



Kantor Pusat Jakarta : GEDUNG DANA GRAHA, Lantai- R. 101, Jl. Gondangdia Kecil 12 - 14, Menteng - Jakarta 10330. Telp. (021) 2303840, 3162959. Fax. (021) 2303940, 3162958.
Kantor Cabang : **Surabaya (P) :** Jl. Nginden Intan Utara No. 42, Surabaya 60118. Telp. (031) 599 6899, Fax. (031) 5321080. | **Bandung (P) :** Jl. Asmarandana 11A Pav, Kel. Turangga, Kec. Iengkong, Bandung. Telp. (022) 87346047. | **Jogjakarta (P) :** Jl. Belimbing No. 18, Perum Jabusari - Jogjakarta, Telp. (0274) 453 2971. | **Medan (P) :** Komplek Villa Malina, Jl. Permata Nusa No. 08, Kel. Tanjung Sari, Kec. Medan - Selayang. Telp. (061) 800 20728. | **Bekasi (P) :** Plaza Taman Harapan Baru Lt. 2, Blok F-2, No. 58/31, Kel. Pejuang - Bekasi Telp. (021) 8897 9296, Fax. (021) 8897 9295. | **Cirebon (PS) :** Jl. Pancuran No. 94B, Kel. Sukapura, Kec. Kejaksaan - Kota Cirebon 45122. Telp. (0231) 225336. | **Serang (PS) :** Jl. Karya Bakti III No. 33, Komp. KPKN, Kel. Sumur Pecung Kec. Serang - Kota Serang. Telp. (0254) 227616. Fax. (0254) 227615. | **Banjarmasin (PS) :** Jl. Djok Mentaya, Gg. Gawi Sabumi No. 53A, Kel. Mawar Kec. Banjarmasin Tengah. Telp. (0511) 3351625

Nomor Laporan : 00336/2.0004-01/PI/09/0378/1/III/2024
Tanggal : 28 Maret 2024
Perihal : Laporan Ringkas

Kepada Yth:

Direksi

PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk

Sinar Mas Land Plaza, Tower 2, Lantai 9,
Jalan M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350,
Indonesia

Dengan hormat,

Kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 798/KM.1/2008 tertanggal 1 Desember 2008 dengan No. Ijin No. 2.08.0004 dengan penanggung jawab laporan ini adalah Fahmi Hassan M.Ec. Dev, MAPPI (Cert), berkaitan dengan instruksi yang kami terima dari **PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk**, sesuai dengan Proposal No. 0223/PT.IKPP/MK-SBY/KJPP.PSZ/II/2024 yang disetujui pada tanggal 15 Februari 2024 untuk memberikan opini independen atas "**Nilai Pasar**" dari Obyek Penilaian.

Obyek Penilaian terdiri dari :

- i. mesin *power plant* dan peralatan pendukungnya dengan total kapasitas 19,1 *megawatt*
- ii. bangunan untuk mendukung mesin *power plant*; dan
- iii. segala persediaan dan suku cadang sehubungan dengan mesin *power plant* yang berlokasi di Jalan Raya Serpong Km. 8, Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

Kami menyatakan bahwa kami telah melakukan inspeksi, membuat beberapa pertanyaan, mengumpulkan data dan informasi serta melakukan analisa terhadap informasi dan data yang kami peroleh. Kami mengasumsikan bahwa data, informasi dan penunjukkan lokasi aset tersebut akurat dan benar. Sehingga kami dapat memberikan opini kami atas Nilai Pasar dari properti tersebut per tanggal **31 Desember 2023** untuk keperluan "**Transaksi Jual Beli**".

1.1 Status Penilai

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 798/KM.1/2008 tertanggal 01 Desember 2008, KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan yang telah memperoleh Surat Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Pung's Zulkarnain & Rekan No. 2.08.0004.

