

SULIT



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI
JABATAN PENDIDIKAN POLITEKNIK DAN KOLEJ KOMUNITI**

**BAHAGIAN PEPERIKSAAN DAN PENILAIAN
JABATAN PENDIDIKAN POLITEKNIK DAN KOLEJ KOMUNITI
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI**

JABATAN KEJURUTERAAN AWAM

PEPERIKSAAN AKHIR

SESI II : 2022/2023

BCF 40123 : PROPERTY MANAGEMENT

TARIKH : 12 JUN 2023

MASA : 8.30 AM – 11.30 AM (3 JAM)

Kertas ini mengandungi **TUJUH (7)** halaman bercetak.

Struktur (4 soalan)

Dokumen sokongan yang disertakan : Tiada

JANGAN BUKA KERTAS SOALAN INI SEHINGGA DIARAHKAN

(CLO yang tertera hanya sebagai rujukan)

SULIT

SECTION A: 100 MARKS***BAHAGIAN A: 100 MARKAH*****INSTRUCTION:**

This section consists of **FOUR (4)** structured questions. Answer **ALL** questions.

ARAHAN:

Bahagian ini mengandungi EMPAT (4) soalan berstruktur. Jawab semua soalan.

QUESTION 1***SOALAN 1***

CLO1

- (a) The property manager is a qualified professional who is competent and experienced in the management and maintenance of buildings. Determine **FIVE (5)** duties of registered property manager by the Malaysian Institute of Professional Property Managers?

Pengurus hartanah ialah seorang profesional bertauliah yang cekap dan berpengalaman dalam pengurusan dan penyelenggaraan bangunan. Tentukan LIMA (5) kewajipan pengurus hartanah berdaftar oleh Institut Pengurus Harta Profesional Malaysia?

[10 marks]

[10 markah]

CLO1

- (b) Mr. Danish wants to buy his friend's shop in Klang, Selangor. He wanted to ensure that his rights as an owner of the land were secured after the sale deal. Explain to him **FIVE (5)** relating to deed of property transactions.

Encik Danish mahu membeli kedai temannya di Klang, Selangor. Dia mahu memastikan haknya sebagai pemilik tanah dijamin selepas perjanjian jual beli. Terangkan kepadanya LIMA (5) mengenai surat ikatan transaksi hartanahnya.

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 2**SOALAN 2**

CLO1

- (a) Mr. Hamizan Aisamuddin has chosen to rent an affordable and comfortable house in the city of Ampang. But he faced conflict and disputes with the property owner because he was not familiar with his rights as a tenant. Determine **FIVE (5)** tenant rights to help Mr. Hamizan in the rental issue with the property owner.

*En Hamizan Aisamuddin telah memilih untuk menyewa rumah mampu milik dan selesa di bandar Ampang. Tetapi dia menghadapi konflik dan pertikaian dengan tuan tanah kerana dia tidak biasa dengan haknya sebagai penyewa. Tentukan **LIMA (5)** hak penyewa untuk membantu En Hamizan dalam isu penyewaan dengan tuan rumah.*

[10 marks]

[10 markah]

CLO1

- (b) There are many factors to be considered in property investment. Explain briefly how the factors below affect property investment.

Terdapat banyak faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pelaburan hartanah. Terangkan secara ringkas bagaimana faktor-faktor di bawah akan memberi kesan kepada pelaburan hartanah

- i. Market stability
Kestabilan pasaran
- ii. Government stability
Kestabilan kerajaan
- iii. Tourism industry
Industri pelancongan

iv. Surrounding Areas

Kawasan sekitar

vi. The Garage

Garaj

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 3

SOALAN 3

CLO2

"Property valuation is a method of precisely analyzing the value of any property. Property or house valuation experts start by visiting the premises and taking notes of core details of the property."

Tanya Mishra,

A Complete Guide to Property Valuation 2022

a) Based on the statement above, explain **FIVE (5)** factors that affect the value of the property.

"Penilaian hartanah ialah kaedah menganalisis dengan tepat nilai mana-mana hartanah. Pakar penilaian hartanah atau rumah bermula dengan melawat premis dan mengambil nota butiran teras hartanah."

Tanya Mishra,

Panduan Lengkap Penilaian Harta 2022

*Berdasarkan pernyataan di atas, terangkan **LIMA (5)** faktor yang mempengaruhi nilai harta?*

[10 marks]

[10 markah]

CLO2

- b) Ms. Adlyn Nazura is a valuer of a company in Kuala Lumpur. She was requested by a client to evaluate the price of land with an area of 5 hectares in the Sepang district. She found 7 hectares of land nearby which was sold for RM15,000,000.00 recently. She also estimated the repair work not in normal soil conditions would cost RM2,000,000.00 per hectare. Evaluate the value Ms. Adlyn Nazura needs to help her 5-hectare value site using the appropriate valuation method.

Cik Adlyn Nazura ialah penilai dari sebuah syarikat di Kuala Lumpur. Beliau diminta oleh pelanggan untuk menilai harga tanah seluas 5 hektar di daerah Sepang. Dia menemui tanah seluas 7 hektar berhampiran yang dijual pada harga RM15,000,000.00 baru-baru ini. Beliau juga menganggarkan kerja-kerja pembaikan yang bukan dalam keadaan tanah biasa akan melibatkan kos RM2,000,000.00 sehektar. Nilaikan nilai yang diperlukan oleh Cik Adlyn Nazura untuk membantu beliau menilai tapak seluas 5 hektar itu menggunakan kaedah penilaian yang sesuai..

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 4**SOALAN 4**

Picture 1: Residential Area

- CLO2 (a) Depreciation of property is a decrease in the value of the property assets. Explain **TWO (2)** root causes of the depreciation of property faced by the residential area as shown in *Picture 1* above.

Susut nilai harta adalah penurunan nilai aset harta tanah. Terangkan DUA (2) punca susut nilai harta benda yang dihadapi oleh kawasan perumahan seperti yang ditunjukkan dalam Gambar 1 di atas. Susut nilai harta adalah penurunan nilai aset harta tanah. Terangkan DUA (2) punca susut nilai harta benda yang dihadapi oleh kawasan perumahan seperti yang ditunjukkan dalam Gambar 1 di atas.

[10 marks]

[10 markah]

CLO2

- (b) Investment property depreciation is a tax deduction that allows rental property owners to deduct the costs associated with the wear and tear of their property. Justify **THREE (3)** requirements for depreciation of property to be depreciable.

*Susut nilai harta pelaburan adalah potongan cukai yang membolehkan pemilik harta sewa memotong kos yang berkaitan dengan haus dan lusuh harta mereka. Justifikasi **TIGA (3)** keperluan susut nilai harta yang boleh disusut nilai.*

[15 marks]

[15 markah]

SOALAN TAMAT