

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 : 2025/2026

BCF40123: PROPERTY MANAGEMENT

TARIKH : 07 JULAI 2026

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

Kertas ini mengandungi **LIMA (5)** halaman bercetak.

Struktur (4 soalan)

Dokumen sokongan yang disertakan : Tiada

JANGAN BUKA KERTAS SOALAN INI SEHINGGA DIARAHKAN

(CLO yang tertera hanya sebagai rujukan)

SULIT

INSTRUCTION:

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

ARAHAN:

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

QUESTION 1**SOALAN 1**

- CLO1 (a) You have been hired as a property manager for a residential apartment facing issues such as poor maintenance, tenant dissatisfaction, and declining rental value. Apply **FIVE** objectives of property management to improve the current condition of the property.
- Anda telah diupah sebagai pengurus hartanah untuk apartmen kediaman yang menghadapi masalah seperti penyelenggaraan yang lemah, ketidakpuasan hati penyewa dan nilai sewa yang merosot. Aplikasi **LIMA (5)** objektif pengurusan harta tanah untuk memperbaiki keadaan semasa harta tanah.*
- [10 marks]
[10 markah]
- CLO1 (b) A shopping complex is experiencing several complaints from tenants regarding poor maintenance services, which include malfunctioning escalators, inadequate security, and unclean common areas. Despite these issues, the landlord continues to enforce strict rental payments and penalties for late payment as stated in the tenancy agreement. Analyse **FIVE (5)** rights of both the landlord and tenants in the above scenario within the scope of Facilities Management.
- Kompleks membeli-belah menerima beberapa aduan daripada penyewa mengenai perkhidmatan penyelenggaraan yang lemah, termasuk eskalator yang tidak berfungsi, keselamatan yang tidak mencukupi dan kawasan umum yang tidak bersih. Walaupun isu-isu ini, tuan tanah terus menguatkuasakan pembayaran sewa yang ketat dan penalti untuk pembayaran lewat seperti yang dinyatakan dalam perjanjian penyewaan. Analisis **LIMA (5)** hak kedua-dua tuan tanah dan penyewa dalam senario di atas dalam skop Pengurusan Fasilitas.*

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 2**SOALAN 2**

- CLO1 (a) A tenant enters into a lease agreement with a landlord for a commercial unit. After a few months, misunderstandings arise regarding payment terms, use of the premises, and maintenance responsibilities. Based on this situation, explain the importance of **FIVE (5)** elements in the structure of the lease between a landlord and a tenant.

*Penyewa memeterai perjanjian pajakan dengan tuan tanah untuk unit komersial. Selepas beberapa bulan, salah faham timbul mengenai syarat pembayaran, penggunaan premis dan tanggungjawab penyelenggaraan. Berdasarkan situasi tersebut, terangkan kepentingan **LIMA (5)** struktur elemen dalam pajakan antara tuan tanah dan penyewa.*

[10 marks]

[10 markah]

- CLO1 (b) An investor plans to purchase a commercial property in Malaysia for long-term rental income. However, the property market is affected by economic uncertainty, fluctuating demand, and regulatory changes. Analyse **FIVE (5)** major risks involved in property investment in Malaysia and how these risks may impact the investor's decision-making.

*Seorang pelabur merancang untuk membeli hartanah komersial di Malaysia untuk pendapatan sewa jangka panjang. Walau bagaimanapun, pasaran hartanah dipengaruhi oleh ketidaktentuan ekonomi, permintaan yang turun naik dan perubahan peraturan. Analisis **LIMA (5)** risiko utama yang terlibat dalam pelaburan hartanah di Malaysia dan bagaimana risiko ini boleh memberi kesan kepada pembuatan keputusan pelabur*

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 3

SOALAN 3

CLO2

- (a) A residential property located near a developing commercial area has recently shown an increase in market value. However, concerns such as traffic congestion and environmental issues have also emerged. Explain **FIVE (5)** major factors that affect the value of a property based on the above scenario.

*Sebuah hartanah kediaman yang terletak berhampiran kawasan komersial yang sedang membangun baru-baru ini menunjukkan peningkatan dalam nilai pasaran. Bagaimanapun, kebimbangan seperti kesesakan lalu lintas dan isu alam sekitar turut timbul. Terangkan **LIMA (5)** faktor utama yang mempengaruhi nilai harta berdasarkan senario di atas.*

[10 marks]

[10 markah]

CLO2

- (b) A valuer is appointed to estimate the market value of a vacant land (subject property) with an area of 5,000 m² located in a developing commercial zone. The value of the land is influenced by factors such as location, accessibility, and surrounding development. With reference to Table 1, evaluate the market value of the subject land using the comparative method, considering the given factors. Justify your final value.

Comparable/Subjek	Sale Price/Harga Jualan (RM)	Land Area/ Luas Tanah (m ²)	Condition Factor Adjustment / Faktor Perbandingan
A	1,200,000	4,000	Inferior location/ Lokasi (+10%)
B	1,500,000	6,000	Better accessibility/ Akses (-8%)
C	1,350,000	5,000	Similar characteristics/ Ciri (0%)

Table 1/ Jadual 1: Comparable Sales Data/ Data Perbandingan Jualan

Penilai dilantik untuk menganggarkan nilai pasaran tanah kosong (harta benda) dengan keluasan 5,000 m² yang terletak di zon komersial yang sedang membangun. Nilai tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti lokasi, kebolehcapaian, dan pembangunan sekitar. Dengan merujuk Jadual 1, nilaikan pasaran tanah subjek menggunakan kaedah perbandingan, dengan mengambil kira faktor yang diberikan. Wajarkan nilai akhir anda.

[15 marks]

[15 markah]

QUESTION 4

SOALAN 4

CLO2

- (a) A commercial building has experienced a decline in value over time due to an aging structure, changes in tenant preferences, and new developments in the surrounding area. Analyse **FOUR (4)** types of depreciation affecting the property and explain how each type contributes to the decline in its value.

*Bangunan komersial telah mengalami kemerosotan nilai dari semasa ke semasa disebabkan oleh struktur yang semakin tua, perubahan dalam pilihan penyewa, dan pembangunan baharu di kawasan sekitar. Analisis **EMPAT (4)** jenis susut nilai yang mempengaruhi harta tersebut dan terangkan bagaimana setiap jenis menyumbang kepada penurunan nilainya.*

[10 marks]

[10 markah]

CLO2

- (b) A multi-storey office building has shown a steady decline in value due to aging facilities, outdated building systems, and poor maintenance practices. The owner of the building is considering whether to invest in upgrading the facilities or continue with minimal maintenance to reduce costs. Evaluate **FIVE (5)** effective facilities management practices that can minimise property depreciation and improve the overall value of the building.

Bangunan pejabat bertingkat telah menunjukkan penurunan nilai yang berterusan disebabkan oleh kemudahan penuaan, sistem bangunan yang lapuk dan amalan penyelenggaraan yang lemah. Pemilik bangunan sedang mempertimbangkan sama ada untuk melabur dalam menaik taraf kemudahan atau meneruskan penyelenggaraan yang minimum untuk mengurangkan kos. Nilai LIMA (5) amalan pengurusan fasiliti yang berkesan boleh meminimumkan susut nilai hartanah dan menambah baik nilai keseluruhan bangunan.

[15 marks]

[15 markah]

SOALAN TAMAT