- a. Penugasan ini dilaksanakan oleh Fahmi Hassan selaku rekan Penilai Publik KJPP Pung's Zulkarnain & Rekan. Penilai memiliki klarifikasi ijin penilai properti sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 633/KM.1/2013 tertanggal 10 September 2013 dengan No. Izin Penilai Publik Properti NIPP : P-1-13.00378 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan terdaftar sebagai Penilai di Pasar Modal dengan bukti Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal dengan No. STTD. PP-81/PM.2/2018.
- b. Penilai dalam posisi untuk memberikan penilaian objektif dan tidak memihak.
- c. Penilai tidak mempunyai potensi benturan kepentingan dengan subjek dan/atau objek penilaian.
- d. Penilai memiliki kompetensi untuk melakukan penilaian. Jika penilai memerlukan bantuan tenaga ahli atau tenaga penilai lainnya, maka sifat bantuan dan sejauh mana pekerjaan dilakukan akan disepakati dan diungkapkan dalam lingkup penugasan.

- e. Dasar penugasan penilaian ini adalah sesuai dengan proposal penawaran 0223/PT.IKPP/MK-SBY/KJPP.PSZ/II/2024 yang disetujui pada tanggal 22 Februari 2024.
- f. Pemberi tugas memastikan bahwa obyek penilaian tersebut tidak sedang atau telah dinilai oleh penilai lain dalam kurun waktu yang bersamaan (kurang lebih 1 bulan) untuk maksud dan tujuan yang sama.

1.2 Pemberi Tugas

Pemberi Tugas adalah PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, sedangkan kami mengetahui bahwa identifikasi pemberi tugas sebagai berikut :

Nama : PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
Alamat : Sinar Mas Land Plaza, Tower 2, Lantai 9, Jalan M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350, Indonesia
Bidang Usaha : Industri bubur kertas /pulp, kertas budaya, kertas industri dan *tissue*.
Website : www.app.co.id
Email : corporatesecretary_inkp@app.co.id
Telefon & Fax : (021) 29650800 / (62-21) 3927685
Selaku : Pihak Pembeli

1.3 Pengguna Laporan

Pengguna Laporan adalah PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk, sedangkan kami mengetahui bahwa identifikasi pengguna laporan sebagai berikut :

Nama : PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk
Alamat : Sinar Mas Land Plaza, Tower 2, Lantai 9, Jalan M.H. Thamrin No. 51, Jakarta 10350, Indonesia
Bidang Usaha : Industri bubur kertas /pulp, kertas budaya, kertas industri dan *tissue*.
Website : www.app.co.id
Email : corporatesecretary_inkp@app.co.id
Telefon & Fax : (021) 29650800 / (62-21) 3927685
Selaku : Pihak Pembeli

1.4 Objek Penilaian dan Bentuk Kepemilikan

Obyek Penilaian terdiri dari :

- i. mesin *power plant* dan peralatan pendukungnya dengan total kapasitas 19,1 *megawatt*
- ii. bangunan untuk mendukung mesin *power plant*; dan
- iii. segala persediaan dan suku cadang sehubungan dengan mesin *power plant* yang berlokasi di Jalan Raya Serpong Km. 8, Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

Dimana uraian lebih rinci kami sertakan pada BAB 3 laporan penilaian lengkap.

1.5 Jenis Mata Uang yang digunakan

Jenis mata uang yang dipergunakan dalam penilaian ini adalah mata uang **Rupiah**.

1.6 Maksud dan Dasar Penilaian

- A. Maksud penilaian ini adalah untuk memberikan opini mengenai **Nilai Pasar (Market Value)** atas objek penilaian.
- B. Tujuan penilaian ini ialah untuk kepentingan “**Transaksi Jual Beli**” karenanya tidak direkomendasikan untuk penggunaan lainnya.

1.7 Dasar Nilai

- Dasar Nilai yang memenuhi & sesuai dengan tujuan penilaian adalah “**Nilai Pasar**”
- “Nilai Pasar” adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan **Laporan Ringkas - PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk**

penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.7).

