAT** soalan sahaja. Jawab **DUA** soalan dari **BAHAGIAN A** dan **DUA** soalan dari **BAHAGIAN B**.*

**SECTION A  
(BAHAGIAN A)**

1. "Most property failures result from either a misunderstanding of property markets or the failure to undertake property market analysis".

Expound this statement.

*"Kebanyakan kegagalan harta tanah disebabkan oleh kesalahfahaman terhadap pasaran harta atau kegagalan melaksanakan analisis pasaran harta".*

*Ulas kenyataan ini.*

(25 marks/markah)

2. To be legally binding, any contract that involves real property must contain all the essential elements. Explain those essential elements.

One of the types of transactions for which contracts are commonly used in real property is leases. Explain the essential elements of a lease.

*Mana-mana kontrak yang melibatkan harta tanah mesti mengandungi kesemua elemen penting supaya sah di sisi undang-undang. Terangkan elemen penting tersebut.*

*Salah satu jenis transaksi di mana kontrak digunakan ialah pada pajakan harta tanah. Terangkan elemen penting satu pajakan.*

(25 marks/markah)

3. A local investor is considering to purchase a small apartment building for the asking price of RM 400,000. The value, rental income and operating expenses are estimated to increase at a rate of 6% per year; the vacancy and collection losses are expected to be about 5% of the Potential Gross Income. The investor has decided to hold the property for 5 years and the selling expenses is expected to be 7% of the Net Selling Price (NSP). He also requires an 12% return on this investment. As a prospective investor, he needs to secure the cash flow for the property and to determine whether the investment is feasible.

**Table 1: Summarised Annual Cash Flow Statement For Year 1**

	RM	RM
<b>Potential Gross Income (PGI)</b>		<b>60,000</b>
Less: Vacancy and collection losses (VC)	3,000	
<b>Effective Gross Income (EGI)</b>		<b>?</b>
Less: Operating expenses (OE)		
Total Expenses (fixed & variable)	13,700	
<b>Net operating Income (NOI)</b>		<b>?</b>

- (a) Estimate the annual cash flow from year 1 through to year 5 where in the 5<sup>th</sup> year the cash flow is the sum of NOI and the estimated Net Selling Price (NSP) of the building.
- (b) Use the Net Present Value (NPV) and the Internal Rate of Return (IRR) techniques to determine the feasibility of the investment.
- (c) Explain the objectives for using the IRR compared to the NPV technique.

*Seorang pelabur tempatan sedang menimbang untuk membeli sebuah bangunan pangsapuri dengan harga tawaran sebanyak RM 400,000. Nilai harta, pendapatan sewaan dan perbelanjaan kendalian dianggar meningkat pada kadar 6% setahun; kehilangan dari kekosongan dan kutipan (KK) diagak sebanyak 5% dari Pendapatan Potensi Kasar (PPK). Pelabur tersebut telah membuat keputusan memegang harta itu selama 5 tahun dan perbelanjaan jualan diagak sebanyak 7% daripada Harga Jualan Bersih (HJB). Beliau juga perlukan pulangan pelaburan sebanyak 12%. Maka sebagai seorang pelabur yang berkemampuan, beliau harus dapatkan aliran tunai harta dan tentukan samada pelaburan itu berkemungkinan dan boleh laksana.*

**Jadual 1: Ringkasan Penyata Aliran Tunai Tahunan Untuk Tahun 1**

	<i>RM</i>	<i>RM</i>
<b>Pendapatan Potensi Kasar (PPK)</b>		<b>60,000</b>
<i>Kurang: kehilangan dari kekosongan dan kutipan (KK)</i>	3,000	
<b>Pendapatan Kasar Efektif (PKE).</b>		<b>?</b>
<i>Kurang: Perbelanjaan Kendalian (PK)</i>		
<i>Jumlah Perbelanjaan (Tetap &amp; Berubah)</i>	13,700	
<b>Pendapatan Kendalian Bersih (NOI)</b>		<b>?</b>

- (a) Beri anggaran aliran tunai tahunan dari tahun 1 hingga ke tahun 5, dimana pada tahun kelima, aliran tunainya adalah jumlah Pendapatan Kendalian Bersih (PKB) dan juga buat anggaran Harga Jualan Bersih (HJB) bangunan tersebut.
- (b) Guna teknik Nilai Kini Bersih (NKB) dan Kadar Pulangan Dalaman (KPD) untuk tentukan daya kemungkinan pelaburan tersebut.
- (c) Terangkan objektif penggunaan teknik KPD berbanding dengan NKB.

(25 marks/markah)

**SECTION B  
(BAHAGIAN B)**

4. (a) Describe the meaning of planned and emergency maintenances and discuss in detail the difference between both maintenance types by adducing some related examples.

*Jelaskan maksud penyenggaraan terancang dan penyenggaraan kecemasan serta bincangkan perbezaan antara kedua-dua jenis penyenggaraan tersebut dengan mengemukakan contoh-contoh yang berkaitan.*

(10 marks/markah)

- (b) Explain the meaning of maintenance policy and discuss why it needs to be determined before the implementation of maintenance works can be done within an organization?

*Jelaskan maksud polisi penyenggaraan dan bincangkan kenapa ia perlu ditentukan sebelum pelaksanaan kerja-kerja penyenggaraan dimulakan dalam sesebuah organisasi?*

(15 marks/markah)

5. (a) The implementation of maintenance programme can be done through various approaches. By referring to the approach of "Plan, Do, Check and Act (PDCA)", please describe in detail about the steps that should be taken to execute the maintenance programme for a certain building.

*Pelaksanaan program penyenggaraan boleh dilakukan dengan menggunakan pelbagai pendekatan tertentu. Berpandukan pendekatan "Rancang, Buat, Kawal dan Bertindak", sila huraikan secara terperinci tentang langkah-langkah yang perlu diketengahkan bagi melaksanakan program penyenggaraan ke atas sesebuah bangunan.*

(20 marks/markah)

- (b) List down the importance of building maintenance budget preparation.

*Senaraikan kepentingan penyediaan belanjawan penyenggaraan bangunan.*

(5 marks/markah)

6. (a) Explain the meaning of the following terms:-

*Jelaskan maksud bagi terma-terma berikut:-*

- (i) Maintenance Audit  
(*Audit Penyelenggaraan*)
- (ii) Strategic Maintenance Management  
(*Pengurusan Penyelenggaraan Strategik*)
- (iii) Maintenance Best Practice  
(*Amalan Terbaik Penyelenggaraan*)

(10 marks/markah)

- (b) The benchmarking approach is often described as a capable means to improve building maintenance management performance. Discuss certain steps that are needed to be established by a property manager to ensure the approach is used optimally.

*Pendekatan penandas dikatakan mampu untuk meningkatkan prestasi pengurusan penyelenggaraan bangunan. Sila terangkan langkah-langkah berkaitan yang perlu diketengahkan oleh seseorang pengurus harta tanah bagi membolehkan pendekatan tersebut digunapakai sepenuhnya.*

(15 marks/markah)