

SULIT



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

JABATAN KEJURUTERAAN AWAM

PEPERIKSAAN AKHIR

SESI II : 2021/2022

BCF40123: PROPERTY MANAGEMENT

TARIKH : 29 JUN 2022

MASA : 9.00 PAGI – 12.00 TENGAH HARI (3 JAM)

Kertas ini mengandungi **TUJUH (7)** halaman
bercetak. Bahagian A: Struktur (3 soalan)
Bahagian B: Esei (1 soalan)
Dokumen sokongan yang disertakan : Tiada

JANGAN BUKA KERTAS SOALAN INI SEHINGGA DIARAHKAN

(CLO yang tertera hanya sebagai rujukan)

SULIT

SECTION A: 75 MARKS***BAHAGIAN A: 75 MARKAH*****INSTRUCTION:**

This section consists of **THREE (3)** structured questions. Answer **ALL** questions.

ARAHAN:

Bahagian ini mengandungi TIGA (3) soalan berstruktur. Jawab SEMUA soalan.

QUESTION 1***SOALAN 1***

- a) Based on the statement below, as a Property Manager working at Megah Holding Property, give an explanation to Mr. Hamezan regarding a deed of property transactions. He intends to buy his friend's shop in Klang and he wants to make sure his rights as the owner of the land are secured after the sale deal.

“Property rights explain the legal and intellectual ownership of assets and resources and one can make use of the same. These assets and resources can be both intangible or tangible in nature, and the owner can be government, individuals, and businesses.”

“Vineeth, March 2022”

Berdasarkan pernyataan di bawah, sebagai Pengurus Hartanah yang bertugas di Megah Holding Property, memberi penjelasan kepada En Hamezan berkenaan sesuatu surat ikatan urus niaga harta. Dia berhasrat untuk membeli kedai kawannya di Klang dan dia mahu memastikan haknya sebagai pemilik tanah itu terjamin selepas urusan jual beli.

“Hak harta menjelaskan pemilikan undang-undang dan intelektual aset dan sumber dan seseorang boleh menggunakan perkara yang sama. Aset dan sumber ini boleh bersifat tidak ketara atau ketara, dan pemiliknya boleh terdiri daripada kerajaan, individu dan perniagaan.”

“Vineeth, Mac 2022”

[10 marks]

[10 markah]

CLO1
C3

CLO1
C4

- b) Mdm AtmaJiwa wants to rent a unit of your condominium in Section 9, Shah Alam. This is the first time she wants to rent a property. She needs to know what is the rights of the owner and the tenant in that particular property and the document used to transfer the interest of the property which called a deed. As the owner of the property, explain to her **FIVE (5)** rights of both parties and the meaning of the Deed of Assignment (DOA).

*Mdm AtmaJiwa ingin menyewa sebuah unit kondominium anda di Seksyen 9, Shah Alam. Ini kali pertama dia mahu menyewa hartanah. Dia perlu tahu apakah hak pemilik dan penyewa dalam harta tersebut dan dokumen yang digunakan untuk memindahkan kepentingan harta itu yang dipanggil surat ikatan. Anda sebagai pemilik harta, jelaskan kepada dia **LIMA (5)** hak kedua-dua pihak dan maksud Surat Ikatan Penyerahan Hak (DOA).*

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 2**SOALAN 2**CLO1
C3

“A lease has to be registered, which provides more protection to the occupant, but there are also remedies for those who have a tenancy. MORE and more people are renting homes than buying them. When renting a property, the word land refers to anything permanently affixed to the land so I shall refer to this – whether empty land, residential premises, or commercial property – as property.

“Malaysian Bar”

“Pajakan perlu didaftarkan, yang memberikan lebih perlindungan kepada penghuni, tetapi terdapat juga remedi bagi mereka yang mempunyai penyewaan. SEMAKIN ramai yang menyewa rumah daripada membelinya. Apabila menyewa harta tanah, perkataan tanah merujuk kepada apa-apa yang dilekatkan secara kekal pada tanah itu jadi saya akan merujuk perkara ini – sama ada tanah kosong, premis kediaman atau harta komersil – sebagai harta.

“Bar Malaysia”

- a) Based on the statement above, determine **FIVE (5)** information on the concepts of leasing and tenancy.