- Sesuai maksud dan tujuan dan dasar nilai dalam penilaian ini pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).

1.8 Tanggal Penilaian

- Pemeriksaan/inspeksi lapangan aset di lokasi telah dilaksanakan pada tanggal **4 s/d 8 Maret 2024**. Tanggal penilaian (*cut-off date*) adalah tanggal dimana hasil nilai ditetapkan dengan kondisi dan syarat-syarat yang diberlakukan.
- Dalam laporan penilaian ini maka tanggal efektif penilaian adalah **31 Desember 2023**.
- Penilaian ini berlaku terbatas pada tanggal tersebut, kami tidak bertanggungjawab atas perubahan nilai yang disebabkan perubahan pasar dan properti itu sendiri.
- Berdasarkan pengamatan kami dan informasi yang diberikan oleh pemberi tugas, bahwa setelah tanggal penilaian sampai dengan laporan penilaian, kami mengkonfirmasi tidak ada kejadian penting yang mempengaruhi nilai.

1.9 Tingkat Kedalaman Investigasi

Apabila setelah dilakukan investigasi ternyata tidak sesuai dengan lingkup penugasan yang telah disepakati, atau data dari pemberi tugas tidak memadai yang akan mengakibatkan hasil penilaian tidak dapat diyakini dan dipercaya (*credible*), maka lingkup penugasan harus disesuaikan dan dinyatakan hal tersebut dalam Khusus Asumsi.

Penilaian ini dilakukan dengan batasan investigasi sebagai berikut :

- a. Bahwa seluruh informasi dan pernyataan baik secara lisan maupun tulisan serta dokumen baik dalam bentuk asli, *foto copy* dan/atau salinan yang kami terima yang kemudian digunakan dalam analisis dalam pemberian opini nilai adalah benar-benar berasal dari pemberi tugas **PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk** lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya pada tanggal penilaian sampai dengan dikeluarkannya laporan penilaian.
- b. Untuk data pembandingan jual dan sewa, kami peroleh dari hasil kunjungan dan wawancara dengan pemilik /perantara.
- c. Investigasi dilaksanakan tanpa ada pembatasan atas data, informasi dan akses untuk inspeksi terhadap objek penilaian.
- d. Pada aset-aset tertentu yang memiliki keterbatasan dalam pemeriksaan secara fisik seperti jumlah aset yang sama dan relatif banyak dan aset tidak dapat dilihat karena berada di bawah tanah, maka inspeksi dilakukan secara sampling sesuai dengan kebutuhan penilai dan dapat didasarkan pada data yang diberikan pemberi tugas.
- e. Segala sesuatu yang membatasi pekerjaan penilaian ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penilaian yang dilaporkan, dapat dicantumkan di dalam berita acara dan disetujui pemberi tugas.
- f. Hasil inspeksi yang dilakukan penilai dilengkapi dengan berita acara hasil inspeksi yang ditandatangani pemberi tugas dan/atau pemilik aset bersama-sama penilai.

1.10 Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat di Andalkan

Informasi perkiraan dan pendapat yang kami peroleh dari berbagai sumber seperti informasi yang dipublikasikan dan data riset ataupun data yang diperoleh dari pemerintahan, kami anggap merupakan informasi yang relevan dan dapat dipercaya kebenarannya, oleh karenanya kami tidak melakukan verifikasi/pengecekan lebih lanjut.

Sumber data tersebut antara lain:

- a. Badan Pertanahan Nasional
- b. Dinas Tata Kota
- c. Bank Indonesia
- d. Badan Pusat Statistik
- e. Data riset dari lembaga independen
- f. Sumber – sumber lain yang terpercaya

1.11 Asumsi dan Asumsi Khusus

Penilaian ini berdasarkan atas asumsi-asumsi dan syarat-syarat pembatasan sebagai berikut:

1. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada penilai seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi Penilai tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.
2. Kecuali diatur berbeda oleh peraturan dan perundangan yang ada, maka penilaian dan laporan penilaian bersifat rahasia dan hanya ditujukan terbatas untuk pemberi tugas yang dimaksud dan penasehat profesionalnya dan disajikan hanya untuk maksud dan tujuan sesuai dengan yang dicantumkan pada laporan penilaian. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain selain pemberi tugas dimaksud. Pihak lain yang menggunakan laporan ini bertanggung jawab atas segala risiko yang timbul.
3. Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan yang merupakan bagian dari properti yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
4. Laporan ini tidak sah jika tidak dibubuhi tanda tangan pimpinan perusahaan dan stempel/*seal* perusahaan KJPP PUNG'S ZULKARNAIN & REKAN.
5. Kami tidak berkewajiban mempresentasikan dan tidak bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaan penilai selain kepada pemberi tugas dan pengguna laporan, kecuali diisyaratkan lain.
6. Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa struktur bangunan ataupun bagian- bagian dari properti yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau. Kami tidak memberikan jaminan bila ada pelapukan, rayap, gangguan hama lainnya atau kerusakan yang tidak terlihat. Penilai tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lingkungan dan lainnya. Kecuali diinformasikan lain, Penilaian kami didasarkan pada asumsi bahwa seluruh aspek ini dipenuhi dengan baik.
7. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan
8. Kami tidak melakukan penyelidikan atas masalah lingkungan yang berkaitan dengan pencemaran. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada asumsi mengenai tidak adanya pencemaran yang dapat berpengaruh terhadap nilai.
9. Gambar, denah ataupun peta yang terdapat dalam laporan ini disajikan hanya untuk kemudahan visualisasi saja. Kami tidak melaksanakan survei/pemetaan dan tidak bertanggung jawab mengenai hal ini.
10. Keterangan mengenai rencana tata kota diperoleh dari Rencana Umum Tata Ruang

Kota dan Pernyataan Tertulis yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang. Kecuali diinstruksikan lain, kami beranggapan bahwa properti yang dinilai tidak terpengaruh oleh berbagai hal yang bersifat pembatasan- pembatasan dan properti maupun kondisi penggunaan baik saat ini maupun yang akan datang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku.

11. Semua bukti kepemilikan, legalitas dan perijinan yang ada didasarkan kepada informasi dan data yang diberikan pemberi tugas/pengguna laporan (bila dinyatakan lain sebutkan). Oleh karena itu, kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan properti secara detail, melainkan data keterangan atau sertifikat produk dari lembaga pertahanan & gambar bangunan yang diterima dari pemberi tugas.
12. Bahwa atas isi dan segala sesuatu yang terdapat dan/atau yang digunakan dalam penugasan penilaian, pemberi tugas **PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk** memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya kepada KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan termasuk didalamnya anggota rekan dan seluruh staf yang ada dari tuntutan kerugian harta, gugatan dan tanggung jawab (semuanya dalam bentuk apapun juga) baik secara sendiri-sendiri maupun institusi yang timbul secara langsung maupun tidak langsung terhadap pihak manapun juga apabila hal itu diakibatkan oleh kesalahan penyampaian data dan informasi apakah yang disampaikan secara verbal dan/atau dalam bentuk asli, foto kopi, dan/atau salinan dari kami.

1.12 Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang mengakibatkan terjadinya kesalahan dan hanya ditujukan kepada pengguna laporan yang tercantum dalam laporan ini. Kami tidak bertanggung jawab kepada pihak lain yang menggunakan laporan penilaian ini, baik secara sebagian maupun keseluruhan laporan atau sebagai rujukan untuk diterbitkan dalam dokumen apapun, pernyataan, edaran, ataupun untuk dikomunikasikan kepada pihak lain.

1.13 Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021 Dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021

Penilaian ini dilakukan sesuai Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021 Tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 33/SEOJK.04/2021 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.

