

Laporan Penilaian

Gedung Kantor Redhouse

DI JALAN MARSEKAL SURYADHARMA (M1) NO. 1,
KECAMATAN NEGLASARI,
KOTA TANGERANG, BANTEN - INDONESIA

Disiapkan untuk:

PT AIRASIA INDONESIA Tbk
Tanggal Penilaian: 30 Januari 2019

Profil Rinci Klien

PT AirAsia Indonesia Tbk

Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No. 1
Kelurahan Selapajang Jaya, Kecamatan Neglasari
Tangerang, Banten 15127, Indonesia
Indah Permatasari Saugi
permatasarisaugi@airasia.com

Disiapkan oleh:

KJPP Willson dan Rekan
berasosiasi dengan Knight Frank
Chase Plaza Lantai 17
Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21
Jakarta 12920, Indonesia
Wisnu Wardhana
Telepon: +62 21 570 7170 ext: 201
Email: wisnu.wardhana@id.knightfrank.com

Nomor Laporan: 00053/2.0049-00/PI/06/0205/1/II/2019

18 Februari 2019

Kepada Yth.:
Dendy Kurniawan

Direktur Utama PT AirAsia Indonesia Tbk
Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No. 1
Tangerang, Indonesia

**PERIHAL: PENILAIAN GEDUNG KANTOR REDHOUSE DI JALAN MARSEKAL SURYADHARMA (M1)
No. 1, KECAMATAN NEGLASARI, KOTA TANGERANG, INDONESIA.**

Dengan hormat,

Sesuai dengan penugasan yang kami terima dari PT AirAsia Indonesia Tbk (“Klien”) berdasarkan Proposal Penilaian No. 015/W&R-Proposal/II/2019 tanggal 29 Januari 2019 dari KJPP Willson dan Rekan yang berasosiasi dengan Knight Frank (“Penilai”) untuk melakukan penilaian properti secara independen atas Objek Penilaian berupa tanah dan Bangunan (Red House Office) untuk tujuan akuisisi oleh PT AirAsia Indonesia Tbk dari PT Airasia Mitra Investama (AMI).

KJPP Willson dan Rekan yang berasosiasi dengan Knight Frank adalah sebuah perusahaan jasa penilaian yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Izin Usaha Nomor 2.09.0049 dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Rekan kami yang menandatangani laporan ini mempunyai izin Penilai Publik untuk menilai properti dengan No. P-1.09.00205 (Penilaian Properti) dari Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dan terdaftar pada Otoritas Jasa Keuangan Indonesia (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (STTD.PP) No. STTD.PP-129/PM.223/2019.

KJPP Willson dan Rekan berasosiasi dengan Knight Frank, yang merupakan perusahaan konsultan properti internasional yang berkantor pusat di London – Inggris. Knight Frank mempunyai sebuah jaringan kerja yang mencakup 519 kantor di 59 negara di seluruh dunia. Asosiasi kami telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Surat Persetujuan Pencantuman Nama Badan Usaha Jasa Penilai Asing (BUJPA) No.413/MK.1/2009 tanggal 21 Juli 2009.

Objek Penilaian adalah sebuah gedung kantor redhouse milik PT Air Asia Mitra Investama dengan total luas bangunan 11.227 meter persegi yang dibangun di atas tanah seluas 12.463 meter persegi. Objek Penilaian terletak di Jalan Marsekal Suryadharma Kelurahan Selapajang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia. Kami telah melaksanakan inspeksi situs atas Objek Penilaian pada tanggal 30 Januari 2019.

Berdasarkan pengamatan di lapangan dan analisa kami terdapat tanah seluas 5.766 meter persegi yang digunakan sebagai lahan parkir mobil. Dalam penilaian ini kami menilai tanah tersebut secara terpisah dengan asumsi dapat dikembangkan menjadi properti komersial.

Laporan penilaian ini merujuk pada laporan penilaian yang sebelumnya diterbitkan oleh KJPP Willson dan Rekan berasosiasi dengan Knight Frank No.209/W&R-Laporan/2018 tanggal 31 Agustus 2018.

Penilaian ini telah dilaksanakan dengan merujuk pada Keputusan Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) d.h. Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam LK) No. KEP-478/BL/2012 dengan lampiran Peraturan No. VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti dalam Pasar Modal dan Standar Penilaian Indonesia/SPI Edisi VII – 2018, dan Kode Etik Penilai Indonesia/KEPI.

Lanj/2...

Head office:
Chase Plaza 17th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920, Indonesia
T +62 (21) 570 7170 F +62 (21) 570 7177

KnightFrank.co.id

KJPP Willson dan Rekan is associated with Knight Frank, a limited liability partnership from London – United Kingdom. This association has been approved by the Ministry of Finance of Indonesia with Letter No.S-413/MK.1/2009.

Nomor Laporan: No. 00053/2.0049-00/PI/06/0205/1/II/2019

Halaman 2...

Sesuai dengan ketentuan dari OJK, dasar penilaian ini adalah Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai, "perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (Cut-Off Date) yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimiliki, kehati-hatian dan tanpa paksaan". Opini kami untuk Nilai Pasar dari Obyek Penilaian dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp.)

Kami telah menyelesaikan tugas penilaian kami atas Obyek Penilaian dan estimasi nilai dari Obyek Penilaian dilakukan dengan melakukan rekonsiliasi nilai dari Pendekatan Pendapatan dengan Metode Arus Kas Diskonto dan Pendekatan Biaya berdasarkan asumsi *ongoing concern* dari Obyek Penilaian.

Tanggal penilaian yang resmi adalah 30 Januari 2019, Nilai Pasar Obyek Penilaian adalah nilai pada tanggal penilaian tersebut; sesuai dengan fakta, kondisi pasar saat itu, pendapat profesional, asumsi dan kondisi pembatas yang dinyatakan berikut ini sebesar:

Rp439.729.000.000.-

(Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah Saja)

Hormat kami,

KPP Willson dan Rekan
berasosiasi dengan Knight Frank


KPP Willson & Rekan

Wisnu Wardhana
B, Bus, Msc, MAPPI (Cert.)
Rekan

No. Izin Penilai Publik: P-1.09.00205 (Penilaian Properti)
No. Anggota MAPPI: 02-S-01533 (Penilaian Properti)
No. STTD-OJK: STTD.PP-129/PM.223/2019

Ringkasan Eksekutif

Ringkasan eksekutif di bawah ini digunakan dalam kaitannya dengan laporan penilaian yang merupakan bagian dari laporan ini dan tunduk kepada asumsi, pembatasan dan basis penilaian dan agar tidak dibaca secara terpisah.



Tipe Aset	Aset operasional.
Tipe Properti	Kantor (Gedung Kantor Redhouse).
Alamat	Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No.1, Kelurahan Selapajang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia.
Pemilik Terdaftar	PT Airasia Mitra Investama.
Deskripsi Objek Penilaian	Objek Penilaian adalah sebuah gedung perkantoran dengan total luas bangunan sebesar 11.227 meter persegi dan luas tanah sebesar 12.463 meter persegi.
Area	Luas tanah: 12.463 meter persegi dan luas bangunan ±11.200 meter persegi.
Jenis Hak Tanah	Tiga belas (15) Sertifikat Hak Guna Bangunan (Real properti, SPI 103 poin 5.3.1.5), hak atas tanah bersifat superior (SPI 300 poin 5.12.1), tanpa hak subordinasi.
Rencana Penggunaan	Kawasan Perdagangan dan Jasa.
Pertimbangan Penilaian	Objek Penilaian dinilai sebagai sebuah properti penghasil penghasilan dan dinilai berdasarkan asumsi berbasis <i>ongoing concern</i> .
Analisis HBU	Kantor.
Opini Nilai	Rupiah Indonesia (Rp).

Lanjutan Ringkasan Eksekutif

Status Penilai	Penilai adalah KJPP Willson dan Rekan dengan Izin Usaha No.2.09.0049 tertanggal 19 Juni 2009 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia. KJPP Willson dan Rekan berasosiasi dengan Knight Frank yang berkantor pusat di London, Inggris
Klien dan Pengguna Laporan	Penugasan penilaian ini diberikan oleh: Nama : Dendy Kurniawan; Jabatan : Direktur Utama PT AirAsia Indonesia Tbk; Alamat : Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No. 1, Neglasari, Tangerang – Indonesia; Pengguna laporan adalah: PT AirAsia Indonesia Tbk.
Tujuan Penilaian	Tujuan penilaian adalah untuk akuisisi Tanah dan Bangunan (Kantor Red House) oleh PT AirAsia Indonesia Tbk. dari PT AirAsia Mitra Investama (Akuisisi internal).
Objek Penilaian	Objek Penilaian adalah sebuah gedung perkantoran.
Bentuk Kepemilikan	Kepemilikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).
Dasar Nilai	Penilaian ini telah disiapkan dengan merujuk pada Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. VIII.C.4 (poin 1.a.3) dan Standar Penilaian Indonesia/SPI Edisi VII – 2018. Dasar penilaian ini adalah Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai, "perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (Cut Off Date), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berniat 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". Selanjutnya peraturan tersebut juga mensyaratkan bahwa Penilai Properti wajib menggunakan Nilai Pasar (Market Value) dalam setiap kegiatan penilaian properti".
Tanggal Penilaian	Tanggal Penilaian adalah tanggal 30 Januari 2019. Tanggal ini telah disetujui oleh Klien dan juga tanggal inspeksi kami.
Jenis Mata Uang yang Digunakan	Nilai Pasar Objek Penilaian disajikan dalam Rupiah Indonesia (Rp).
Kedalaman Investigasi	Tidak ada pembatasan dalam melakukan inspeksi. Penelaahan dan analisis data pasar untuk tujuan penilaian sebagaimana tertulis dalam penugasan dapat dilakukan. Sifat informasi diasumsikan terbuka dan sumber informasi dapat diandalkan. Sifat dan sumber informasi relevan yang andal tanpa verifikasi tertentu selama proses penilaian diperoleh dari publikasi, data riset atau data dari pemerintah.
Asumsi dan Asumsi Khusus	Kami berasumsi bahwa kondisi sosial, ekonomi, lingkungan dan pemerintahan selama melaksanakan penilaian tidak mengalami perubahan. Secara khusus kami juga berasumsi bahwa semua informasi yang dipublikasikan, data riset dan data dari pemerintah semuanya dapat dipercaya. Kami juga berasumsi bahwa daya dukung tanah dan fondasi memadai, serta risiko lingkungan aktual dan potensial itu rendah (SPI 300 butir 5.2). Terdapat kelebihan tanah seluas 5.768 meter persegi yang digunakan sebagai lahan parkir mobil. Dalam penilaian ini kami menilai tanah tersebut secara terpisah dengan asumsi dapat dikembangkan menjadi properti komersial.

Lanjutan Ringkasan Eksekutif

Metode Penilaian	Untuk memahami konteks penilaian, laporan penilaian ini memuat hasil penilaian dengan melakukan rekonsiliasi nilai dari Pendekatan Pendapatan dengan Metode Arus Kas Diskonto dan Pendekatan Biaya yang sesuai dengan tujuan penilaian dan Objek Penilaian/tipe properti penilaian serta memuat deskripsi informasi dan data yang digunakan dan alasan yang mendukung analisis, opini, dan kesimpulan.
Kesimpulan Penilaian	Nilai Pasar: Rp439.729.000.000,- (Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah Saja).
Persyaratan Publikasi	Laporan ini hanya digunakan sesuai dengan tujuan penilaian. Kami tidak bertanggung jawab atas publikasi terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan ini tanpa persetujuan tertulis dari kami.
Konfirmasi Penilaian Berdasarkan pada SPI	Proses penilaian ini dilakukan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018, kecuali dinyatakan sebaliknya. Selain SPI, penilaian ini telah dilakukan dengan mengikuti ketentuan OJK c.q. Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. Kep.478/BL/2012 dengan lampiran Peraturan Nomor VIII C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal.
Deskripsi Informasi/Data yang Diperiksa, Analisis Pasar, Metode dan Prosedur Penilaian, Alasan yang Mendukung Analisis, dan Kesimpulan	Data Obyek yang dinilai diperoleh dari Klien dan bukan kewenangan kami untuk menentukan sah/tidaknya surat tanah. Kami melakukan analisis pasar atas faktor-faktor yang membentuk nilai dan menggunakan metode penilaian yang sesuai dengan tipe properti yang dinilai dan tujuan penilaian dengan menerapkan prosedur penilaian yang lazim digunakan dengan alasan yang relevan yang dapat menghasilkan opini nilai yang objektif dan tidak bias.
Pernyataan Kepatuhan	Pernyataan Penilai bahwa penilaian telah dilakukan sesuai dengan KEPI dan SPI 2018. Penilai yang terlibat memiliki kualifikasi profesional dan Penilai yang bertanda tangan berikut tim pelaksananya adalah sebagaimana disajikan pada poin 2.10.

Daftar Isi

Ringkasan Eksekutif	3
1 Asumsi dan Persyaratan Pembatas	8
2 Pernyataan Penilai	13
3 Definisi dan Lingkup Penugasan	14
Keterlibatan KJPP Willson dan Rekan	14
Lingkup Pengujian & Investigasi	16
Asumsi Khusus	16
Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian	16
Dasar Penilaian	17
4 Obyek Penilaian	18
Lokasi	18
Arah Jalan	18
Deskripsi Jalan	19
Situs	19
Deskripsi Bangunan	20
Akomodasi	21
Fasilitas/Utilitas	22
Legalitas Hak Atas Tanah	22
Kondisi Investigasi Inspeksi	25
Pertimbangan Lingkungan	26
Perencanaan	26
Jalan Raya dan Akses	27
Penilaian Pajak Properti (PBB)	27
Lisensi yang Berlaku & Sertifikat	27
5 Komentar Pasar	28
6 Analisis Pasar	32
7 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik	32
8 Pendekatan Penilaian dan Implementasi Metode Penilaian	33
9 Penilaian	37
Metodologi	37
Tujuan Penilaian	38
Basis Penilaian	38
Tanggal Penilaian	38
Nilai Pasar	39
Jaminan	39

Lampiran

Lampiran 1 – Instruksi Pendokumentasian

Lampiran 2 – Peta Lokasi

Lampiran 3 – Gambar Tapak Tanah

Lampiran 4 – Foto-Foto

Lampiran 5 – Surat Inspeksi

Lampiran 6 – Data Pembanding Yang Telah Divalidasi oleh MAPPI

1 Asumsi dan Persyaratan Pembatas

Penilaian ini mengadopsi asumsi sebagai berikut yang menghasilkan opini Nilai Pasar:

Asumsi 1.1 Semua penilaian dan pekerjaan penilaian dilakukan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia dan Pedoman Edisi VII Tahun 2018 dan International Valuation Standards (IVS) 2013 dan semua kode etik, standar dan persyaratan profesionalisme telah dipenuhi.

Peraturan Nomor VIII.C.4: tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal menentukan bahwa asumsi-asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan oleh Penilai Properti wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang bersifat *non-disclaimer opinion*;
 - b) Mencerminkan bahwa Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian;
 - c) Mencerminkan bahwa data dan informasi yang diperoleh bersumber dari atau divalidasi oleh Asosiasi Profesi Penilai;
 - d) Menggunakan proyeksi keuangan yang telah disesuaikan yang mencerminkan kewajaran proyeksi keuangan yang dibuat oleh manajemen dengan kemampuan pencapaiannya (*fiduciary duty*);
 - e) Mencerminkan bahwa Penilai Properti bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian dan kewajaran proyeksi keuangan;
 - f) Menghasilkan Laporan Penilaian Properti yang terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional perusahaan;
 - g) Mencerminkan bahwa Penilai Properti bertanggung jawab atas Laporan Penilaian Properti dan kesimpulan Nilai akhir; dan
 - h) Mencerminkan bahwa Penilai Properti telah melakukan penelaahan atas status hukum obyek penilaian
- 1.2 Penilaian dan penaksiran dilakukan sesuai dengan basis yang sesuai dengan tujuan yang mana mereka kehendaki dan sesuai dengan definisi yang relevan, komentar dan asumsi yang dinyatakan dalam laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian.
- 1.3 Perencanaan yang disertakan dalam laporan penilaian hanya untuk identifikasi dan agar tidak dijadikan dasar untuk menentukan batas, hak, atau penggunaan. Ukuran persil digambarkan sesuai dengan informasi yang diberikan kepada kami dan atau pemahaman atas batas-batas yang ada.
- 1.4 Penilaian kami mengasumsikan bahwa properti dalam semua kelengkapan/aspect, bisa dijamin atas semua risiko yang biasa secara normal, dengan premi komersial yang bisa diterima.
- 1.5 Bila diminta, area yang ditunjukkan oleh sebuah sumber yang disebut dalam laporan akan dijadikan pegangan. Dalam hal usia gedung diestimasi, itu hanya digunakan sebagai petunjuk saja.
- 1.6 Klien agar mengonfirmasi secara tertulis bila mereka menghendaki kami untuk membaca perjanjian sewa. Dalam hal kami membaca perjanjian sewa maka ketergantungan tidak seharusnya dilakukan kepada penafsiran kami atas dokumen tersebut tanpa referensi kepada penasihat hukum, khususnya dimana pembelian atau peminjaman berhadapan dengan keamanan dari sebuah properti yang terlibat.

