

UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 2002/2003

SEPTEMBER 2002

RMK 353 – PENGURUSAN HARTA

Masa: 3 jam

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

Jawab **EMPAT** soalan.

1. Sesuatu yang boleh diukur, boleh diperbaiki. Sesuatu yang tidak boleh diukur tidak mungkin boleh diperbaiki. (*Things that get measured get improved. Things that don't get measured, don't get improved – Windahl, Director of FM Co with Kraftis Food*).

Bincangkan hujah di atas di dalam konteks pengurusan harta.

(25 markah)

2. Menurut satu ucapan dasar Presiden Board of Valuers. Appraisers and Estate Agents Malaysia, salah satu cabang latihan seorang jurunilai ialah berperanan sebagai seorang pengurus harta “yang mana ia terlibat dalam memastikan bahawa hartatnah, termasuk fabrik bangunannya disenggarakan dengan baik dari segi fizikalnya dan aspek ekonominya”.

Terangkan mengenai rangka kerja yang akan anda bangunkan untuk satu pengurusan senggaraan yang berkesan dan cekap.

(25 markah)

3. Kontrak pajakan memisahkan hak-hak penghunian dan penggunaan harta tanah dari hak-hak pemilikan.

(a). Bincang dengan jelas struktur kontrak pajakan.

Peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan perubahan besar dalam persekitaran alam bina dan manusia boleh memberi impak jangka pendek dan panjang terhadap pasaran hartanah.

- (b). Dengan menggunakan keluk-keluk konsep permintaan dan penawaran pasaran harta tanah kediaman, bincangkan dengan memberi contoh satu peristiwa yang penting.

(25 markah)

...2/-

4. Aliran tunai yang dijana dalam pengurusan harta boleh dibuat dengan mencari perbezaan di antara pendapatan dan perbelanjaan. Setelah aliran tunai dipastikan maka aspek kewangan akan dinilai. Satu langkah penting dalam proses membuat keputusan pelaburan harta tanah, khususnya, ialah kriteria keputusan yang diambil keatas aliran tunai yang dijangka. Pada asasnya terdapat tiga teknik yang biasa digunakan:

- (i) Tempoh bayar balik
- (ii) Nilai kini bersih.
- (iii) Kadar pulangan dalaman.

Gunakan jadual-jadual di bawah untuk membuat analisis perbandingan di antara ketiga-tiga teknik tersebut.

Jadual I – Untuk teknik tempoh bayar balik

Tahun	Projek A	Projek B
	Aliran Tunai Tahunan (RM'000)	Aliran Tunai Tahunan (RM,000)
0	- 200	- 80
1	+ 50	+ 40
2	+ 60	+ 40
3	+ 90	+ 30
4	+ 100	+ 20

Jadual II – Untuk nilai kini bersih, $i = 10\%$

Tahun	Projek A	Projek B
	Aliran Tunai Tahunan (RM'000)	Aliran Tunai Tahunan (RM'000)
0	- 200	- 300
1	+ 50	+ 150
2	+ 60	+ 90
3	+ 60	+ 80
4	+ 70	+ 50

Gunakan Jadual II, Projek A untuk membuat perkiraan teknik kadar pulangan dalaman.

(25 markah)

5. Salah satu keperluan penting bagi memenuhi mutu perkhidmatan senggaraan dikenalpasti dalam piawaian senggaraan. Huraikan mengenai konsep dan beberapa sudut pandangan mengenai piawaian senggaraan yang mungkin timbul.

(25 markah)