

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama  
Sidang Akademik 1999/2000

SEPTEMBER 1999

RMK 353 – Pengurusan Harta

Masa: 3 jam

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

Jawab **EMPAT** soalan sahaja.

1. **Jadual 1** di bawah adalah beberapa istilah yang terdapat dalam bidang Pengurusan Harta. Pilih lima (5) set dari senarai ini dan terangkan persamaan dan/atau perbezaan yang wujud untuk setiap set yang anda pilih. Sila gunakan contoh-contoh yang sesuai, formula atau carta-carta untuk menjelaskan keterangan anda.

|     |  |
|-----|--|
| (a) | Pasaran pembeli dan pasaran penjual              |
| (b) | Kadar serapan dan kadar kekosongan               |
| (c) | Sewa dan nilai sewaan                            |
| (d) | Aliran tunai terdiskaun dan aliran tunai negatif |
| (e) | Analisis sensitiviti dan konsep kebarangkalian   |
| (f) | Senggaraan penutupan dan senggaraan kecemasan    |
| (g) | Keusangan fizikal dan keusangan fungsi           |
| (h) | Kos penghunian dan kos kendalian                 |
| (i) | Kos senggaraan dan pengekosan kitarhayat         |
| (j) | Survei keadaan dan register aset                 |

**Jadual 1**

( 25 markah )

2. Pasaran harta mempunyai beberapa pembahagian tertentu; mengikut lokasi, status penghunian, jenis pelaburan dan jenis kegunaan. Huraikan ciri-ciri yang mempengaruhi pembahagian ini dan perkuembangkan perbincangan anda mengenai sub-pembahagian harta mengikut jenis kegunaan bagi sektor kediaman, komersial dan industri.

( 25 markah )

...2/-

3. (a) Kenapa seseorang pemilik lebih suka memajak hartanya dari menjualnya?
- (b) Kenapakah perolehan harta dianggap lebih menarik kepada sesetengah pelabur?

( 25 markah )

4. (a) Cara-cara untuk membentuk piawaian senggaraan adalah dari aspek fizikal, kekerapan dan kewangan. Sila beri contoh bagaimana piawaian senggaraan boleh diprogram kerja-kerjanya berdasarkan aspek kekerapan dengan menggunakan ukuran tempoh seperti di bawah;

- serta-merta (dalam masa 24 jam)
- harian (contohnya 1 – 3 hari)
- mingguan (contohnya 1 – 3 minggu)
- bulanan (atau tiap-tiap 2 bulan, dll.)
- tahunan (atau tiap-tiap 2, 3, 5 atau 20 tahun, dll.)

- (b) Di dalam sistem senggaraan terancang, pihak pengurusan harus berupaya untuk menjangka kegagalan sesuatu komponen dan merangka prosidur yang sesuai bagi senggaraan pencegahan dan pembetulan. Sila nasihatkan klien anda mengenai dua jenis sistem senggaraan terancang yang saling berinteraksi, iaitu sistem berjadual dan sistem kontingensi. Nasihat anda mesti mengandungi:

- (i) penjelasan menggunakan carta aliran mengenai sistem-sistem tersebut.
- (ii) faktor-faktor yang dipertimbangkan dalam pemilihan sesuatu sistem.
- (iii) kelebihan dan kekurangan sistem yang dicadangkan.

( 25 markah )

5. Lazimnya penilaian sesuatu pelaburan diukur dari saiz keuntungan yang diperolehi dari modal yang dilabur. Terdapat beberapa teknik yang kerap digunakan untuk tujuan ini, seperti tempoh bayar balik, analisis kadar pulangan, nilai kini bersih, kadar pulangan dalaman dan lain-lain.

- (a) Terangkan mengenai situasi-situasi keputusan yang boleh membezakan penggunaan teknik Nilai Kini Bersih dengan Kadar Pulangan Dalaman dalam penilaian pelaburan harta.

...3/-

- (b) **Jadual 2** menunjukkan aliran tunai satu pinjaman bernilai RM20.000 yang dibayar dalam tempoh 10 tahun dengan kadar faedah 12%. Aliran tunai didiskaun kepada nilai kini dengan menggunakan faktor nilai kini. Aliran tunai ini menunjukkan bahawa kadar pulangan sebenar untuk pelaburan tersebut adalah 12%, maka keuntungan pelaburan tersebut diukur dari kadar faedah yang paling maksimum boleh ditolak, sementara bakinya masih boleh membayar balik pelaburan asal. Perkiraan pada kadar 9% (**Jadual 3**) menunjukkan jumlah yang mencatat satu lebihan. Apa yang anda jangka akan terjadi jika kadar faedah yang lebih tinggi digunakan pula? Cuba pada kadar 15%. Beri penerangan perbezaan yang timbul.

| Tahun | Aliran Tunai (RM) | Faktor NK@12% | Nilai Kini Bayaran Balik (RM) |
|-------|-------------------|---------------|-------------------------------|
| 0     | -20000            | 1.0000        | -20000                        |
| 1     | 3540              | 0.8929        | 3161                          |
| 2     | 3540              | 0.7972        | 2822                          |
| 3     | 3540              | 0.7118        | 2520                          |
| 4     | 3540              | 0.6355        | 2250                          |
| 5     | 3540              | 0.5674        | 2009                          |
| 6     | 3540              | 0.5066        | 1793                          |
| 7     | 3540              | 0.4523        | 1601                          |
| 8     | 3540              | 0.4039        | 1430                          |
| 9     | 3540              | 0.3606        | 1277                          |
| 10    | 3540              | 0.3220        | 1140                          |
|       |                   | <b>NKB</b>    | <b>2</b>                      |

**Jadual 2:** Aliran tunai pinjaman pada kadar faedah 12% setahun.

| Tahun | Aliran Tunai (RM) | Faktor NK@9% | Nilai Kini Bayaran Balik (RM) |
|-------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| 0     | -20000            | 1.0000       | -20000                        |
| 1     | 3540              | 0.9174       | 3248                          |
| 2     | 3540              | 0.8417       | 2980                          |
| 3     | 3540              | 0.7722       | 2734                          |
| 4     | 3540              | 0.7084       | 2508                          |
| 5     | 3540              | 0.6499       | 2301                          |
| 6     | 3540              | 0.5963       | 2111                          |
| 7     | 3540              | 0.5470       | 1937                          |
| 8     | 3540              | 0.5019       | 1777                          |
| 9     | 3540              | 0.4604       | 1630                          |
| 10    | 3540              | 0.4224       | 1495                          |
|       |                   | <b>NKB</b>   | <b>2719</b>                   |

**Jadual 3:** Aliran tunai pinjaman pada kadar 9% setahun.

( 25 markah )

oooOOooo