- 1.7 Kami menggambarkan apresiasi umum kami atas pembeli potensial seperti persepsi dari status finansial penyewa. Walaupun demikian, kami tidak melakukan investigasi secara seksama terhadap kemampuan keuangan dari penyewa, kecuali bila secara khusus diminta, dan diasumsikan, kecuali jika diinformasikan, bahwa di dalam semua kasus tidak ada tunggakan utang yang signifikan.
- 1.8 Di mana instruksi memerlukan kami dalam kaitannya dengan informasi tentang biaya pembangunan, misalnya dalam penilaian dengan properti yang berpotensi dikembangkan, kami menyarankan Anda untuk memberikan kepada kami informasi biaya pembangunan dan informasi relevan yang lain yang disiapkan oleh seorang profesional penghitung biaya konstruksi yang sesuai dan berkualifikasi, misalnya suatu surveyor kuantitas. Kami tidak beranggapan mempunyai keahlian dalam menilai biaya pembangunan dan advis yang terkait dengan penilaian dari kami tentang biaya pembangunan dapat diandalkan bila informasi itu Anda sediakan kepada kami. Dengan tidak adanya informasi biaya bangunan yang diberikan kepada kami, kami mengikuti publikasi yang ada tentang biaya pembangunan yang dipublikasi. Ada keterbatasan pada keakuratan tentang biaya bangunan yang diterapkan dengan pendekatan ini dan advis dari profesional tentang biaya bangunan sangat dianjurkan. Ketergantungan pada advis yang kami berikan bersifat sangat terbatas. Bila Anda mendapatkan advis dari ahli biaya bangunan, kami merekomendasikan untuk mengkaji advis kami.
- 1.9 Dalam hal diinstruksikan untuk berkomentar atas kelayakan dari properti sebagai suatu jaminan utang yang aman kami hanya bisa berkomentar pada risiko yang melekat pada properti. Penentuan tingkat dan kecukupan modal dan pendapatan yang bisa menutup utang adalah tanggung jawab kreditur berkaitan dengan persyaratan pinjaman.
- 1.10 Suatu perpanjangan penilaian untuk tujuan asuransi adalah sebuah pelayanan spesialis dan kami merekomendasikan bahwa instruksi terpisah dikeluarkan bagi tujuan khusus tersebut. Bila advis diperlukan sebagai sebuah pengecekan atas kecukupan jaminan yang ada maka hal itu agar dipastikan sebagai bagian dari instruksi awal. Setiap indikasi yang diberikan hanya berfungsi sebagai pedoman dan tidak bisa menjadi acuan sebagai dasar penutupan asuransi. Perpanjangan penilaian kami agar dibandingkan dengan pemilik dan bila ada sebuah perbedaan yang material, maka suatu perpanjangan penilaian agar dipertimbangkan.
- 1.11 Penilaian ini adalah menilai 100% kepentingan saja dan tidak terkait dengan persentasi kepentingan Klien, bila ada.
- 1.12 Tidak ada anggaran yang dibuat untuk tuntutan apa pun, utang atau jumlah terutang atas kepentingan properti atau untuk pengeluaran atau pajak yang bisa terjadi dalam mendapatkan Objek Penilaian atau yang berdampak pada nilai jual Obyek Penilaian.
- 1.13 Bahwa bagian dari sewa yang telah dibayar, bila ada, akan diganti oleh pemilik properti sekarang kepada pembeli, dan akan dialokasikan secara adil dan seimbang.
- 1.14 Obyek Penilaian dapat dijual di pasar terbuka tanpa manfaat dari sebuah kontrak yang tertunda, penyewaan kembali, usaha bersama, kebijakan manajemen lain yang dapat meningkatkan nilai dari properti.
- 1.15 Setiap penilaian atas perkiraan finansial yang disajikan dalam laporan ini berdasarkan pada suatu evaluasi pada kondisi ekonomi saat ini, yang tidak mempertimbangkan atau membuat ketentuan atas dampak dari adanya kenaikan atau penurunan tajam kondisi ekonomi di masa mendatang. Kami tidak menjamin bahwa perkiraan itu akan terjadi namun telah dipersiapkan informasi selama pelaksanaan penilaian dan dimasukkan untuk mencerminkan ekspektasi dari investor tipikal.

- 1.16 Laporan Penilaian ini berlaku selama 6 (enam) bulan sepanjang lingkungan strategis Obyek Penilaian tidak ada perubahan signifikan.

Persyaratan Pembatas

Kerahasiaan dan Pembatasan Penggunaan 1.17 Tanggung jawab Penilai dalam kaitannya dengan Laporan Penilaian dan/atau sertifikat penilaian itu terbatas kepada pihak kepada siapa laporan penilaian dan/atau sertifikat itu dialamatkan sesuai dengan tujuan yang tertulis. Penilai menolak semua pertanggungjawaban dan akan tidak menerima tuntutan apa pun dari pihak ketiga baik seluruh atau sebagian yang terkandung di dalam dasar instruksi tertulis yang disetujui bersama.

Baik Klien maupun Penilai telah sepakat bahwa sangat rasional bagi Penilai untuk membatasi kewajibannya di dalam kaitannya dengan ketentuan pelayanan. Kewajiban kami untuk membayar semua kerugian termasuk kompensasi, kerugian ekonomis atau kegagalan dalam mewujudkan keuntungan yang terjadi pada klien, atau manfaat lain yang dialami klien sebagai sebuah dampak langsung dari perilaku yang tidak terpuji atau kelalaian atau perilaku melawan hukum yang lain dari kami yang dalam hubungannya atau tidak sesuai dengan kesepakatan agar diberlakukan secara terbatas. Total kewajiban maksimal kami terhadap kerugian langsung apa pun atau kerusakan apakah disebabkan oleh kelalaian atau wanprestasi atau yang lain dibatasi hanya sampai dengan 2 (dua) kali lipat dari biaya penilaian yang ditugaskan kepada kami. Kami tidak menerima tuntutan kerugian yang tidak langsung berbentuk apa pun misalnya kerugian yang disebabkan oleh hilangnya keuntungan.

Bila opini nilai diberitahukan kepada orang lain selain yang tertulis dalam Laporan Penilaian atau sertifikat penilaian, basis penilaian agar dijelaskan. Bila opini nilai diberitahukan kepada orang lain selain yang tertulis dalam laporan penilaian atau sertifikat penilaian, itu hanya untuk informasi dan bukan untuk dipercaya. Reproduksi laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian dengan cara apa pun baik seluruh atau sebagian dalam dokumen yang dipublikasi, diedarkan atau dalam pernyataan, atau dipublikasi dengan cara apa pun baik berbentuk *hard copy* atau elektronik (termasuk melalui *websites*) tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari kami berbentuk dan dalam hubungan apa pun itu dilarang.

Laporan Penilaian sesungguhnya hanya berlaku pada tanggal penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab atas kejadian, kondisi, atau lingkungan yang berdampak pada nilai pasar dari Objek Penilaian yang bisa terjadi kemudian setelah tanggal penilaian atau tanggal inspeksi, yang mana yang terjadi lebih dahulu.

Sumber Informasi 1.18 Kami tergantung pada informasi yang disediakan kepada kami, oleh sumber yang terdaftar, tentang rincian hunian dan penyewa, tentang rencana yang disetujui dan hal yang relevan lainnya, sebagaimana diringkas dalam laporan penilaian dan atau sertifikat penilaian.

Kami tidak mengecek dengan instansi pemerintah terkait atau otoritas yang sesuai tentang legalitas bangunan, total luas lantai yang diinformasikan kepada kami. Kami mengasumsikan bahwa informasi itu lengkap dan benar dan Penilai tidak bisa diminta pertanggungjawabannya serta tidak bisa dituntut bila ternyata tidak benar.

Klien kami agar menggunakan semua keahliannya secara rasional, peduli dan perhatian untuk meyakinkan bahwa semua informasi yang kami perlukan guna melakukan jasa penilaian disediakan secara tepat waktu, akurat dan lengkap. Klien agar mengingatkan kami bila Klien kemudian menyatakan bahwa informasi yang disediakananya itu tidak benar, tidak tepat atau bila sebaliknya jangan dijadikan acuan.

Kecuali bila dinyatakan, semua informasi telah diperoleh dengan meneliti file dan menguji dokumen atau dengan meminta kepada instansi pemerintah atau otoritas yang berwenang. Bila hal itu dinyatakan dalam laporan dan/atau sertifikat penilaian bahwa informasi itu telah diberikan kepada Penilai oleh pihak lain, informasi tersebut dipercaya bisa diandalkan dan Penilai tidak harus bertanggung jawab atau dituntut bila ternyata terbukti tidak demikian.

Penilai mencadangkan hak untuk merevisi laporan penilaian bila ada informasi yang disediakan oleh Klien dan/atau asumsi di atas yang diadopsi oleh Penilai di dalam penilaian ini terbukti tidak akurat.

Dokumentasi Legal

1.19 Kami tidak membaca dokumen kepemilikan properti secara cermat. Kami biasanya mengasumsikan, kecuali bila secara khusus diinformasikan dan dinyatakan sebaliknya, bahwa setiap kepemilikan properti tidak memiliki masalah dan baik dipasarkan maupun semua pendokumentasian dihasilkan dengan baik dan tidak ada pengeluaran yang tidak biasa, proposal perencanaan, pembatasan atau tujuan dari peraturan yang berdampak negatif kepada properti atau materi litigasi yang tertunda.

Semua klaim/jaminan utang (hak gadai) dan beban (hipotik), bila ada, yang berpengaruh pada properti telah dianggap tidak ada kecuali jika sebaliknya dinyatakan secara tegas dan diasumsikan bahwa penggunaan properti saat ini tidak bertentangan dengan perencanaan atau peraturan dan perundangan pemerintah lain yang berlaku.

Penilai tidak menjamin kepada pihak kepada siapa laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian ini ditujukan dan orang lain manapun; nama atau hak dari siapa pun berkaitan dengan properti itu.

Bila memungkinkan, penilaian ini tunduk kepada persyaratan dan ketentuan yang tertulis di dalam Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT), perjanjian operasional dan perjanjian relevan lainnya.

Perencanaan Kota dan Peraturan Lain

1.20 Permintaan atas perencanaan dari otoritas yang berwenang berkaitan dengan hal-hal yang berpengaruh kepada properti, di mana dianggap perlu, biasanya hanya diperoleh secara lisan dan informasi itu diberikan kepada kami dan kami terima, pada basis bahwa informasi itu tidak dapat diterima begitu saja. Jika jaminan lebih tinggi diperlukan dalam hal perencanaan, kami menyarankan agar permintaan resmi tertulis diajukan oleh penasihat hukum yang juga harus mengkonfirmasi posisinya terkait semua aspek legal dalam laporan kami. Kami mengasumsikan bahwa properti telah dibangun, atau sedang dibangun dan diokupasi atau digunakan sesuai dengan persetujuan yang ada dan tidak ada peringatan legal yang sudah lewat waktu.

Survei Struktur

1.21 Survei struktur gedung dan kondisi tanah secara rinci diinvestigasi atas gedung, struktur, jasa teknik dan dasar serta kondisi tanah dilakukan oleh spesialis surveyor bangunan atau insinyur sipil dan berada di luar tugas normal penilaian. Karena kami tidak melakukan pekerjaan semacam itu, kecuali bila ditugaskan secara terpisah, kami tidak bisa melaporkan bahwa properti itu bebas dari kesalahan struktur, pelapukan, serangan hama atau cacat dalam bentuk lainnya, termasuk kelemahan yang melekat karena penggunaan material yang membahayakan dalam proses konstruksi. Kami menggambarkan isi laporan survei gedung yang diberikan kepada kami, atau cacat atau kerusakan barang yang disarankan, atau yang kami temukan selama inspeksi penilaian kami tapi sebaliknya kami asumsikan terbebas dari cacat.

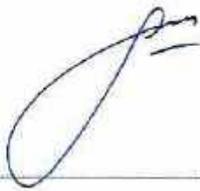
	<p>Penilai berasumsi bahwa tidak ada yang disembunyikan atau kondisi yang tidak tampak dari Objek Penilaian, lapisan tanah atau struktur bangunan yang akan menambah atau mengurangi nilai Objek Penilaian. Tidak ada tanggung jawab yang diterima atas kondisi semacam ini ataupun pekerjaan teknik apa pun yang diperlukan untuk menemukannya.</p>
Kondisi Tanah	<p>1.22 Kami asumsikan bahwa tidak diidentifikasi kondisi dasar atau tanah yang memburuk dan bahwa kualitas menahan beban dari tanah setiap properti itu mencukupi untuk mendukung konstruksi gedung.</p>
Kondisi Lingkungan	<p>1.23 Investigasi pada ekologi akan cocok dilakukan oleh ahlinya oleh kebanyakan pembeli yang bertanggung jawab pada properti yang bernilai tinggi atau di mana ada kecurigaan adanya kontaminasi atau ada potensi tuntutan. Terlebih lagi, investigasi semacam itu akan dilakukan dengan fokus pada adanya risiko yang melekat yang teridentifikasi dan dihitung sebelum pembelian dilakukan.</p> <p>Seseorang yang tidak suka risiko sangat dianjurkan untuk melakukan investigasi ekologi, disamping itu sebuah laporan yang menguntungkan bisa menjadi sarana yang membantu penjualan properti di masa akan datang. Kami akan berupaya menunjukkan indikasi nyata atau kejadian yang diketahui merupakan kontaminasi yang membahayakan yang ditemukan selama penugasan penilaian.</p> <p>Kami, walau demikian, bukan spesialis lingkungan dan oleh karena itu tidak melakukan investigasi khusus atas situs atau gedung untuk menyatakan adanya kontaminasi. Kami juga tidak meneliti arsip publik untuk mencari aktivitas di masa lalu yang bisa mengidentifikasi potensi kontaminasi. Dalam hal tidak adanya investigasi yang memadai, dan dimana tidak ada alasan yang tampak untuk mencurigai adanya kontaminasi maka penilaian kami akan berasumsi bahwa properti tidak tercemar.</p>
Kehadiran di Pengadilan	<p>1.24 Penilai tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan berkaitan dengan Laporan Penilaian/Sertifikat Penilaian ini, kecuali kesepakatan khusus telah dibuat sebelumnya.</p>

2 Pernyataan Penilai

Pernyataan

- 2.1 Pernyataan di dalam laporan ini telah dibuat berdasarkan pemahaman terbaik, profesional dan penilaian independen dari Obyek Penilaian pada tanggal penilaian.
- Memenuhi Peraturan Nomor VIII.C.4: tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal maka wajib menyatakan bahwa:
- a) Penugasan penilaian profesional telah dilakukan terhadap obyek penilaian pada Tanggal Penilaian (Cut Off Date);
 - b) Analisis telah dilakukan untuk tujuan penilaian yang diungkapkan dalam Laporan Penilaian Properti;
 - c) Penugasan penilaian profesional telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - d) Telah dilakukan Inspeksi terhadap obyek penilaian;
 - e) Perkiraan Nilai yang dihasilkan dalam penugasan penilaian profesional telah disajikan sebagai kesimpulan Nilai;
 - f) Lingkup pekerjaan dan data yang dianalisa telah diungkapkan;
 - g) Kesimpulan Nilai telah sesuai dengan asumsi-asumsi dan kondisi pembatas;
 - h) Seluruh data dan informasi yang diungkapkan dalam laporan dapat dipertanggungjawabkan.
- 2.2 Semua analisis, opini dan kesimpulan di dalam Laporan Penilaian ini tunduk kepada asumsi dan persyaratan pembatas yang dinyatakan di dalam Laporan Penilaian ini yang memberikan independensi dan telah melakukan analisis dalam kaitannya dengan tujuan penilaian sebagaimana dinyatakan dalam Laporan Penilaian.
- 2.3 Kami tidak mempunyai kepentingan pada Objek Penilaian atau opini nilai yang dilaporkan atau bukan pihak yang bisa mempunyai kepentingan atas Objek Penilaian.
- 2.4 Bayaran yang kami terima tidak tergantung kepada opini nilai yang dilaporkan, atau indikasi nilai yang disetujui oleh Klien, opini nilai, dan hasil yang diekspresikan atau kejadian yang berturutan yang mempunyai hubungan langsung dengan penggunaan laporan.
- 2.5 Penilai kami adalah profesional, berkualifikasi dan telah menjalani pendidikan yang ditetapkan oleh MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia), yang diakui sah oleh Pemerintah Republik Indonesia.
- 2.6 Kami memahami jenis properti yang dinilai dan mempunyai pengetahuan terbaik dari properti yang dinilai dan bisnisnya. Berdasarkan pengetahuan terbaik kami, fakta dan pernyataan yang dituangkan di dalam laporan ini adalah betul dan benar.
- 2.7 Penilai telah melakukan lingkup kerja sebagai berikut:
- Identifikasi masalah (Kondisi pembatas, tujuan dan properti yang dinilai, definisi penilaian dan tanggal penilaian);
 - Koleksi data dan wawancara;
 - Analisis data;
 - Estimasi nilai dengan mengaplikasikan metode penilaian;
 - Laporan tertulis.