1.14 Hasil Penilaian

Kesimpulan “Nilai Pasar” dari Objek Penilaian tidak terlepas dari asumsi-asumsi dan kondisi pembatas, pernyataan dan catatan yang dimuat dalam laporan ini. Berdasarkan data-data, hasil inspeksi dan analisa yang kami uraikan. Kami berpendapat opini atas “**Nilai Pasar**” dari Objek Penilaian pada tanggal **31 Desember 2023** (“*Valuation Cut-Off Date*”) untuk tujuan “**Transaksi Jual Beli**” adalah :

Berlanjut.....

.....Lanjutan

OBJEK PENILAIAN	NILAI PASAR
Obyek Penilaian terdiri dari : i. Mesin <i>power plant</i> dan peralatan pendukungnya dengan total kapasitas 19,1 megawatt ii. Bangunan untuk mendukung mesin <i>power plant</i> ; dan iii. Segala persediaan dan suku cadang sehubungan dengan mesin <i>power plant</i> yang berlokasi di Jalan Raya Serang Km. 76, Desa Keragilan, Kecamatan Keragilan, Kabupaten Serang, Provinsi Banten.	
Mesin <i>Power Plant</i> dan Peralatan Pendukungnya (Kapasitas 19,1 MW)	Rp. 150.300.000.000,-
Bangunan	Rp. 4.210.000.000,-
Persediaan dan Suku Cadang	Rp. 19.440.000.000,-
TOTAL	Rp. 173.950.000.000,-

Terbilang
(Seratus Tujuh Puluh Tiga Miliar dan Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Kami tidak mempunyai kepentingan baik sekarang atau di masa yang akan datang terhadap aset yang dinilai, maupun memiliki kepentingan pribadi atau keberpihakan kepada pihak- pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap aset yang dinilai.

Laporan ini hanya dapat digunakan sesuai dengan tujuannya, siapapun yang mendapat laporan ini, atau tembusan dari padanya, tidak ada hak untuk mempublikasikan baik secara keseluruhan isi laporan maupun sebagian, atau referensi di dalamnya, atau opini nilai, atau nama dan afiliasi profesional dari penilai tanpa izin tertulis dari Penilai.

Hormat Kami,

KJPP PUNG'S ZULKARNAIN DAN REKAN

Fahmi Hassan M.Ec. Dev, MAPPI (Cert)

Rekan

No. MAPPI

Ijin Penilai Publik Properti

Ijin Penilai Pasar Modal

Klasifikasi Ijin

No. 10-S-02715

No. P-1.13.00378

No. STTD. PP-81/PM.2/2018

Penilaian Properti

KONDISI PEMBATAS

Penggunaan laporan penilaian ini untuk tujuan yang dimaksud tidak terlepas dari kondisi pembatas sebagai berikut:

Penggunaan Laporan

Laporan Penilaian ini dipersiapkan untuk **PT. Indah Kiat Pulp & Paper Tbk** (“Perseroan”) untuk tujuan “**Jual Beli**”. Penilai tidak mengizinkan laporan ini digunakan untuk tujuan lain selain yang tersebut di atas.

Dasar Penilaian

Penilaian ini telah dibuat dengan mempergunakan dasar “**Nilai Pasar**” (*Market Value*) adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal Penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. (Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 28/POJK.04/2021.I.7)

Sumber Informasi

Informasi yang diperlukan untuk penilaian ini telah diperoleh dari Perseroan yang bersangkutan. Informasi lain selain yang telah diberikan oleh Perseroan telah diperoleh dari pihak lain yang kami anggap memadai. Kami mengasumsikan bahwa informasi yang kami peroleh dari lembaga pemerintah yang sudah memiliki akreditasi seperti Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik, Lembaga Riset Properti tersebut akurat dan benar.

Dokumen Legalitas

Kami telah melakukan verifikasi terhadap aspek legalitas dari dokumen dan informasi yang berhubungan dengan properti dimaksud yang telah kami terima sebatas kewenangan kami. Untuk lebih rinci kami menyarankan agar advis legalitas hendaknya diberikan oleh penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Perseroan. Kami berasumsi bahwa semua dokumen legalitas yang berhubungan dengan penilaian ini telah dibuat dengan baik dan tidak ada persengketaan, pembatasan, dan hal lain yang dapat mempengaruhi nilai aset yang sedang dinilai.

