
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

First Semester Examination
Academic Session 2006/2007

October/November 2006

RMK 353 – Property Management
(Pengurusan Harta)

Duration: 3 hours
(Masa: 3 jam)

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

*Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi **EMPAT** 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.

*Jawab **EMPAT** soalan sahaja.*

...2/-

1. (a) Identify and explain in brief the **THREE** functions of the property market.

*Kenalpasti dan terangkan dengan ringkas **TIGA** fungsi pasaran hartanah.*

(25 marks/markah)

- (b) Demonstrate the behaviour of the functions in the property market, before and after the Athens Olympics 2004. Use the conceptual demand and supply chart to illustrate trends.

Paparkan gelagat fungsi-fungsi pasaran hartanah, sebelum dan selepas sukan Olimpik di Athens 2004. Gunakan lakaran carta konsep permintaan dan penawaran untuk menggambarkan tren.

(25 marks/markah)

2. (a) Determine the **TWO** main objectives in property management.

*Nyatakan **DUA** objektif utama pengurusan harta.*

- (b) What is the rationale behind growth in property management. Explain concisely.

Apakah rasional di sebalik pertumbuhan pengurusan harta? Terangkan dengan ringkas.

(25 marks/markah)

3. (a) Typically, a leasehold form has **FIVE** parts. Discuss.

*Biasanya sesuatu perjanjian pajakan mempunyai **LIMA** bahagian. Huraikan.*

(10 marks/markah)

- (b) One of the functions of a property manager is to maintain the building to a suitable and acceptable standard and at a reasonable cost with minimum inconvenience to the occupier. Discuss the criteria for maintenance and occupancy standards.

Salah satu fungsi pengurus harta adalah untuk menyenggara bangunan ke tahap piawaian yang sesuai dan boleh terima, pada kos yang memadai serta meminimalkan kesusahan terhadap penghuni. Bincang kriteria senggaraan dan piawaian penghunian.

(15 marks/markah)

4. State FIVE actions that need to be considered by the designers in their attempt to reduce maintenance problems?

Nyatakan LIMA tindakan yang perlu dipertimbang oleh perekabentuk dalam usaha untuk mengurangkan masalah senggaraan?

(25 marks/markah)

5. The Table below shows two projects using the payback technique.

Jadual berikut menunjukkan dua projek untuk dianggar bayar balik.

**Table 1 : Selecting Project Using the Payback Technique
(Jadual 1 : Pemilihan Projek Mengikut Teknik Bayar Balik)**

Year (Tahun)	(Project A (Projek A) RM	Project B (Projek B) RM
0	-20,000	-20,000
1	+5,000	+6,000
2	+5,000	+6,000
3	+5,000	+6,000
4	+5,000	+6,000
5	+5,000	-
Payback Period (Tempuh bayar balik)	?	?

...4/-

- (a) Suppose that the organisation depends on the quickness of payback, which project would be chosen?

But you understand the weakness on the use of this technique in decision making. Explain in detail.

- (b) Suppose the *Net Present Value* (NPV) technique is applied to both projects at different discount rates, 5% and 9%, which project will be chosen? Explain the meaning of NPV.
- (c) Suppose the *Internal Rate of Return* (IRR) technique is applied to both projects, which project will surely get chosen?

Explain the objectives for using the IRR compared to the NPV technique.

- (a) *Jika organisasi berkenaan hanya bergantung kepada kecepatan bayar balik, projek manakah yang akan dipilih?*

Tetapi anda lebih memahami kelemahan penggunaan teknik ini dalam membuat keputusan. Hurai dengan lebih lanjut.

- (b) *Jika digunakan teknik Nilai Kini Bersih (NKB) ke atas kedua-dua projek pada kadar diskaun yang berlainan, 5% dan 9%, projek manakah akan terpilih? Terangkan maksud NKB.*
- (c) *Jika digunakan teknik Kadar Pulangan Dalaman (KPD), projek manakah yang pasti terpilih?*

Terangkan tujuan penggunaan teknik KPD berbanding dengan NKB.

(25 marks/markah)