- 2.8 Kami telah melakukan inspeksi pada Obyek Penilaian,
- 2.9 Analisis, opini dan kesimpulan yang diperoleh Penilai dan laporan penilaian sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia.
- 2.10 Penilaian ini telah dilakukan dan laporan disiapkan oleh individu yang melengkapinya dengan tanda tangan berikut ini, tanpa bantuan dari individu lain tertentu.

Personel		
Rekan:	Wisnu Wardhana	
Name	B. Bus, Msc, MAPPI (Cert.)	
Jabatan	Rekan	
No. Izin Penilai Publik	P-1.09.00205	
No. Anggota MAPPI STTD-OJK	02-S-01533 STTD.PP-129/PM.223/2019.	
Pemeriksa:		
Nama	Sandi L Gunadi	
Jabatan No. Anggota MAPPI	Manajer 12-T-03791	
Penilai:		
Nama	Usin Maolana	
Jabatan No. Anggota MAPPI	Penilai 14-T-05274	

3 Definisi dan Lingkup Penugasan

Keterlibatan KJPP Willson dan Rekan

- | | |
|--------------------------|---|
| Instruksi | 3.1 Dengan merujuk pada instruksi dalam Proposal Penilaian No. 015/W&R-Proposal/I/2019 tanggal 29 Januari 2019 untuk menyediakan sebuah Laporan Penilaian Gedung Perkantoran di Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No.1, Kelurahan Selampang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia, ("Objek Penilaian"). |
| | 3.2 Penilaian ini telah dilaksanakan oleh KJPP Willson dan Rekan ("Penilai") yang berasosiasi dengan Knight Frank, sesuai dengan asumsi dan kondisi pembatas sebagaimana dimuat dalam Seksi 1. |
| Klien | 3.3 Klien kami untuk penugasan ini adalah PT AirAsia Indonesia Tbk. |
| Pengguna Laporan | 3.4 Kami mengerti bahwa pengguna laporan adalah PT AirAsia Indonesia Tbk, dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK). |
| Standar Penilaian | 3.5 Laporan penilaian ini telah disusun sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – Tahun 2018 dan Peraturan No. VIII C4 dari Otoritas Jasa Keuangan Indonesia. |

Tujuan Penilaian	3.6	Klien telah mengkonfirmasi bahwa Laporan Penilaian ini diperlukan dengan tujuan untuk Akuisisi Tanah dan Bangunan (Red House Office) dari PT Airasia Mitra Investama (AMI).
Identifikasi Objek Penilaian	3.7	Penilaian Gedung Perkantoran Red House di Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No.1, Kelurahan Selapajang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Indonesia.
Hak Atas Tanah	3.8	Hak atas tanah berupa 15 Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terdaftar atas nama PT Airasia Mitra Investama.
Basis Penilaian	3.9	Nilai Pasar.
Mata Uang	3.10	Rupiah Indonesia (Rp).
Konflik Kepentingan	3.11	Kami mengkonfirmasi bahwa kami tidak mempunyai hubungan bersifat material atau keterlibatan yang menyebabkan adanya suatu konflik kepentingan dan kami menyediakan satu penilaian yang objektif dan tidak bias.
	3.12	Kami sebelumnya telah menyampaikan hal ini kepada Klien dan Klien telah mengkonfirmasi bahwa walaupun begitu, Klien bisa menerima kami meneruskan penugasan ini. Kami menyediakan satu penilaian yang obyektif dan tidak bias.
	3.13	Kami bertindak sebagai Penilai yang Independen, seperti didefinisikan di dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).
Tanggung Jawab Kepada Pihak Ketiga	3.14	Laporan Penilaian kami hanya untuk digunakan oleh Klien kami serta Pengguna Laporan dan tidak ada kewajiban/tuntutan diterima dari pihak ketiga baik untuk seluruhnya ataupun sebagian dari isi laporan.
Sanggahan & Publikasi	3.15	Tidak ada, baik itu keseluruhan atau sebagian dari penilaian ini atau disebutkan sebagai referensi apapun dimuat dalam dokumen yang dipublikasi, diedarkan atau dinyatakan atau dipublikasikan dengan cara apapun tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dalam bentuk atau konteks di dalam mana penilaian itu kelihatan.
Pembatasan Liabilitas	3.16	Liabilitas total Knight Frank untuk setiap kerugian atau kerusakan disebabkan oleh kelalaian atau pelanggaran kontrak atau wanprestasi dalam kaitannya dengan penugasan dan laporan penilaian ini dibatasi besarnya sebagaimana dinyatakan di Seksi 1.11 dan dalam surat penugasan, sebuah fotokopi diantaranya dilampirkan di dalam laporan ini. Kami tidak menerima liabilitas atas kerugian tidak langsung atau konsekuensi kerugian seperti berkurangnya keuntungan.
	3.17	Ketentuan di atas tidak mengesampingkan atau membatasi tuntutan atas kami disebabkan oleh penyalahgunaan atau kematian atau kecelakaan diri atau tuntutan lain yang besarnya bahwa liabilitas itu tidak bisa dikecualikan atau dibatasi berdasarkan ketentuan hukum.
Keahlian	3.18	Rekan, atas nama Knight Frank, yang bertanggung jawab atas laporan ini adalah Wisnu Wardhana. Kami konfirmasi bahwa rekan sesuai dengan persyaratan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), mempunyai pengetahuan yang memadai atas pasar tertentu dan keahlian serta pengetahuan untuk melaksanakan penilaian secara kompeten.

Penelitian (Vetting) 3.19 Laporan ini telah diteliti sebagai bagian dari prosedur pengendalian mutu dari Knight Frank.

Lingkup Pengujian & Investigasi

Inspeksi 3.20 Kami diinstruksikan untuk melaksanakan sebuah inspeksi internal atas properti. Inspeksi kami dilaksanakan pada tanggal 30 Januari 2019 oleh Usin Maclana, Penilai.

Investigasi 3.21 Luas eksplorasi/investigasi ditentukan di dalam Asumsi dan Kondisi Pembatas. Di dalam melaksanakan Instruksi kami melaksanakan verbal / penelitian berbasis internet dengan referensi kepada bagian yang relevan dengan laporan ini. Kami tergantung kepada informasi yang akurat dan lengkap.

3.22 Sebagaimana disetujui sebelumnya oleh Klien, eksplorasi yang kami laksanakan dalam penugasan ini dibatasi oleh rincian berikut ini:

Informasi yang Tersedia 3.23 Dalam penyusunan laporan ini kami disediakan informasi oleh PT Airasia Mitra Investama (sebagai perusahaan pemilik properti) dan PT AirAsia Indonesia Tbk, penasehatnya dan pihak ketiga lainnya. Kami telah tergantung kepada informasi yang secara material itu benar dalam semua aspek.

3.24 In Khususnya, kami secara rinci di dalam hal berikut ini:

- Informasi terkait dengan ukuran properti, disediakan oleh PT Airasia Mitra Investama dan PT AirAsia Indonesia Tbk;
- Informasi terkait dengan status properti, diperoleh dari Dinas Tata Kota Tangerang;

3.25 Dalam hal dokumen atau informasi tidak disediakan, kami mengandalkan eksplorasi kami sendiri sebagaimana dinyatakan di dalam garis besar laporan ini. Asumsi disebabkan oleh kurangnya informasi juga disajikan di dalam bagian yang relevan dalam laporan ini.

Asumsi Khusus

Asumsi Khusus 3.26 Kami berasumsi bahwa kondisi sosial, ekonomi, lingkungan dan pemerintahan selama melaksanakan penilaian tidak mengalami perubahan. Kami juga berasumsi bahwa daya dukung tanah dan fondasi memadai, serta risiko lingkungan aktual dan potensial itu rendah (SPI 300 butir 5.2). Berdasarkan pengamatan dilapangan dan analisa kami terdapat tanah seluas 5.766 meter persegi yang digunakan sebagai lahan parkir mobil. Dalam penilaian ini kami menilai tanah tersebut secara terpisah dengan asumsi dapat dikembangkan menjadi properti komersial

Pendekatan Penilaian dan Metode Penilaian

3.27 Kegiatan penilaian di KJPP Willson dan Rekan menggunakan pendekatan dan metode penilaian yang lazim digunakan oleh para penilai. Metode penilaian dimaksud tergabung dalam Pendekatan Perbandingan Data Pasar, Pendekatan Pendapatan, atau Pendekatan Biaya. Metode penilaian yang digunakan ditentukan oleh jenis propertinya, jenis nilai yang diestimasi, tujuan penilaian, ketersediaan data, kondisi perekonomian, kerumitan tugas penilaian, dan waktu.

Pendekatan Data Pasar	3.28 Pendekatan Penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan obyek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian. (Peraturan VIII. C4-Artikel 1.a17).
Pendekatan Pendapatan	3.29 Pendekatan penilaian didasari oleh pendapatan dan biaya Objek Penilaian untuk suatu periode waktu tertentu yang dapat dihasilkan oleh Objek Penilaian dan dikapitalisasikan (Peraturan VIII. C4-Artikel 1.a18).
Pendekatan Biaya	3.30 Pendekatan Penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru (Reproduction Cost New) atau Biaya Pengganti Baru (Replacement Cost New), pada Tanggal Penilaian (Cut Off Date) setelah dikurangi dengan penyusutan (Peraturan VIII. C4-Pasal 1.A19).

Dasar Penilaian

Nilai Pasar	<p>3.31 Sesuai dengan instruksi Klien, kami telah mendapatkan opini nilai berdasarkan aplikasi metode penilaian sebagai berikut :-</p> <p>3.32 Penilaian ini telah disiapkan dengan berpedoman pada Peraturan Bapepam-LK No.VIII.C.4 (Poin 1.a.3) dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018.</p> <p>Dasar penilaian ini adalah Nilai pasar yang didefinisikan sebagai didefinisikan sebagai, "Perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (Cut Off Date), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan 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". Opini kami untuk Nilai Pasar dari Obyek Penilaian dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp.)."</p>
Tanggal Penilaian	3.33 30 Januari 2019.

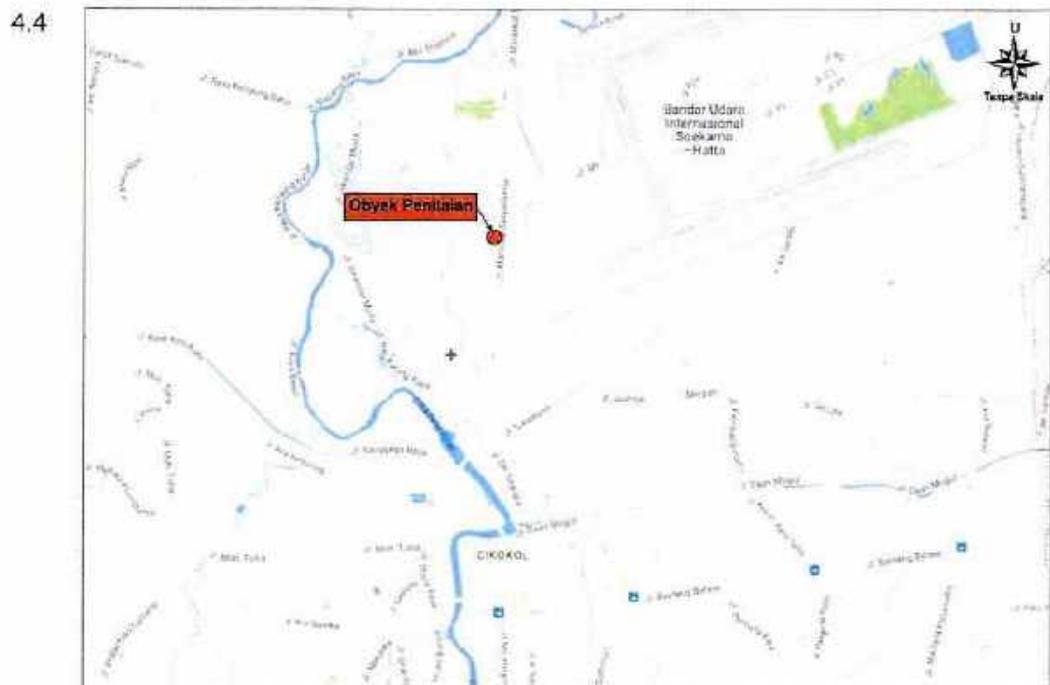
4 Obyek Penilaian

Obyek Penilaian 4.1 Obyek Penilaian adalah sebuah gedung perkantoran.

Lokasi

Lokasi 4.2 Obyek Penilaian terletak di Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No.1, Kelurahan Selapajang Jaya, Kecamatan Neglasari, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia.

4.3 Obyek Penilaian terletak di sepanjang Jalan Marsekal Suryadharma, dekat dengan kawasan gedung perkantoran dan pergudangan komersial unggulan Tangerang dan dekat dengan Bandara Soekarno Hatta.