Tata Kota dan Peraturan Perundangan Lainnya

Informasi mengenai tata kota diperoleh dari instansi Pemerintah yang berwenang. Kami tidak melakukan, kecuali bila diminta, penelitian lebih lanjut ke berbagai pihak lain yang terkait untuk mendapatkan kepastian bahwa aset yang dinilai tidak terkena rencana pembangunan untuk kepentingan masyarakat umum seperti pelebaran jalan dan lainnya. Namun apabila kepastian akan hal tersebut diminta, maka kami menyarankan untuk memperolehnya dari penasihat hukum yang telah ditunjuk oleh Perseroan.

Penilaian ini berdasarkan asumsi bahwa tanah dari properti yang dinilai dan segala pembangunan yang ada di atasnya telah atau akan memiliki perijinan yang memadai dan telah sesuai dengan semua Peraturan yang ada.

Penelitian Struktur

Kami tidak melakukan penelitian untuk menguji kekuatan dan kelayakan struktur bangunan dan sarana penunjang bangunan lainnya, kecuali bila diminta. Laporan penilaian ini hanya mencatat kerusakan bangunan yang terlihat pada saat peninjauan lapangan. Kami tidak dapat melaporkan kerusakan lain yang tidak terlihat seperti karat, rayap dan lain-lain.

Kondisi Tanah

Penilaian ini telah dibuat berdasarkan asumsi bahwa kondisi tanah cukup memadai apabila rencana pembangunan baru dilaksanakan sehingga tidak ada biaya tambahan yang harus dikeluarkan atau tidak terjadi hambatan selama masa pembangunan berlangsung akibat kondisi tanah yang tidak memadai.

Kondisi Lingkungan

Kami tidak mempunyai kualifikasi untuk melakukan survei lingkungan, oleh karena itu kami tidak melakukannya dan juga kami tidak mendapatkan laporan survei lingkungan apapun.

Karena tidak adanya laporan survei lingkungan, kami beranggapan bahwa aset yang dinilai tidak mengalami kontaminasi dan tidak ada masalah lingkungan tertentu yang akan mempengaruhinya.

Kesesuaian Jaminan

Kami tidak mendapatkan informasi maupun dokumen yang menjelaskan perihal kredit yang sudah diberikan atau yang akan diajukan maupun jangka waktu kredit yang akan diberikan, termasuk pengikatan jaminan yang akan dilakukan atau yang sudah dilakukan atas aset yang dinilai baik secara keseluruhan maupun secara sendiri-sendiri. Dalam hal sebagai suatu jaminan, properti ini diasumsikan akan beroperasi dan dilakukan perawatan yang wajar sehingga tidak terjadi perubahan yang signifikan saat berakhirnya masa kredit.

Dengan mempertimbangkan karakteristik properti serta komentar pasar di atas dan dengan berdasarkan pada asumsi dan syarat pembatasan, maka kami beranggapan bahwa aset ini layak untuk dijadikan jaminan, namun tetap harus memenuhi ketentuan dan prosedur penjaminan yang berlaku pada bank yang bersangkutan.

Benturan Kepentingan

Kami tidak mempunyai kepentingan apapun baik sekarang ataupun di kemudian hari atas aset yang dinilai, demikian juga atas nilai yang dilaporkan. Besarnya biaya jasa penilaian tidak tergantung pada besarnya nilai yang dilaporkan ataupun sebaliknya.

Kesaksian di Pengadilan

Kami tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau pernyataan apapun di depan pengadilan ataupun pemerintah lainnya tentang properti yang dinilai dalam laporan penilaian ini yang tidak sesuai dengan maksud dan tujuan yang telah diuraikan dalam laporan penilaian ini.