*Berdasarkan pernyataan di atas, tentukan **LIMA (5)** maklumat konsep pajakan dan penyewaan..*

[10 marks]

[10 markah]

CLO1
C4

- (b) Miss Sara wants to rent a condominium at Putrahill Park, Cyberjaya. This is the first time she wants to rent a property. She requires the informations which needs to be included in her rental agreement. Explain all the basic terms of the rental agreement as the following: -

- i. Terms
- ii. Property Maintenance
- iii. Liquid Filled Furnishings Utilities
- iv. Late Payment
- v. Right of Entry and Inspection

- (b) *Cik Sara mahu menyewa kondominium di Putrahill Park, Cyberjaya. Inilah kali pertama beliau mahu menyewa harta. Beliau perlu tahu apakah perjanjian sewa asas harus termasuk di dalam perjanjian sewaanannya. Jelaskan semua perjanjian sewa asas di bawah: -*

- i. Syarat*
- ii. Penyelenggaraan Harta*
- iii. Perabot Berisi Cecair Utiliti*
- iv. Bayaran lewat*
- v. Hak Kemasukan dan Pemeriksaan*

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 3**SOALAN 3**CLO1
C3

- (a) Nowadays, real estate investing is one of the safest types of investments. Similarly, creating positive cash flow in various ways can be used in the real estate segment. Develop **TWO (2)** tips to help you identify good investment properties and determine how we can make a profit in real estate.

*Pada masa kini, pelaburan hartanah adalah salah satu jenis pelaburan yang paling selamat. Begitu juga mencipta aliran tunai positif dalam pelbagai cara boleh digunakan dalam segmen hartanah. Bangunkan **DUA (2)** petua untuk membantu anda mengenal pasti hartanah pelaburan yang baik dan menentukan cara kami boleh membuat keuntungan dalam hartanah.*

[10 marks]
[10 markah]

CLO1
C4

- (b) Explain **SEVEN (7)** reasons why we need to do real estate valuation and calculate the value of Bungalow House D using a suitable valuation method. Use all the data below to help you value the house.

Property/ Description	Bungalow House A	Bungalow House B	Bungalow House C	Bungalow House D
Types	Corner Lot	End Lot	Intermediate Lot	End Lot
Area building and land in square feet.	60 X 70	60 X 60	50 X 60	50 X 60
Floor Finishes	Wooden Strip	Tiles	Tiles	Wooden Strip
Ceiling Finishes	Suspended Ceiling	Suspended Ceiling	Plaster Ceiling	Plaster Ceiling

Location	Section 7, Shah Alam	Section 8, Shah Alam	Section 7, Shah Alam	Section 8, Shah Alam
Market Value	RM 400,000	RM 350,000	RM 300,000	?

Terangkan **TUJUH (7)** sebab mengapa kita perlu membuat penilaian hartanah dan kira nilai Rumah Banglo D menggunakan kaedah penilaian yang sesuai.

Gunakan semua data di bawah untuk membantu anda menilai rumah tersebut.

Harta/ Diskripsi	Bungalow House A	Bungalow House B	Bungalow House C	Bungalow House D
<i>Jenis</i>	<i>Lot Hujung</i>	<i>Lot Tepi</i>	<i>Lot Tengah</i>	<i>Lot Tepi</i>
<i>Luas bangunan dan tanah dalam kaki persegi.</i>	<i>60 X 70</i>	<i>60 X 60</i>	<i>50 X 60</i>	<i>50 X 60</i>
<i>Kemasan Lantai</i>	<i>Jalur Kayu</i>	<i>Tiles</i>	<i>Tiles</i>	<i>Jalur Kayu</i>
<i>Kemasan Siling</i>	<i>Siling Gantung</i>	<i>Siling Gantung</i>	<i>Plaster Siling</i>	<i>Plaster Siling</i>
<i>Lokasi</i>	<i>Section 7, Shah Alam</i>	<i>Section 8, Shah Alam</i>	<i>Section 7, Shah Alam</i>	<i>Section 8, Shah Alam</i>
<i>Nilai Pasaran</i>	<i>RM 400,000</i>	<i>RM 350,000</i>	<i>RM 300,000</i>	<i>?</i>

[15 marks]

[15 markah]

SECTION B: 25 MARKS
BAHAGIAN B: 25 MARKAH

INSTRUCTION:

This section consists **ONE (1)** essay question. Answer the question.

ARAHAN:

*Bahagian ini mengandungi **SATU (1)** soalan esei. Jawab soalan ini.*

QUESTION 1

SOALAN 1

CLO2
C5



Figure B1 / *Rajah B1*

Damage to buildings will cause property depreciation, which is a decrease in the value of real estate assets. Justify the requirements and roots causes of property depreciation effects faced by the residential area as on Figure B1 above.

Kerosakan bangunan akan menyebabkan susut nilai hartanah iaitu penurunan nilai aset hartanah. Justifikasikan keperluan dan punca kesan susut nilai harta yang dihadapi oleh kawasan perumahan seperti dalam Rajah B1 di atas.

[25 marks]

[25 markah].

SOALAN TAMAT