Peta Lokasi (Menggunakan Google Map)

Arah Jalan

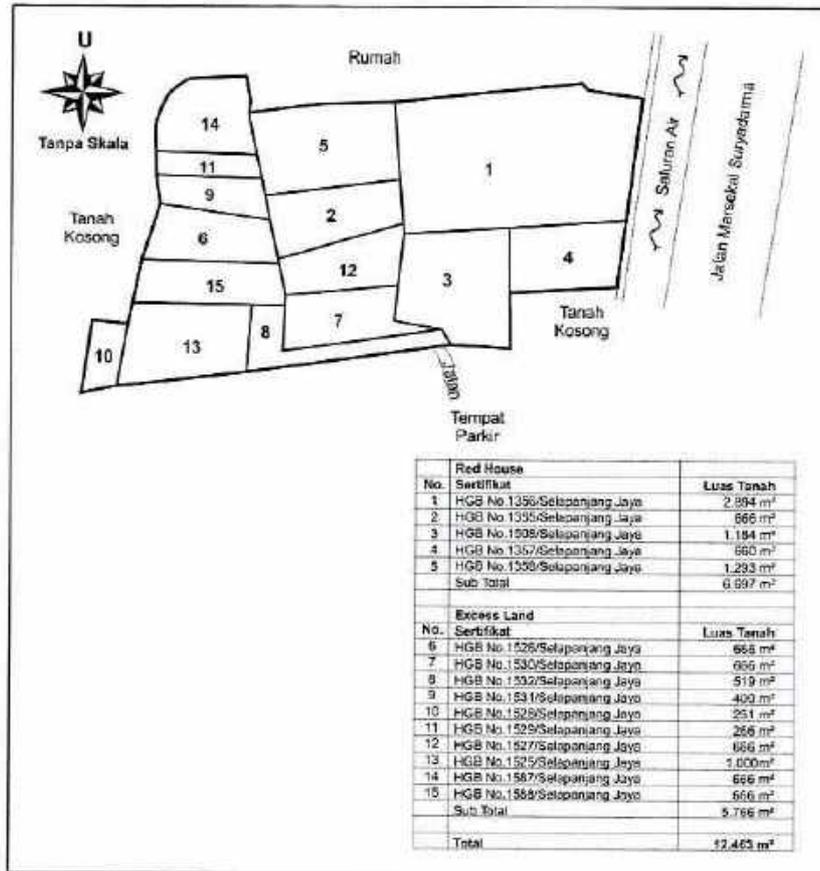
Jarak dari Properti	Keterangan
± 100 meter ke utara	Gedung Sriwijaya dan Nam Air.
± 200 meter ke utara	Persimpangan Jalan Marsekal Suryadharma dan Jalan M1.
± 500 meter ke timur	Bandara Internasional Soekarno Hatta.
± 730 meter ke selatan	Kawasan Komersial Aeropolis.
± 1,2 kilometer ke selatan	Jalan Perimeter Selatan.

Deskripsi Jalan

Nama Akes Jalan	4.5	Jalan Marsekal Suryadharma.
Lebar Jalan	4.6	14 meter.
Ruas Jalan	4.7	2 ruas
Arah Lalu Lintas	4.8	2 arah.
Permukaan Jalan	4.9	Aspal.
Kondisi Jalan	4.10	Baik.
Transportasi Publik	4.11	Taxi dan ojek.

Situs

Area	4.12	12.463 meter persegi.
Bentuk	4.13	Hampir persegi panjang.
Posisi Lot	4.14	Tengah.
Dimensi	4.15	Sekitar 100 meter dari bagian depan jalan dengan kedalaman 53 meter.
Orientasi	4.16	Timur.
Batas tanah	4.17	Utara : Rumah. Timur : Jalan Marsekal Suryadharma. Selatan : Tempat parkir. Barat : Tanah kosong.
Topografi	4.18	Datar.
Elevasi	4.19	Lebih tinggi dari jalan utama.
Site plan	4.20	Properti diidentifikasi di bawah ini. Fotokopi lain terlampir di Lampiran 3.



Peta Situs

Deskripsi Bangunan

- Tipe Bangunan** 4.21 Gedung perkantoran.
- Luas Bangunan** 4.22 ± 11.227 meter persegi.
- Tahun** 4.23 2014.
- Konstruksi**
- Renovasi Terakhir** 4.24 6 lantai.
- Jumlah Lantai**
- 4.25 Struktur : Struktur beton bertulang dengan lempengan atap beton.
- 4.26 Dinding eksterior : Dinding bata bercat dan partisi kaca.
- 4.27 Plafon : Gypsum.
- 4.28 Lantai : Granit di area lobi, beton dilapisi karpet di area kerja, parket untuk ruang rapat, dan ruang direktur.



Drop off Area



Area Lobi



Ruang Direktur



Ruang Meeting

4.29 Foto properti lebih lengkap disajikan di dalam Lampiran 4.

Akomodasi

4.30 Kami tidak melakukan pengukuran dari skala perencanaan, Klien memberikan deskripsi bangunan dengan dasar sebagai berikut:

Luas Lantai

Tabel 1: Luas Lantai

Unit	Deskripsi	M ²
Bangunan Utama		
	Lantai 1	1.847
	Lantai 2	1.558
	Lantai 3	1.833
	Lantai 4	1.833
	Lantai 5	1.860
	Lantai 6	690
	Lempengan Beton Bangunan	668
	Lantai Atap Bangunan	781

Unit	Deskripsi	M ²
Bangunan Pendukung		
	Gedung Manajemen	158
	Total	11.227

Sumber: Sumber Pemerintah

Fasilitas/Utilitas

- 4.31 Sesuai dengan asumsi dan persyaratan pembatas pada seksi 1, kami tidak melakukan pengetestan atas fasilitas/utilitas yang disediakan.
- 4.32 Kami mengasumsikan, untuk tujuan penilaian ini, bahwa semua saluran gas utama, air, listrik, drainase, dan telekomunikasi tersedia pada Objek Penilaian.

Legalitas Hak Atas Tanah

Sumber Informasi

- 4.33 Kami telah disediakan dengan dokumen hak atas tanah oleh PT Airasia Mitra Investama dan PT AirAsia Indonesia Tbk.
- 4.34 Di dalam penilaian kami, kami telah mengasumsikan suatu yang baik dan hak yang bisa diperjualbelikan dan bahwa semua pendokumentasian itu memuaskan.
- 4.35 Kami merekomendasikan bahwa pemahaman kami atas isu hak atas tanah mereferensikan kepada advis hukum Klien terhadap konfirmasi bahwa pemahaman kami sudah benar. Demikian juga secara khusus penting bahwa advis hukum Klien perlu dipertanyakan kembali untuk mengecek apakah telah ada transaksi terkait dengan properti yang menunjukkan informasi tentang harga yang dibayar yang harus kami ketahui.
- 4.36 Dalam berbagai hal yang perlu diungkap sebagai hasil dari kajian hukum dari penasihat hukum tentang isu tersebut, kami meminta agar hal itu ditunjukkan kepada kami sebagai informasi yang mungkin mempunyai sifat penting atas nilai yang dilaporkan.

Keabsahan Hak Atas Tanah

- 4.37 Kami telah diinformasikan oleh PT Airasia Mitra Investama dan PT AirAsia Indonesia Tbk bahwa hak atas tanah Objek Penilaian adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan.
- 4.38 Kami telah disediakan sebuah fotokopi sertifikat dan ringkasan persyaratan utamanya adalah sebagai berikut:

Kantor Redhouse

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1356/Selapajang Jaya
 - Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
 - Tanggal Terbit : 18 Juni 2002.
 - Tanggal Berakhir : 11 Maret 2043.
 - Tanggal Surat Ukur : 21 Mei 2005.
 - No. Surat Ukur : 85/Selapajang Jaya/2002.
 - Luas Tanah : 2.894 meter persegi.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1355/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 20 September 1999.
- Tanggal Berakhir : 11 Maret 2043.
- Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
- No. Surat Ukur : 11/SLPJ/1999.
- Luas Tanah : 666 meter persegi.

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1508/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 20 September 1999.
- Tanggal Berakhir : 10 Juli 2044.
- Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
- No. Surat Ukur : 4/SLPJ/1999.
- Luas Tanah : 1.184 meter persegi.

4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1357/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 13 November 1996.
- Tanggal Berakhir : 11 Maret 2043.
- Tanggal Surat Ukur : 11 November 1996.
- No. Surat Ukur : 7744/1996.
- Luas Tanah : 660 meter persegi.

5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1358/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 20 September 1999.
- Tanggal Berakhir : 11 Maret 2043.
- Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
- No. Surat Ukur : 14/SLPJ/1999.
- Luas Tanah : 1.293 meter persegi.

Kelebihan Tanah

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1526/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 20 September 1999.
- Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
- Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
- No. Surat Ukur : 10/SLPJ/1999.
- Luas Tanah : 666 meter persegi.

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1530/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 20 September 1999.
- Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
- Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
- No. Surat Ukur : 7/SLPJ/1999.
- Luas Tanah : 666 meter persegi.

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1532/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 20 September 1999.
- Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
- Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
- No. Surat Ukur : 5/SLPJ/1999.
- Luas Tanah : 519 meter persegi.

4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1531/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 24 Januari 2005.
- Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
- Tanggal Surat Ukur : 10 November 2004.
- No. Surat Ukur : 174/Selapajang Jaya/2004.
- Luas Tanah : 400 meter persegi.

5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1528/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 21 Oktober 2014.
- Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
- Tanggal Surat Ukur : 20 Agustus 2014.
- No. Surat Ukur : 546/Selapajang Jaya/2004.
- Luas Tanah : 251 meter persegi.

6. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1529/Selapajang Jaya

- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
- Tanggal Terbit : 24 Januari 2005.
- Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
- Tanggal Surat Ukur : 10 November 2004.
- No. Surat Ukur : 175/Selapajang Jaya/2004.
- Luas Tanah : 266 meter persegi.

7. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1527/Selapajang Jaya
- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
 - Tanggal Terbit : 20 September 1999.
 - Tanggal Berakhir : 23 Juni 2045.
 - Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
 - No. Surat Ukur : 8/SLPJ/1999.
 - Luas Tanah : 666 meter persegi.
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1525/Selapajang Jaya
- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
 - Tanggal Terbit : 20 September 1999.
 - Tanggal Berakhir : 22 Juni 2045.
 - Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
 - No. Surat Ukur : 6/SLPJ/1999.
 - Luas Tanah : 1.000 meter persegi.
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1588/Selapajang Jaya
- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
 - Tanggal Terbit : 20 September 1999.
 - Tanggal Berakhir : 7 September 2046.
 - Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
 - No. Surat Ukur : 13/SLPJ/1999.
 - Luas Tanah : 666 meter persegi.
10. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1587/Selapajang Jaya
- Pemilik Terdaftar : PT Airasia Mitara Investama
 - Tanggal Terbit : 20 September 1999.
 - Tanggal Berakhir : 7 September 2046.
 - Tanggal Surat Ukur : 18 September 1999.
 - No. Surat Ukur : 9/SLPJ/1999.
 - Luas Tanah : 666 meter persegi.

Kondisi Investigasi Inspeksi

Lingkup Inspeksi	4.39 Seperti dinyatakan di dalam Asumsi dan Persyaratan Pembatas, kami tidak melakukan survei gedung atau situs dari properti.
	4.40 Selama inspeksi terbatas kami tidak menginspeksi area yang tidak berakses. Kami tidak bisa mengkonfirmasi apakah properti bebas dari cacat yang penting atau signifikan atau barang yang tidak diperbaiki (rusak).
Komentar	4.41 Terpisah dari hal yang secara khusus ditunjukkan di bawah ini kami berasumsi bahwa properti terkontruksi dengan baik dan bebas dari kesalahan struktural, pelapukan, serangan hama atau cacat lain, dan pelayanan dari properti dalam kondisi memuaskan.

4.42 Pada tanggal inspeksi, gedung tampak dalam kondisi yang secara umum bisa diterima untuk diperbaiki secara proporsional dengan usia dan penggunaannya. Tidak ada cacat yang penting atau kerusakan signifikan atau barang yang tidak diperbaiki yang tercatat yang bisa menyebabkan adanya pengeluaran yang substantial di dalam masa mendatang atau di luar lingkup program pemeliharaan tahunan yang normal.

Kondisi Tanah 4.43 Kami tidak dilengkapi dengan salinan laporan kondisi dasar dari tapak tanah. Kami berasumsi bahwa tidak ada kondisi tanah atau dasar/bawah tanah yang merugikan dan bahwa kualitas/kekuatan menahan beban dari tanah mencukupi untuk mendukung konstruksi.

Pertimbangan Lingkungan

Banjir 4.44 Berdasarkan wawancara kami dengan pendamping inspeksi di lapangan, kami memastikan bahwa properti ini tidak mengindikasikan berada dalam kawasan banjir dan bahwa karenanya tidak beresiko mengalami banjir.

Kontaminasi 4.45 Seperti dinyatakan dalam Asumsi dan Persyaratan Pembatas, investigasi tentang pencemaran lingkungan biasanya dilakukan oleh spesialis lingkungan berkualifikasi. Knight Frank tidak berkualifikasi melakukan investigasi lahan atau bangunan untuk menentukan adanya atau kalau tidak kontaminasi lingkungan, atau kami tidak melakukan penelitian atas arsip publik untuk mencari bukti aktivitas masa lalu yang bisa mengidentifikasi potensi kontaminasi.

4.46 Tunduk kepada pernyataan di atas, sembari melaksanakan inspeksi penilaian, kami belum menemukan tentang penggunaan objek penilaian yang dapat menyebabkan kami berkepentingan atas kontaminasi pencemaran. Penilaian kami berdasarkan kepada asumsi bahwa properti tidak tercemar.

Asbestos 4.47 Penggunaan asbes di dalam gedung yang mengandung material asbes (ACMs) yang dilarang ini lazim ditemukan, walaupun areanya tidak terlihat dalam inspeksi unsur permukaan. Sedangkan permukaannya bisa di tutup, tanda bahaya publik untuk material dibuang dan pembuangan yang aman nampaknya merupakan tindakan yang bisa dilakukan dan bisa mahal. Penghilangan dan pembuangan memerlukan advis khusus. Knight Frank tidak secara khusus menginspeksi ACMs. Kami berasumsi bahwa tidak ada ACMs di dalam properti.

Ketahanan Ciri Hijau 4.48 Dari perspektif nilai, ketahanan merupakan isu jangka panjang dan pentingnya secara relatif berubah setiap waktu. Penilaian kami menyediakan opini nilai pada tanggal penilaian berdasarkan kepada faktor terkait pasar pada tanggal itu.

Perencanaan

Sumber Informasi Perencanaan 4.49 Pihak pemberi tugas telah memberikan kami fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No.644/Kep-539/BPPMPT/IMB/2013 tanggal 9 April 2013 yang dikeluarkan oleh Walikota Tangerang.

Berdasarkan Perda No.6 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang, Obyek Penilaian diinformasikan sebagai Kawasan Perdagangan dan

Jasa dengan rincian sebagai berikut :

Peruntukan	:	Kawasan Perdagangan dan Jasa
Koefisien Dasar Bangunan	:	Maksimum 60%
Ketinggian Bangunan	:	Maksimal 6 Lantai

Kebijakan Perencanaan 4.50 Zoning untuk Obyek Penilaian adalah Kawasan perdagangan dan jasa.

Jalan Raya dan Akses

- Jalan Raya** 4.51 Studi informal yang dilakukan oleh Otoritas Jalan Raya telah mengonfirmasikan bahwa semua jalan raya yang menghubungkan properti dapat diterima.
- Akses** 4.52 Di dalam laporan penilaian kami, kami berasumsi bahwa tidak ada kepentingan pihak ketiga di antara batas Objek Penilaian dan jalan raya dan karenanya properti mempunyai akses kendaraan yang tidak terbatas dan akses untuk pedestrian.
- 4.53 Kami berasumsi bahwa tidak ada isu berkaitan dengan visibilitas persimpangan yang bisa berdampak pada penggunaan rencana penggunaan properti.

Penilaian Pajak Properti (PBB)

Nilai yang Dikenakan 4.54 Dari sumber di pemerintah, daftar urutan PBB properti adalah

Tabel 2: Daftar Tarif

Alamat	Deskripsi	Tarif Dibayar Rp
Jl. Marsekal Suryadharma	36.75.752.012.005-0579.0	118.385.268.-
Jl. Marsekal Suryadharma	36.75.752.012.005-0583.0	15.270.696.-
Jl. Marsekal Suryadharma	36.75.752.012.005-1334.0	2.293.704.-
Jl. Marsekal Suryadharma	36.75.752.012.005-1338.0	2.293.704.-

Lisensi yang Berlaku & Sertifikat

- 4.55 Kami berasumsi bahwa dalam penilaian ini semua peraturan, izin & sertifikat telah kami penuhi.
- Pemadam Kebakaran** 4.56 Kami tidak melihat dokumen berkaitan dengan keselamatan dari kebakaran pada properti dan berasumsi bahwa dalam penilaian ini semua persyaratan yang relevan telah sepenuhnya dipenuhi.

5 Komentor Pasar

Kondisi Ekonomi

Populasi dan Ekonomi 5.1 Tinjauan

Total luas Indonesia adalah 1.913.578.68 kilometer persegi dan terdiri dari 34 provinsi dengan luas masing-masing luas wilayahnya di dalam tabel berikut:

Luas Pulau-Pulau di Indonesia

Pulau	Luas Tanah (km ²)	Luas (%)
Sumatra	480.793	25,13%
Jawa	129.438	6,76%
Kalimantan	544.150	28,44%
Sulawesi	188.522	9,85%
Maluku & Papua	497.604	26%
Bali & Nusa Tenggara	73.070	3,82%
Total	1.913.578,68	100,00%

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2017

Pulau dengan luas tanah terbesar adalah Kalimantan diikuti oleh Sumatra, tetapi berdasarkan populasi, pulau dengan populasi terbesar adalah Pulau Jawa. Saat ini, pemerintah sedang berusaha mendistribusikan pembangunan infrastruktur di wilayah di luar Jawa.

5.2 Populasi

Sampai Agustus 2016, total populasi Indonesia berdasarkan hasil proyeksi pada 2010-2035 adalah 258.704,9 jiwa dan tingkat pertumbuhan selama periode 2010-2016 adalah 1,49%. Populasi di setiap pulau adalah sebagai berikut:

Populasi di Pulau-Pulau Indonesia, 2016

Pulau	Luas Tanah (km ²)	Populasi (dalam ribuan)	Populasi (%)
Sumatra	480.793	56.119,3	22%
Jawa	129.438	148.675,4	57%
Kalimantan	544.150	15.635	6%
Sulawesi	188.522	18.973,3	7%
Maluku & Papua	497.604	7002	3%
Bali & Nusa Tenggara	73.070	14.300	6%
Total	1.913.578,68	258.704,9	100,00%

Sumber: Badan Pusat Statistik, 2017

Indonesia memiliki prospek positif dalam hal tenaga kerja yang mencakup 66% dari total populasi. Pada Agustus 2016, jumlah tenaga kerja adalah 125,44 jiwa dengan tingkat pengangguran tercatat sebesar 6,21%.

Berdasarkan sektor, pertanian adalah sektor utama tenaga kerja Indonesia yang mencakup 33,3%, diikuti oleh perdagangan di 21,6%, pelayanan sosial di 16,5%, dan industri di 13,6%.

Produksi Domestik Bruto (PDB)

5.3 Produksi Domestik Bruto (PDB)

Sampai dengan kuartal ketiga 2017, PDB Indonesia didominasi oleh sektor manufaktur sebesar 20,3% dari total PDB. Saat ini, pemerintah Indonesia sedang mendorong pertumbuhan ekonominya dengan mempercepat proyek-proyek pengembangan infrastrukturnya, dari konstruksi bandara, jalur kereta, sampai industri kimia untuk meningkatkan nilai tambah industri minyak dan gas alam.

Persentase PDB Berdasarkan Sektor Industri berdasarkan harga Saat ini, 2012-Kuartal II 2017

Asal Industri	2012	2013	2014	2015	2016*	2Q 2017**
Agrikultur	14,4%	14,4%	14,3%	13,5%	13,6%	13,9%
Pertambangan & Penggalian	11,8%	11,2%	10,5%	10,4%	10,2%	10,3%
Manufaktur	23,9%	23,7%	23,7%	21,0%	20,5%	20,3%
Persediaan Listrik, Gas, dan Air	0,8%	0,8%	0,8%	1,1%	1,2%	1,2%
Konstruksi	10,4%	9,9%	10,1%	10,2%	10,4%	10,1%
Perdagangan, Hotel & Restoran	13,9%	14,3%	14,6%	14,9%	14,8%	14,1%
Transportasi & Komunikasi	6,7%	7,0%	7,4%	8,5%	8,8%	9,1%
Keuangan, Bisnis Jasa, dan Real Estate	7,3%	7,5%	7,6%	8,5%	8,7%	8,8%
Jasa	10,8%	11,2%	11,0%	10,0%	10,0%	9,7%

*) Angka Awal

**) Angka Sangat Awal

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

Pada kuartal kedua 2017, konsumsi swasta dan permintaan domestik memicu pertumbuhan ekonomi Indonesia. Konsumsi swasta meningkatkan perekonomian dari sisi ekspor dan penyediaan bisnis skala besar.

Pengeluaran PDB, 2012- Kuartal II 2017 (% dari PDB)

	2012	2013	2014	2015	2016*	2Q 2017**
Konsumsi Swasta	54,6%	55,8%	56,1%	54,7%	55,2%	55,6%
Konsumsi Pemerintah	8,9%	9,1%	8,9%	8,9%	9,4%	8,6%
Pembentukan Modal Tetap Bruto	32,6%	31,6%	31,7%	32,3%	32,5%	31,4%
Ekspor Barang & Jasa	24,3%	23,7%	23,1%	21,6%	18,9%	19,1%
Impor Barang & Jasa	25,7%	25,5%	24,8%	21,4%	18,6%	17,8%

*) Angka Awal

**) Angka Sangat Awal

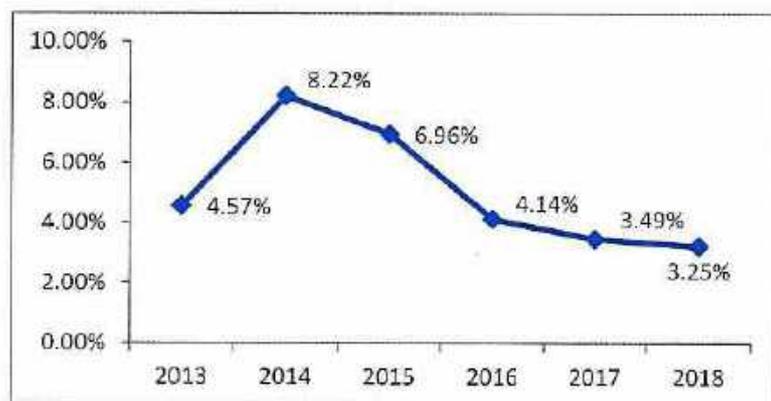
Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS)

5.4 Inflasi

Ekonomi nasional pada kuartal keempat 2017 tumbuh 5,19% (YOY), relatif lebih tinggi dari kuartal sebelumnya yang terpengaruh oleh investasi infrastruktur dan pertumbuhan ekspor dan konsumsi domestik yang mencapai 4,97% (YOY)

Dewan Gubernur BI pada 15 Februari 2018, menyetujui untuk mempertahankan BI 7 Days Reverse Repo Rate di 4,25%, sekaligus mempertahankan tingkat Deposit Facility dan Lending Facility masing-masing di 3,50% dan 5,00%, efektif mulai 19 Februari 2018. Inflasi Januari 2018 masih terkendali dan berada dalam koridor yang ditargetkan. Inflasi Indeks Harga Konsumen (IHK) turun dari 0,71% (MTM) pada bulan sebelumnya menjadi 0,62% (MTM) pada Januari 2018. Secara tahunan, inflasi IHK berada di 3,25% (YOY), hal ini konsisten dengan target inflasi untuk 2018 di 3,5%±1%. Inflasi yang terkendali berasal dari inflasi inti yang terkendali, sejalan dengan kebijakan Bank Indonesia untuk secara konsisten mempertahankan stabilitas nilai tukar dan perkiraan inflasi acuan.

Tingkat Inflasi Indonesia, 2013-2018 (Akhir Januari)



Sumber: Badan Pusat Statistika

5.5 Investasi

Realisasi Investasi Domestik Langsung (PMDN) pada kuartal pertama 2018 (Rp76,4 triliun) meningkat 110% dari periode yang sama pada kuartal pertama 2017 (Rp68,8 triliun). Realisasi Investasi Asing Langsung (PMA) pada kuartal pertama 2018 (Rp108,9 triliun), meningkat 12,4% dari periode yang sama pada kuartal pertama 2017 (Rp97 triliun).

Selama periode Januari-Desember 2017, realisasi investasi (PMDN & PMA), berdasarkan lokasi proyek (5 investasi tertinggi) adalah: DKI Jakarta (Rp108,6 triliun, atau 15,7% dari total investasi pada 2017), Jawa barat (Rp107,1 triliun atau 15,5% dari total investasi 2017), Jawa Timur (Rp66,6 triliun atau 9,5% dari total investasi 2017), Banten (Rp55,8 triliun atau 8,1% dari total investasi 2017), dan Jawa Tengah (Rp51,5 triliun atau 7,4% dari total investasi 2017).

Berdasarkan sektor, lima sektor realisasi investasi terbesar (PMDN & PMA) pada 2018 adalah: listrik, gas, dan persediaan air (Rp82,1% atau 11,8%), pertambangan (Rp79,1 triliun atau 11,4%), industri makanan (Rp64,8 triliun atau 9,4%), industri

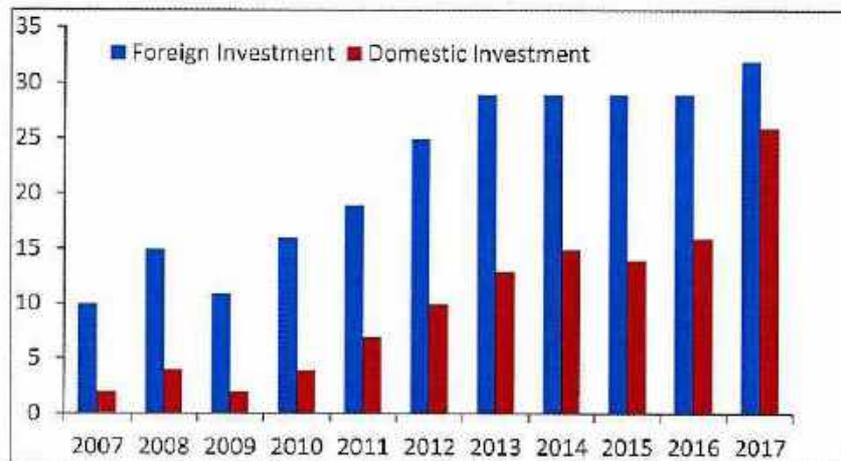
logam, mesin, dan elektronik (Rp64,3 triliun atau 9,3%), dan transportasi, perdagangan, dan telekomunikasi (Rp59,8 triliun atau 8,6%).

Realisasi Investasi Asing berdasarkan sektor (lima sektor utama) adalah: tambang (US\$4.4 miliar), listrik, gas, dan persediaan air (S\$4.2 miliar), industri logam, mesin, dan elektronik (US\$3.8 miliar), real estate, kawasan industri, dan gedung perkantoran (US\$2.9 miliar), dan industri kimia dan farmasi (US\$2,6 miliar). Jika semua sektor industri dikombinasikan, sektor industri tampak mengontribusikan sebesar US\$13.1 miliar atau 40,8% dari total PMA.

Realisasi investasi asing langsung berdasarkan lokasi proyek (lima lokasi utama) adalah: Jawa Barat (US\$5.1 miliar), DKI Jakarta (US\$4.6 miliar), Banten (US\$3.0 miliar), Jawa Tengah (US\$2.4 miliar), dan Papua (US\$1.9 miliar).

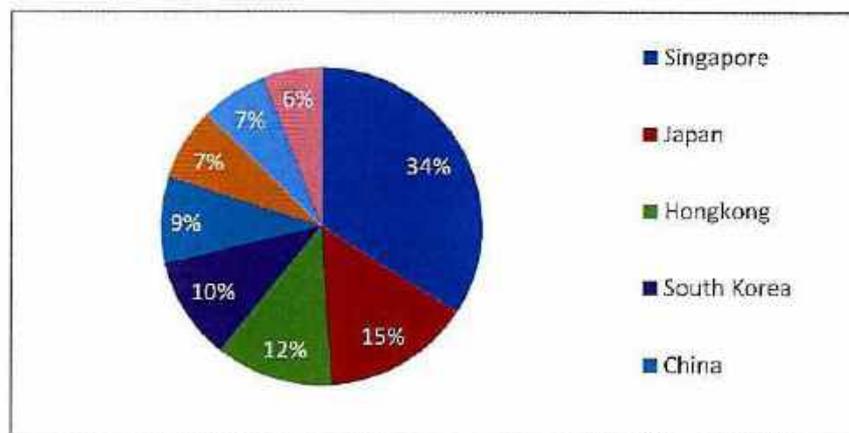
Investasi Langsung Domestik dan Asing, 2007-2017

Dalam Triliun Rupiah



Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal, 2017

8 Investor Asing Terbesar, 2017



Sumber: Knight Frank / PT Willson Properti Advisindo

Realisasi Investasi Asing Langsung berdasarkan asal negara (lima negara dengan investasi terbesar) selama periode Januari-Desember 2017 adalah: Singapura (US\$2.3 miliar), Jepang (US\$1.0 miliar), Hong Kong (US\$0.8 miliar), Korea Selatan (US\$0.7 miliar), dan Tiongkok (US\$0.6 miliar).

- Sumber Informasi** 5.6 Analisis pasar telah dilaksanakan menggunakan studi yang dilakukan oleh Knight Frank, studi oleh agen lain, pengujian atas basis data properti, selayaknya dan sesuai dengan informasi yang diberikan kepada kami.

6 Analisis Pasar

- 6.1 Kami telah menyelesaikan suatu riset umum terhadap perkantoran lain yang serupa dengan Objek Penilaian. Berikut ini adalah ringkasan dari temuan kami:

No.	Nama Kantor	Luas Sewa (sqm)	Tarif Sewa (Rp) /m ² /bln	Tarif Service Charge (Rp) /m ² /bln
1	Cengkareng Business City	600	Rp 210.000	Rp 60.000.-
2	Soewarna Business Park	250	Rp 275.000	Rp 65.000.-
3	Iconic Office Tower	551	Rp 150.000	Rp 50.000.-
4	Graha Indochem	700	Rp 170.000	Rp 75.000.-

7 Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

- Definisi** 7.1 Butir 3.0 SPI 360 mendefinisikan HBU sebagai "Penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut."
- Referensi** 7.2 Standar Penilaian Indonesia SPI 360 SPI Edisi VII - 2018.
- 7.3 Dalam kaitannya dengan penggunaan saat ini dan kondisinya, dan dalam hal tidak ada bukti lain yang bertentangan, penggunaan saat ini adalah penggunaan tertinggi dan terbaik.
- Penilai berpendapat bahwa bangunan eksisting dari Objek Penilaian mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah Objek Penilaian adalah:
- 7.4 Setelah mengkaji dokumen Hak Atas Tanah seperti termuat dalam fotokopi Sertifikat No. 1356, 1355, 1508, 1357 1358, 1526, 1530, 1532, 1531, 1528, 1529, 1527, 1525, 1587, dan 1588 (lihat poin 4.38), dimana lokasi zonasi properti adalah untuk penggunaan komersial, dan setelah menganalisis fotokopi Surat Izin Mendirikan Bangunan No.644/Kep-539/BPPMPT/IMB/2013 tanggal 9 April 2013, maka berdasarkan SPI 360 poin 5.1 yang menyatakan bahwa jika nilai properti yang dibangun lebih tinggi dari nilai tanah dalam keadaan kosong, maka HBU properti adalah penggunaannya saat ini, yaitu Gedung Kantor.

8 Pendekatan Penilaian dan Implementasi Metode Penilaian

A. Gedung Kantor Redhouse

Pendekatan Pendapatan 8.1 Dalam penilaian kami dengan menggunakan Pendekatan Pendapatan, kami menggunakan Metode DCF (Discounted Cash Flow) dengan detail sebagai berikut:

Periode Arus Kas : 10 tahun.

Proyeksi Tingkat Okupansi :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
75%	80%	85%	90%	90%

Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8	Tahun 9	Tahun 10
90%	90%	90%	90%	90%

Proyeksi Tarif Sewa (Rp) /m²/bln :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp233.000	Rp245.119	Rp257.869	Rp271.281

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp285.392	Rp300.236	Rp315.852	Rp332.281

Tahun 9	Tahun 10
Rp349.564	Rp367.746

Kenaikan Tingkat Sewa : Kenaikan 5,20% per tahun.

Proyeksi Service Charge (Rp) /m²/bln :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp65.000	Rp67.791	Rp70.702	Rp73.738

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp76.904	Rp80.207	Rp83.651	Rp87.243

Tahun 9	Tahun 10
Rp90.989	Rp94.896

Pendapatan Tarif Sewa (dalam jutaan Rupiah) :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp23.488	Rp 26.355	Rp 29.459	Rp32.814

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp34.521	Rp36.317	Rp38.205	Rp40.193

Tahun 9	Tahun 10
Rp42.283	Rp44.483

Pendapatan Service Charge (dalam jutaan Rupiah) :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp6.552	Rp 7.289	Rp8.077	Rp8.919

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp9.302	Rp9.702	Rp10.118	Rp10.552

Tahun 9	Tahun 10
Rp11.008	Rp11.479

Biaya Pemasaran

- Biaya Admin & Umum : 1% dari total pendapatan.
- Biaya Pemasaran & Promosi : 3% dari total pendapatan.

Tingkat Diskonto 8.2 12,16% (dikalkulasikan dengan menggunakan Band of Investment Method/BOIM).

Tingkat Kapitalisasi Terminal 8.3 7,0%.

8.4 Pendekatan ini menghasilkan indikasi nilai sebesar Rp379.371.497.588,-.

Pendekatan Biaya 8.5 Dengan menggunakan Metode DRC, kami sampai pada indikasi nilai sebesar:

8.6 Tanah:

Indikasi nilai objek tanah (seluas 6.697 meter persegi) ditentukan dengan menggunakan metode perbandingan langsung dari data pasar berikut:

Deskripsi	Data 1	Data 2	Data 3
Tipe Properti	Tanah	Tanah	Tanah
Lokasi	Jalan Marsekal Suryadharma dekat Aeropolis.	Jalan Marsekal Suryadharma.	Jalan Pembangunan 3, di depan Hotel La Bamboo
Luas Tanah (m ²)	5.565	1.580	26.074
Sertifikat	Hak Milik	Hak Milik	Hak Guna Bangunan
Zonasi	Komersial	Komersial	Komersial
Harga Penawaran (per m ²)	Rp12.000.000.	Rp15.000.000.	Rp10.000.000.

Kami telah melakukan penyesuaian terhadap data pasar di atas karena perbedaan dalam hal Lokasi, lingkungan sekitar, luas tanah, dan kondisi tanah.

Indikasi nilai tanah adalah Rp85.040.549.153,-.

8.7 Bangunan:

Indikasi nilai bangunan dan sarana pendukung lainnya telah ditentukan dengan mengestimasi biaya pengganti baru dikurangi depresiasi fisik.

Kami mereferensikan publikasi Penyurvei Kuantitas atau tabel biaya bangunan yang diterbitkan oleh Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Deskripsi Bangunan	Construction Cost / sqm
Gedung Perkantoran	: Rp8.514.035.
Bangunan Pendukung	: Rp3.186.706.
Usia Ekonomi Bangunan	: 50 tahun.

Indikasi nilai bangunan dan fasilitas pendukungnya adalah Rp92.508.679.491,-.

8.8 Fixture, Furniture dan Peralatan:

Indikasi nilai *fixture*, *furniture*, dan peralatan ditentukan dengan menggunakan metode penyusutan.

Indikasi nilai *fixture*, *furniture*, dan peralatan adalah Rp21.078.726.524,-.

8.9 Penjumlahan dari Pendekatan Biaya adalah Rp198.628.155.167,-

8.10 Rekonsiliasi nilai dari dua pendekatan (Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya) menghasilkan indikasi Nilai pasar sebesar Rp317.259.493.725,-.

B. Kelebihan Tanah

Pendekatan Pasar

8.11 Dengan menggunakan Pendekatan Data Pasar kami sampai pada indikasi nilai sebesar:

8.12 Tanah:

Indikasi nilai objek tanah (seluas 5.766 meter persegi) ditentukan dengan menggunakan metode perbandingan langsung dari data pasar berikut:

Deskripsi	Data 1	Data 2	Data 3
Tipe Properti	Tanah	Tanah	Tanah
Lokasi	Jalan Marsekal Suryadharma dekat Aeropolis.	Jalan Marsekal Suryadharma.	Jalan Pembangunan 3, di depan of Hotel La Bamboo.
Luas Tanah (m ²)	5.565	1.580	26.074
Sertifikat	Hak Milik	Hak Milik	Hak Guna Bangunan
Zonasi	Komersial	Komersial	Komersial
Harga Penawaran (m ²)	Rp12.000.000.	Rp15.000.000.	Rp10.000.000.

Kami telah melakukan penyesuaian terhadap data pasar di atas karena perbedaan dalam hal posisi, kondisi tanah, dan sertifikat hak atas tanah.

Indikasi nilai tanah adalah sebesar Rp63.946.480.534.

Pada tanggal inspeksi, kelebihan tanah telah dikembangkan menjadi tempat parkir pada tahun 2018. Indikasi nilai dari pengembangan tempat parkir tersebut dengan menggunakan Metode DRC adalah sebesar Rp2.476.699.726.

Indikasi nilai tanah dan konstruksi pengembangan tempat parkir adalah sebesar Rp66.423.180.260.

Pendekatan Pendapatan

8.13 Dalam penilaian ini, kami menggunakan Pendekatan Pendapatan dengan mengaplikasikan Metode Analisis Pengembangan Tanah sebagai berikut:

Periode Arus Kas : 10 tahun.

Periode Konstruksi : 2 tahun

Proyeksi Tingkat Okupansi :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5	Tahun 6
0%	0%	40%	45%	60%	70%

Tahun 7	Tahun 8	Tahun 9	Tahun 10
80%	85%	85%	85%

Proyeksi Tarif Sewa :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp215.000	Rp226.183	Rp237.948	Rp250.324

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp263.344	Rp277.042	Rp291.452	Rp306.611

Tahun 9	Tahun 10
Rp322.559	Rp339.337

Kenaikan Tarif Sewa :

Kenaikan 5,20% per tahun.

Proyeksi Service Charge (Rp) /m²/bln :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp65.000	Rp67.791	Rp70.702	Rp73.738

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp76.904	Rp80.207	Rp83.651	Rp87.243

Tahun 9	Tahun 10
Rp90.980	Rp94.896

Pendapatan Tarif Sewa (dalam jutaan Rupiah) :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp0	Rp0	Rp20.152	Rp23.850

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp33.454	Rp41.060	Rp49.367	Rp55.180

Tahun 9	Tahun 10
Rp58.050	Rp61.070

Pendapatan Service Charge (dalam jutaan Rupiah) :

Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4
Rp0	Rp0	Rp5.988	Rp7.026

Tahun 5	Tahun 6	Tahun 7	Tahun 8
Rp9.770	Rp11.887	Rp14.169	Rp15.701

Tahun 9	Tahun 10
Rp16.375	Rp17.079

Biaya Pemasaran

- Biaya Admin & Umum : 1% dari total pendapatan.
- Biaya Pemasaran dan Promosi : 3% dari total pendapatan.

Tingkat Diskonto	8.14	12,16% (yang dikalkulasikan dengan menggunakan Band of Investment Method/BOIM).
Tingkat Kapitalisasi Terminal	8.15	7,0%.

- 8.16 Pendekatan ini menghasilkan sebuah indikasi nilai sebesar Rp147.677.837.812,-.
- 8.17 Rekonsiliasi dua pendekatan ini (Pendekatan Pasar dan Pendekatan Pendapatan) menghasilkan indikasi nilai pasar sebesar Rp122.469.210.529,-

9 Penilaian

Metodologi

- 9.1 Penilaian kami menggunakan metode penilaian yang memadai sesuai dengan jenis properti yang dinilai dan tujuan penilaian serta pertimbangan profesional. Penerapan metode penilaian ditentukan oleh jenis properti, data yang tersedia, tujuan penilaian dan waktu yang tersedia. Untuk estimasi nilai pasar, metode yang dipilih harus ditunjang oleh data pasar dan berlaku one price rule bahwa barang yang sama agar dijual pada harga yang sama (butir 5.18 SPI 300). Jika data pasar tersedia, pendekatan pasar adalah pendekatan yang paling langsung dan sistematis dalam estimasi nilai (butir 5.20.2 SPI 300). Namun bila data pasar sulit diperoleh maka pendekatan biaya menjadi dominan.
- Metode DCF**
- 9.2 Analisis DCF adalah tehnik pembuatan model keuangan yang didasarkan kepada asumsi mengenai prospek pendapatan dan biaya atas suatu properti atau bisnis (SPI 351). Penilaian DCF didasarkan kepada analisis data historis dan asumsi mengenai kondisi pasar di masa yang akan datang terhadap penawaran (supply), permintaan (demand), pendapatan, biaya dan potensi risiko. Metode ini dilaksanakan dengan mengkapitalisasi suatu arus pendapatan yang dikonversi menjadi sebuah indikasi nilai. Metode DCF memerlukan input data yang sangat banyak untuk menyusun proyeksi, yang umumnya jarang bersifat absolut atau tepat, dengan membuat banyak asumsi. Perubahan kecil pada input dapat menyebabkan secara kumulatif perubahan besar pada nilai. Input dapat dinilai secara objektif rasional dan memerlukan penilaian profesional yang tinggi. Pemilihan tingkat diskonto juga memerlukan kehati-hatian yang mengakomodasikan risiko investasi.
- Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi**
- 9.3 Metode Pengganti Terdepresiasi (DRC) berdasarkan pada sebuah estimasi Nilai Pasar untuk penggunaan eksisting tanah, ditambah biaya pengganti (reproduksi) baru pembuatan/penggantian baru bangunan, minus depresiasi fisik dan bentuk relevan depresiasi dan optimalisasi. Metode DRC digunakan untuk tipe properti tertentu yang jarang diperjualbelikan, bila pernah dijual di pasar terbuka, kecuali dengan cara suatu penjualan dari bisnis dimana properti itu merupakan bagian dari bisnis tersebut, disebabkan oleh keunikan yang timbul dari sifat alami yang khusus dan desain bangunan, konfigurasinya, ukuran, lokasi atau sebaliknya.
- Metode Persentase/Tambah Kurang**
- 9.4 Metode persentasi mengestimasi Nilai Pasar Objek Penilaian dengan membandingkan properti yang dinilai terhadap properti yang serupa yang baru saja terjual, ditawarkan untuk dijual, atau yang kontraknya telah ditandatangani. Analisis perbandingan memusatkan analisisnya pada kesamaan dan perbedaan di antara properti yang dinilai dengan data pembanding serta transaksinya yang terpengaruh terhadap nilai. Perbedaan antardata pembanding atau dengan objek penilaian disesuaikan dengan menggunakan persentasi. Sementara dalam Metode Tambah Kurang, penyesuaian dilakukan dengan menambah/mengurangi nilai antara data pembanding dan/atau properti yang dinilai.

Tujuan Penilaian

Tujuan Penilaian 9.5 Akuisi Tanah dan Bangunan (Gedung Perkantoran Red House) oleh PT AirAsia Indonesia Tbk, dari PT AirAsia Mitra Investama (AMI). Akuisisi akan dilakukan secara internal dan kedua belah pihak memahami objek penilaian karena sebagai penyewa.

Basis Penilaian

Nilai Pasar 9.6 Penilaian ini telah disiapkan dengan merujuk pada Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. VIII.C.4 (poin 1.a.3) dan Standar Penilaian Indonesia/SPI Edisi VII – 2018.

Dasar penilaian ini adalah Nilai Pasar yang didefinisikan sebagai, “perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (Cut-Off Date) yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimiliki, kehati-hatian dan tanpa paksaan.”

Tanggal Penilaian

Tanggal Penilaian 9.7 30 Januari 2019.

Nilai Pasar

- Asumsi** 9.8 Penilaian kami didasarkan pada sejumlah asumsi penting yang memerlukan perhatian Anda disajikan dalam Seksi 1 dan Asumsi dan Persyaratan Pembatas laporan ini.
- Opini Nilai** 9.9 Opini Nilai Pasar atas Objek Penilaian pada tanggal penilaian adalah:

Deskripsi	Nilai Pasar
Gedung Kantor Redhouse	Rp317.259.493.725.-
Kelebihan Tanah	Rp122.469.210.529.-
Total Nilai Pasar	Rp439.728.704.254.-
Pembulatan	Rp439.729.000.000.-

(Empat Ratus Tiga Puluh Sembilan Miliar Tujuh Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Rupiah Saja).

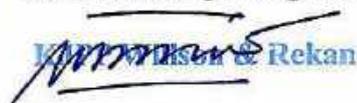
- 9.10 Sesuai dengan kelaziman dalam praktek yang normal, Penilai mengonfirmasikan bahwa laporan itu konfidensial kepada pihak laporan itu dialamatkan, untuk tujuan tertentu sebagaimana dimaksudkan dalam penugasan. Tidak ada pertanggungjawaban diberikan kepada pihak ketiga, dan tidak keseluruhan laporan atau bagiannya, atau sebagian apa pun untuk dipublikasikan pada dokumen apa pun, dalam surat edaran atau bentuk komunikasi dengan pihak ketiga, tanpa persetujuan tertulis dari kami sebelumnya. KJPP Willson dan Rekan dan juga Penilai yang bertugas tidak mempunyai kepentingan terhadap Objek Penilaian yang menjadi obyek dalam laporan ini, dan tidak mempunyai kepentingan pribadi atau bias terhadap para pihak yang terlibat.

Jaminan

- 9.11 Berdasarkan pengetahuan terbaik dari Penilai, tidak ada kejadian signifikan yang terjadi setelah tanggal penilaian (30 Januari 2019) sampai dengan disampaikannya laporan ini yang dapat secara signifikan mengubah nilai pasar Objek Penilaian.

Tanda Tangan

Hormat kami,
KJPP Willson dan Rekan
Berasosiasi dengan Knight Frank



Wisnu Wardhana
B. Bus, Msc, MAPPI (Cert.)
Rekan
No. Izin Penilai Publik: P1.09.00205 (Penilaian Properti)
No. Anggota MAPPI: 02-S-01533
STTD-OJK No.: STTD.PP-129/PM.223/2019

Lampiran 1 – Instruksi Pendokumentasian

KANTOR JASA PENILAI PUBLIK
WILLSON DAN REKAN
Izin No.2.09.0049
Jasa Penilaian Properti
Wilayah Kerja Negara Republik Indonesia

WILLSON & REKAN | Knight Frank

Value : US\$ 10
Marga : Satri Satri

No. Proposal : 015/W&R-Proposal/I/2019

Jakarta, 23 Januari 2019

Kepada Yth :
Ibu Indah Permatasari Saugi
Head of Corporate Secretary
PT. AirAsia Indonesia Tbk
AirAsia Redhouse
Jalan Marsekal Suryadharma (M1) No.1
Neglasari, Tangerang,
Banten – Indonesia

Verker : Satri / Darsi / P. Ayu

Report to be submitted : 07/02/2019

Hal : Proposal Penawaran Pekerjaan Pengadaan Jasa Penilaian Gedung Kantor AirAsia Redhouse untuk Tujuan Akuisisi milik PT. AirAsia Mitra Investama.

Dengan hormat,

Kami mengucapkan terima kasih atas kesempatan yang diberikan kepada Perusahaan kami untuk mengajukan penawaran Pengadaan Penilaian Gedung Kantor Air Asia Redhouse di Tangerang Milik PT. AirAsia Mitra Investama di Tangerang, Provinsi Banten untuk Tujuan Akuisisi.

Kondisi dan persyaratan dalam penawaran ini adalah sebagai berikut:

Identifikasi Status Penilai

- Izin Penilai** Penilai adalah KJPP Willson dan Rekan, adalah Kantor Jasa Penilai Publik yang memegang Izin Usaha No.2.09.0049 tanggal 19 Juni 2009 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dan mempunyai lima orang rekan sebagai berikut:
1. Pemimpin Rekan, Willson Kalip, adalah seorang Penilai Publik untuk klasifikasi penilaian properti dengan Izin No.P-1.08.00016 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Penilai Properti) No.03/PM/STTD-P/A/2006. Willson adalah anggota dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia No.94-S-00387.
 2. Rekan, Mosalina Dewi, adalah seorang Penilai Publik untuk klasifikasi penilaian properti dengan Izin No.P-1.11.00321 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Penilai Properti) No.01/PM.22/STTD-P/A/2014. Dewi adalah anggota dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia No.00-S-01272.
 3. Rekan, Wisnu Wardhana, adalah seorang Penilai publik untuk klasifikasi penilaian properti dengan Izin No. P-1.09.00205 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia, dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal (Penilai Properti) No. 21/PM.22/STTD-P/A/2016. Wisnu adalah anggota dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia No. 02-S-01533.
 4. Rekan, Agus Prawoto, adalah Penilai Publik untuk kualifikasi penilai usaha dengan izin penilai No. B-1.11.00309 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dan merupakan anggota bersertifikat dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
 5. Reka Asosiasi, Andi Raharja, Penilai publik untuk klasifikasi penilaian properti dengan Izin No. P-1.16.00454 dari Menteri Keuangan Republik Indonesia, Andi adalah anggota dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia No. 10-S-02689.

Head office:
Chase Plaza 17th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920, Indonesia
T +62 (21) 570 7170 F +62 (21) 570 7177

KnightFrank.co.id

KJPP Willson dan Rekan is associated with Knight Frank, a limited liability partnership from London - United Kingdom. This association has been approved by the Ministry of Finance of Indonesia with Letter No S-413/MK.1/2009

Peraf penilai

Peraf pemberi tugas 1



KJPP Willson dan Rekan berasosiasi dengan Knight Frank yang merupakan suatu konsultan properti internasional yang berkantor pusat di London, Inggris. Asosiasi ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia dengan Surat Persetujuan Pencantuman Nama Kantor Jasa Penilai Publik Asing (KJPPA) No.S-413/MK.1//2009 tanggal 21 Juli 2009.

Kode Etik Penilai	Sesuai dengan panduan dalam Kode Etik Penilai Indonesia Edisi VII Tahun 2018, kami diharuskan untuk bertindak independen dan obyektif, dan tidak memihak kepada siapapun yang berkepentingan dengan penilaian ini.
Benturan Kepentingan	KJPP Willson dan Rekan menyatakan bahwa kami tidak memiliki benturan kepentingan
Kompetensi Penilai	KJPP Willson dan Rekan menyatakan bahwa kami memiliki kompetensi dan pengalaman untuk melakukan jasa penilaian yang diminta oleh Pemberi Tugas.

Identifikasi Pemberi Tugas dan Pengguna Laporan

Pemberi Tugas	PT. AirAsia Indonesia Tbk.
Pengguna Laporan	Laporan hasil penilaian ini akan dipergunaka oleh Direksi PT. AirAsia Indonesia Tbk, dan Otoritas Jasa keuangan (OJK) untuk keperluan Akuisisi. Kami tidak memperkenankan Laporan Penilaian untuk dipergunakan oleh dan diberikan kepada pihak lain yang tidak tersebut di atas.

Maksud dan Tujuan Penilaian

Pemberi Tugas memerlukan penilaian ini hanya untuk Akuisisi Maksud dan tujuan penilaian ini adalah untuk memberikan pendapat yang obyektif mengenai Nilai Pasar dari Obyek Penilaian yaitu gedung kantor yang akan dipergunakan untuk keperluan akuisisi (Lampiran SPI 103 SPI Edisi VII tahun 2018). Dalam hal tugas penilaian harus tunduk kepada ketentuan OJK, maka dasar penilaian yang digunakan adalah Nilai Pasar.

Penilaian ini mengacu pada laporan penilaian sebelumnya yang di terbitkan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Willson dan Rekan No. 209/W&R-Report/2018 tanggal 31 Agustus 2018.

Sehubungan dengan tujuan tersebut di atas maka penilaian ini bermaksud untuk menentukan Nilai Pasar dari Obyek Penilaian.

Identifikasi Obyek Penilaian

Obyek Penilaian adalah Gedung Kantor milik PT. Airasia Mitra Investama, yang terletak di Jalan Marsekal Suryadharna No.1, Neglasari, Tangerang, Banten – Indonesia. Properti ini terdiri atas tanah seluas 12,463.00 meter persegi dan luas area bangunan seluas 11,200.00 meter persegi

Dalam pemahaman umum kami, Obyek Penilaian adalah jenis properti yang bisa diperjual belikan di pasaran umum, dan bukan suatu jenis properti yang khusus.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

Identifikasi Aspek Kepemilikan dan Legalitas

Kami belum menerima salinan dokumen aspek kepemilikan dan legalitas atas obyek penilaian. Pemberi tugas akan memberikan salinan dokumen aspek kepemilikan dan legalitas atas seluruh obyek penilaian setelah menyetujui proposal penilaian ini.

Standar Penilaian

Penilaian kami berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia Edisi VII – 2018. Dalam hal laporan digunakan oleh OJK, maka penilaian akan dilakukan dengan mengikuti ketentuan OJK c.q Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. Kep.478/BL/2012 dengan lampiran Peraturan Nomor VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal. Kami bertindak sebagai penilai eksternal/independen.

Semua anggota tim kami yang bertugas dalam penilaian ini tunduk pada Kode Etik Penilai Indonesia/KEPI.

Dasar Nilai yang Akan Digunakan

Untuk memenuhi tujuan penilaian yang tersebut di atas maka dasar nilai yang digunakan dalam penilaian ini adalah Nilai Pasar.

Sesuai dengan maksud dan tujuan dari penilaian ini, maka dasar penilaian, metode penilaian dan definisi yang akan diterapkan diuraikan sebagai berikut:

Dasar Penilaian

Sesuai dengan maksud dan tujuan dari penugasan ini dan ketentuan OJK, maka sebagai dasar penilaian adalah Nilai Pasar (*Market Value*) menurut *SPI-1 Tahun 2018 Edisi VII*.

Nilai Pasar OJK

Berdasarkan Keputusan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. Kep.478/BL/2009 dengan lampiran Peraturan Nomor VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal mendefinisikan Nilai Pasar (*Market Value*) sebagai "perkiraan jumlah uang pada Tanggal Penilaian (*Cut Off Date*), yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu obyek penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebasikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan".

Jenis Mata Uang yang Digunakan untuk Hasil Penilaian

Nilai Pasar dari Obyek Penilaian akan dinyatakan dalam mata uang Rupiah (Rp.).

Tanggal Penilaian

Sesuai instruksi pemberi tugas tanggal penilaian akan di konfirmasi oleh Pemberi Tugas.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

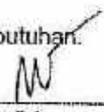
Tingkat Kedalaman Investigasi

Inspeksi kami mencakup lingkup kerja sebagai berikut:

- Permohonan dan pengumpulan data terkait Objek Penilaian dari Pemberi Tugas.
- Melaksanakan inspeksi terhadap Objek Penilaian untuk mengetahui aspek-aspek umum berikut:
 - Lokasi dan aksesibilitas.
 - Pembangunan yang sudah ada di sekitar Objek Penilaian.
 - Bentuk tanah, perbatasan, topografi dan kontur, kondisi fisik tanah, pembangunan, dan lain-lain.
 - Tipe bangunan, spesifikasi bahan bangunan dan kualitasnya.
 - Kegunaan bangunan saat ini, kondisi umum, perawatan, kondisi pemakaian, dan lain-lain.
- Pengumpulan data pasar umum berikut:
 - Peraturan pembangunan yang berlaku atas tanah dari Objek Penilaian yang akan kami peroleh dari Dinas Tata Kota setempat.
 - Informasi transaksi dan/atau harga penawaran dari properti sejenis di sekitar Objek Penilaian yang akan kami peroleh dari sumber-sumber pasar.
- Penilai akan menyiapkan sebuah kertas kerja laporan dan sebuah Laporan Penilaian.
- Penilai akan mengirimkan laporan kepada Pemberi Tugas.

Data yang Diperlukan Untuk Penilaian

- Daftar lengkap dan salinan dari seluruh sertifikat Hak Guna Bangunan yang termuktahir.
- Denah bangunan per lantai berskala yang termuktahir
- Daftar penyewa ruang gedung kantor termuktahir
- Historical laporan keuangan (rugi laba) operasional gedung kantor 5 tahun terakhir yang telah di audit beserta proyeksinya 5 tahun ke depan.
- Laporan keuangan operasional gedung kantor termuktahir yang belum di audit.
- Salinan lengkap dari seluruh izin-izin dari pemerintah yang telah diberikan kepada Perusahaan dan kepada entitas-entitas anak perusahaan, seperti:
 - Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPT)
 - Izin Lokasi.
 - Surat Keterangan Rencana Kota (Advis Planning)
 - Izin Rencana Tata Letak Bangunan (Izin Master Plan) dilengkapi dengan gambar *blue print* dari Master Plan perumahan yang telah ditandatangani oleh pemerintah.
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
 - Izin Kelayakan Menggunakan Bangunan.
 - Izin lainnya yang sudah diperoleh.
- Daftar utilitas bangunan yang termuktahir.
- Data lain akan kami mintakan kemudian sesuai dengan kebutuhan.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

Data tersebut harus diberikan oleh Pemberi Tugas sebelum kami melakukan inspeksi atas Obyek Penilaian.

Pemberi Tugas juga harus menunjuk seseorang yang mempunyai pengetahuan yang menyeluruh mengenai Obyek Penilaian untuk mendampingi kami dalam melakukan inspeksi.

Sifat dan Sumber Informasi yang Dapat Diandalkan

Pemberi Tugas harus memberikan data-data dan informasi yang benar, lengkap dan akurat serta memberikan bantuan kepada kami dari waktu ke waktu selama masa pengadaan jasa penilaian ini agar kami dapat menyelesaikan pekerjaan ini dengan baik.

Pemberi Tugas bertanggung jawab penuh atas kebenaran seluruh data dan informasi faktual tentang Obyek Penilaian yang digunakan dalam penilaian. Pemberi Tugas harus memberikan informasi kepada kami apabila Pemberi Tugas memiliki atau menyimpan informasi yang bertentangan terhadap Obyek Penilaian dan apabila terdapat rencana bahwa Obyek Penilaian tidak akan beroperasi seperti kegunaannya sekarang di kemudian hari.

Laporan penilaian kami akan didasarkan pada data dan informasi faktual tentang Obyek Penilaian yang diberikan oleh dan atas nama Pemberi Tugas. Kami tidak melakukan audit atau kajian khusus atas data dan informasi yang Pemberi Tugas berikan, verifikasi atau investigasi independen atas keabsahan dokumen-dokumen kepemilikan properti, luas tanah dan bangunan, audit mesin dan bangunan dan audit lingkungan/kontaminasi.

Sebelum penyerahan laporan final, kami akan mengkonfirmasi data dan informasi faktual tentang Obyek Penilaian dengan Pemberi Tugas dengan memberikan draf laporan terlebih dahulu agar Pemberi Tugas dapat membaca, memeriksa dan memberitahukan kepada kami bila terdapat data dan informasi yang tidak benar, tidak lengkap atau menyesatkan atau hal-hal lainnya yang dapat mempengaruhi penilaian. Draft laporan tidak dapat di gandakan atau diberikan kepada pihak lain.

Adalah merupakan kondisi dari perjanjian ini bahwa Pemberi Tugas menjamin dan membebaskan KJPP Willson dan Rekan, seluruh rekan dan karyawannya terhadap tuntutan ganti rugi dan biaya-biaya lainnya atas kerugian yang timbul akibat penggunaan data dan/atau informasi faktual tentang Obyek Penilaian yang tidak benar, tidak lengkap atau menyesatkan yang diberikan oleh Klien atau akibat kegagalan Klien untuk menyediakan data dan/atau informasi yang diperlukan.

Kami berhak untuk meninjau ulang semua perhitungan, dan, jika kami nilai diperlukan, untuk merevisi Penilaian ini berdasarkan semua informasi yang ada pada Tanggal Penilaian yang kemudian kami ketahui.

Konfirmasi bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan SPI

Semua penilaian harus dilakukan berdasarkan SPI 2018 Edisi VII kecuali bila obyek penilaian di luar Indonesia, laporan digunakan di luar Indonesia atau SPI tidak mengatur obyek penilaian tersebut sesuai dengan SPI 103 butir 5.3.1.13

Tim Kerja

Tim yang melaksanakan penilaian ini terdiri dari:

- 1 penilai publik,
- 1 manajer yang akan mengkoordinasikan dan menjaga kualitas kerja, dan
- 1 penilai yang akan melaksanakan inspeksi terhadap properti dan mempersiapkan laporan kerja dan draf laporan.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

Waktu Kerja

Kami mengestimasi bahwa penilaian ini akan membutuhkan 4 minggu untuk diselesaikan, yang dihitung mulai dari tanggal inspeksi dan sepenuhnya berdasarkan pada semua data yang dibutuhkan agar diberikan oleh Pemberi Tugas kepada kami.

Syarat dan Ketentuan Bisnis

Proposal ini tunduk pada Pernyataan Asumsi dan Persyaratan Pembatas yang akan disajikan kemudian dalam proposal ini dan tunduk pada Representasi kami yang juga kemudian disajikan dalam laporan ini. Representasi tertulis dari Pemberi Tugas juga diperlukan oleh Standar Penilaian Indonesia terkait kebenaran dan ketepatan informasi yang diberikan oleh Pemberi Tugas.

Laporan Penilaian

Jenis dan isi Laporan Penilaian kami harus sesuai dengan ketentuan SPI 105 dan disepakati dengan Pemberi Tugas dan diungkapkan dalam persyaratan penugasan.

Dalam penugasan ini tanggal pelaporan dinyatakan sesuai dengan tanggal berakhirnya penugasan ini atau tanggal dimana laporan hasil penilaian diserahkan kepada Pemberi Tugas yang waktunya akan ditentukan bersama.

Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi

Laporan penilaian ini tidak dimaksudkan untuk dipublikasikan. Penilai tidak bertanggung jawab atas publikasi laporan penilaian ini tanpa persetujuan dari penilai.

Batasan Tanggung Jawab kepada Pihak Ketiga

Penilai tidak memiliki tanggung jawab kepada pihak ketiga selama tidak menyimpang dari peraturan perundangan.

Asumsi dan Asumsi Khusus

Asumsi khusus adalah asumsi yang berbeda dari kondisi faktual pada tanggal penilaian atau suatu hal yang tidak akan dilakukan oleh sebagian kecil pelaku pasar dalam transaksi pasar pada tanggal penilaian. Misalnya: sebuah properti yang masih dibangun kami asumsikan telah selesai dibangun, atau kontrak tertentu pada tanggal penilaian masih belum selesai, tetapi kami asumsikan telah selesai.

Metode Penilaian

Penilai mengaplikasikan metode penilaian yang termasuk kedalam pendekatan yang lazim digunakan sesuai dengan jenis properti / aset, kondisi aktual Obyek Penilaian. Pilihan pendekatan yang dimungkinkan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Pendapatan.
2. Pendekatan Pasar.
3. Pendekatan Biaya.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

- Pemberi Tugas mengubah dan/atau menambah pengguna dan penerima Laporan Penilaian sebagaimana dideskripsikan pada halaman 2.
- Deskripsi Objek Penilaian berbeda dari yang telah dideskripsikan oleh Pemberi Tugas pada halaman 2.
- Pemberi Tugas mengubah dan/atau menambah lingkup kerja sebagaimana dideskripsikan pada halaman 3
- Pemberi Tugas mengubah tanggal penilaian.
- Pemberi Tugas meminta tambahan jumlah buku Laporan Penilaian.
- Pemberi Tugas mengubah aspek-aspek proposal ini yang kami nilai sebagai pekerjaan tambahan.

Ketentuan Umum Bisnis Penilaian

Ketentuan Umum Bisnis Penilaian ini berlaku pada semua penilaian yang dilaksanakan oleh KJPP Willson dan Rekan berasosiasi dengan Knight Frank (Penilai), kecuali bila secara khusus disepakati sebaliknya di dalam surat proposal atau dinyatakan di dalam bagian utama laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian.

1. Pembatasan Liabilitas

Tanggung jawab penilai dalam kaitannya dengan laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian itu terbatas kepada pihak kepada siapa laporan penilaian dan/atau sertifikat itu dialamatkan sesuai dengan tujuan yang tertulis. Penilai menolak semua pertanggungjawaban dan akan tidak menerima tuntutan apapun dari pihak ke tiga baik seluruh atau sebagian yang terkandung di dalam dasar instruksi tertulis yang disetujui bersama.

Baik Pemberi Tugas maupun Penilai telah sepakat bahwa sangat rasional bagi Penilai untuk membatasi kewajibannya di dalam kaitannya dengan ketentuan pelayanan. Kewajiban kami untuk membayar semua kerugian termasuk kompensasi, kerugian ekonomis atau kegagalan dalam mewujudkan keuntungan yang terjadi pada klien, atau manfaat lain yang dialami Pemberi Tugas sebagai sebuah dampak langsung dari perilaku yang tidak terpuji atau kelalaian atau perilaku melawan hukum yang lain dari kami yang dalam hubungannya atau tidak sesuai dengan kesepakatan agar diberlakukan secara terbatas. Total kewajiban maksimal kami terhadap kerugian langsung apapun atau kerusakan apakah disebabkan oleh kelalaian atau wanprestasi atau yang lain dibatasi hanya sampai dengan 2 kali lipat dari biaya penilaian yang ditugaskan kepada kami. Kami tidak menerima tuntutan kerugian yang tidak langsung berbentuk apapun misalnya kerugian yang disebabkan oleh hilangnya keuntungan.

2. Disclosure dan Publikasi

Bila opini nilai diberitahukan kepada orang lain selain yang tertulis dalam laporan penilaian atau sertifikat penilaian, basis penilaian agar dijelaskan. Bila opini nilai diberitahukan kepada orang lain selain yang tertulis dalam laporan penilaian atau sertifikat penilaian, itu hanya untuk informasi dan bukan untuk dipercaya. Reproduksi laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian dengan cara apapun baik seluruh atau sebagian dalam dokumen yang dipublikasi, diedarkan atau dalam pernyataan, atau dipublikasi dengan cara apapun baik berbentuk hard copy atau elektronik (termasuk melalui websites) tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari kami berbentuk dan dalam hubungan apapun itu dilarang.

Laporan penilaian sesungguhnya hanya berlaku pada tanggal penilaian. Penilai tidak bertanggung jawab atas kejadian, kondisi atau lingkungan yang berdampak pada nilai pasar dari Objek Penilaian yang bisa terjadi kemudian setelah tanggal penilaian atau tanggal inspeksi, yang mana yang terjadi lebih dulu.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

8

3. Standar Penilaian

Semua penilaian dan pekerjaan penilaian dilaksanakan sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia tahun 2018 edisi VII dan pedomannya serta merujuk kepada pemenuhan International Valuation Standards (IVS) 2013 dan semua kode etik, standar dan semua persyaratan profesionalisme.

Penilai patuh kepada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Semua penilaian harus dilakukan berdasarkan SPI 2018 Edisi VII kecuali bila obyek penilaian di luar Indonesia, laporan digunakan di luar Indonesia atau SPI tidak mengatur Objek Penilaian tersebut sesuai dengan SPI 103 butir 5.3.1.13

4. Basis Penilaian

Semua penilaian dan pekerjaan penilaian dilaksanakan dengan basis yang sesuai dengan tujuan penilaian sebagaimana dimaksudkan dan sesuai dengan definisi yang relevan, komentar dan asumsi yang digambarkan dalam laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian.

Opini yang dinyatakan dalam laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian dibuat yang benar-benar sesuai dengan persyaratan dan tujuan yang tertulis, dan nilai-nilai yang dihasilkan dan setiap alokasi nilai-nilai diantara bagian-bagian properti tidak bisa dilakukan dalam kaitannya dengan penilaian-penilaian yang lain.

5. Hak Atas Tanah dan Bebannya

Kami tidak membaca dokumen kepemilikan properti secara cermat. Kami biasanya mengasumsikan, kecuali bila secara khusus diinformasikan dan dinyatakan sebaliknya, bahwa setiap properti itu kepemilikannya tidak ada masalah dan baik dipasarkan, dan semua pendokumentasian memuaskan dan tidak ada yang aneh, proposal perencanaan, pembatasan atau maksud dari peraturan yang berdampak kepada properti atau materi litigasi yang tertunda.

Semua klaim/jaminan utang dan beban, bila ada, yang berpengaruh pada properti telah dianggap tidak ada kecuali jika dinyatakan secara tegas dan diasumsikan bahwa penggunaan properti saat ini tidak bertentangan dengan perencanaan atau peraturan pemerintah lain atau hukum yang berlaku.

Penilai tidak menjamin kepada pihak kepada siapa laporan penilaian dan/atau sertifikat penilaian ditujukan dan orang lain manapun nama atau hak dari orang berkaitan dengan properti itu.

Bila bisa, penilaian ini tunduk kepada persyaratan dan ketentuan yang tertulis di dalam Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT), perjanjian operasional dan perjanjian relevan lainnya.

6. Sumber Informasi

Kami tergantung pada informasi yang disediakan kepada kami, oleh sumber yang terdaftar, tentang rincian hunian dan penyewa, tentang rencana yang disetujui dan hal yang relevan lainnya, sebagaimana diringkas dalam laporan penilaian dan atau sertifikat penilaian. Kami tidak mengecek dengan instansi pemerintah terkait atau otoritas yang sesuai tentang legalitas bangunan, total luas lantai yang diinformasikan kepada kami. Kami mengasumsikan bahwa informasi itu lengkap dan benar dan Penilai tidak bias diminta pertanggungjawabannya serta tidak bisa dituntut bila ternyata tidak benar.

Pemberi Tugas agar menggunakan semua keahliannya secara rasional, peduli dan perhatian untuk meyakinkan bahwa semua informasi yang kami beralasan memerlukannya guna melakukan jasa penilaian yang disediakan secara tepat waktu, akurat dan lengkap. Pemberi Tugas agar mengingatkan kami bila Pemberi Tugas kemudian menyatakan bahwa informasi yang disediakan itu tidak benar, tidak tepat atau bila sebaliknya jangan dijadikan acuan.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

Kecuali bila dinyatakan, semua informasi telah diperoleh dengan meneliti file dan menguji dokumen atau dengan meminta kepada instansi pemerintah atau otoritas yang sesuai. Bila hal itu dinyatakan dalam laporan dan/atau sertifikat penilaian bahwa informasi itu telah diberikan kepada Penilai oleh pihak lain, informasi tersebut dipercaya bisa dipercaya dan Penilai tidak harus bertanggung jawab atau dituntut bila ternyata terbukti tidak demikian.

Sebelum Laporan Penilaian difinalisasi, kami akan mengkonfirmasi fakta yang ada dengan Anda. Kami dapat melakukannya dengan menyediakan draf Laporan Penilaian dengan persyaratan bahwa dalam keadaan apa pun draf tersebut tidak boleh digandakan atau diberikan kepada orang lain kecuali telah diizinkan oleh Proposal ini dan meminta agar Anda memberitahukan kami jika ditemukan kesalahan atau penyajian yang keliru dari fakta atau hal-hal lain yang Anda percaya dapat mempengaruhi Penilaian kami.

Penilai berhak untuk merevisi laporan ini jika informasi apa pun yang diberikan oleh Pemberi Tugas dan/atau asumsi di atas yang Penilai gunakan dalam penilaian ini terbukti tidak akurat.

7. Batas-Batas

Perencanaan yang menyertai laporan penilaian itu untuk tujuan identifikasi dan tidak dimaksudkan untuk mendefinisikan batas-batas, hak atau kemudahan. Luas persil digambarkan sesuai dengan dengan informasi yang diberikan kepada kami dan/atau difahami sebagai batas-batas.

8. Pencanaan dan Peraturan Perundangan Lainnya

Permintaan perencanaan dari otoritas yang berwenang berkaitan dengan hal-hal yang berpengaruh kepada properti, dimana dipertimbangkan secara memadai, biasanya hanya diperoleh secara lisan dan informasi itu diberikan kepada kami dan kami terima, pada basis bahwa itu jangan diterima begitu saja. Dimana jaminan lebih tinggi diperlukan pada perencanaan, kami menyarankan agar permintaan resmi tertulis agar dilakukan oleh penasihat hukum yang juga agar mengkonfirmasi posisinya dalam kaitannya dengan aspek legal dalam laporan kami. Kami mengasumsikan bahwa properti telah dibangun, atau dikonstruksikan dan diokupasi atau digunakan sesuai dengan persetujuan yang ada dan tidak ada peringatan legal yang sudah lewat waktu.

9. Asuransi Properti

Penilaian kami mengasumsikan bahwa properti, dalam semua hal, diasuransikan terhadap semua risiko yang lazim ada, dengan perjanjian pertanggungan secara komersial yang bisa diterima.

10. Area dan Usia Bangunan

Dimana diinstruksikan, area yang disediakan oleh sebuah sumber yang di "quoted" akan menjadi acuan. Dimana usia gedung diestimasi, itu hanya untuk pedoman saja.

11. Kondisi Struktural

Survei struktur gedung dan kondisi tanah secara rinci diinvestigasi, struktur, jasa tehnik dan dasar serta kondisi tanah dilakukan oleh spesialis penyurvei bangunan atau insinyur sipil dan di luar tugas normal penilaian. Karena kami tidak melakukan tugas semacam itu, kecuali bila ditugaskan secara terpisah, kami tidak bisa melaporkan bahwa properti itu bebas dari kesalahan struktur, korosi, cacat karena hal alami lainnya, termasuk kelemahan yang melekat karena penggunaan dalam konstruksi dari material yang membahayakan. Kami tidak menggambarkan isi laporan survei gedung dari adanya cacat, atau item yang tidak diperbaiki yang sebetulnya disarankan, atau yang kami catat di dalam inspeksi kami namun diasumsikan properti bebas dari cacat.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

12. Kondisi Dasar

Kami asumsikan bahwa tidak diidentifikasi kondisi dasar atau tanah yang memburuk dan bahwa kualitas menahan beban dari situs setiap properti itu mencukupi untuk mendukung konstruksi gedung.

13. Isu Lingkungan

Investigasi pada hal ekologi akan cocok dilakukan oleh ahlinya oleh kebanyakan pembeli yang bertanggung jawab kepada properti yang bernilai tinggi atau dimana ada kecurigaan adanya kontaminasi atau ada potensi tuntutan. Terlebih lagi, investigasi semacam itu akan dilakukan dengan fokus pada adanya risiko yang melekat yang teridentifikasi dan dihitung sebelum pembelian dilakukan. Selanjutnya, investigasi agar diteruskan ke titik di mana risiko yang melekat bisa diidentifikasi dan dikuantifikasi sebelum suatu pembelian dilakukan. Seseorang yang tidak suka risiko sangat dianjurkan untuk melakukan investigasi ekologi disamping sebuah laporan yang menyenangkan bisa menjadi sarana yang membantu penjualan properti di masa akan datang. Kami akan berupaya menunjukkan indikasi nyata atau kejadian yang diketahui merupakan kontaminasi yang membahayakan yang ditemukan selama penugasan penilaian.

Kami walau demikian, bukan spesialis lingkungan dan oleh karena itu tidak melakukan investigasi khusus atas situs atau gedung untuk menyatakan adanya kontaminasi. Kami juga tidak meneliti arsip publik untuk mencari aktivitas di masa lalu yang bisa mengidentifikasi potensi kontaminasi. Dalam hal tidak adanya investigasi yang memadai, dan di mana tidak ada alasan yang tampak untuk mencurigai adanya kontaminasi maka penilaian kami akan berasumsi bahwa properti tidak tercemar.

14. Leasing

Pemberi Tugas agar mengkonfirmasi kami secara tertulis bila memerlukan informasi tentang leasing. Bila kami mengetahui adanya ketergantungan kepada informasi leasing, tidak bisa digantungkan kepada interpretasi kami kepada dokumen tanpa referensi kepada penasihat hukumnya, khususnya di mana pembeli atau peminjam (kreditur) terlibat dan berkepentingan atas keamanan properti.

15. Covenant

Kami menggambarkan apresiasi umum dari pembeli potensial seperti persepsi dari status keuangan penyewa. Namun kami tidak melakukan investigasi rinci tentang kondisi keuangan penyewa, kecuali bila secara khusus diminta, dan berasumsi, kecuali bila diinformasikan sebaliknya, bahwa dalam semua kasus tidak ada utang yang signifikan.

16. Finansial

- 1) Penilaian ini adalah menilai 100% kepentingan saja dan tidak terkait dengan persentasi kepentingan Pemberi Tugas, bila ada;
- 2) Tidak ada anggaran dibuat untuk tuntutan apapun, utang atau jumlah terutang atas kepentingan properti atau untuk pengeluaran atau pajak yang bisa terjadi di dalam mendapatkan Objek Penilaian atau yang berdampak pada nilai jual Objek Penilaian.
- 3) Bahwa bagian dari sewa yang telah dibayar, bila ada, akan diganti dari pemilik properti sekarang dengan pembeli, dan akan dialokasikan secara adil dan seimbang.
- 4) Objek Penilaian dapat dijual di pasar terbuka tanpa manfaat dari sebuah kontrak yang tertunda, penyewaan kembali, usaha bersama, kebijakan perusahaan yang dapat meningkatkan nilai dari properti.
- 5) Setiap perkiraan finansial yang disajikan dalam laporan ini berdasarkan pada suatu evaluasi pada kondisi ekonomi saat ini, yang tidak mempertimbangkan atau membuat ketentuan atas dampak dari adanya kenaikan atau penurunan tajam kondisi ekonomi di masa mendatang. Kami tidak menjamin bahwa ramalan itu akan terjadi namun telah disiapkan untuk informasi selama pelaksanaan penilaian dan dimasukkan untuk mencerminkan ekspektasi dari investor tipikal;

- 6) Laporan penilaian berlaku untuk 6 (enam) bulan dari tanggal penilaian; mengasumsikan bahwa dalam periode itu tidak ada perubahan yang drastis dalam Objek Penilaian dan lingkungan strategis yang akan berdampak pada opini kami tentang nilai.

17. Keamanan Pinjaman

Dalam hal diinstruksikan untuk berkomentar tentang kecocokan properti sebagai jaminan utang kami hanya bisa berkomentar terhadap risiko yang melekat. Penentuan atas tingkatan dan kecukupan modal serta pendapatan guna menjamin pinjaman merupakan tanggung jawab dari debitur dalam kaitannya dengan persyaratan pinjaman.

18. Informasi Biaya Bangunan

Di mana instruksi kami memerlukan kami dalam kaitannya dengan informasi tentang biaya pembangunan, misal dalam penilaian dengan properti yang berpotensi dikembangkan, kami menyarankan Anda untuk memberikan kepada kami informasi biaya pembangunan dan informasi relevan yang lain yang disiapkan oleh profesional dalam hal biaya konstruksi yang berkualifikasi, misalnya penyurvei kuantitas. Kami tidak beranggapan mempunyai keahlian dalam menilai biaya pembangunan dan advis yang terkait dengan penilaian dari kami tentang biaya bangunan dapat diandalkan bila informasi itu anda sediakan kepada kami. Dengan tidak adanya informasi biaya pembangunan yang diberikan kepada kami, kami mengikuti publikasi yang ada tentang informasi biaya bangunan.

Ada keterbatasan pada keakuratan tentang biaya pembangunan yang diterapkan dengan pendekatan ini dan advis dari professional tentang biaya pembangunan sangat dianjurkan. Ketergantungan pada advis yang kami berikan bersifat sangat terbatas. Bila Anda mendapatkan advis dari spesialis biaya bangunan, kami merekomendasikan untuk mengkaji advis kami.

19. Aseesmen Untuk Perpanjangan Asuransi

Suatu pembaharuan penilaian untuk tujuan asuransi adalah suatu pelayanan khusus dan kami merekomendasikan bahwa instruksi terpisah agar dikeluarkan untuk tujuan khusus ini. Bila advis diperlukan sebagai pengecekan atas kecukupan penutupan asuransi yang ada agar dinyatakan khusus sebagai instruksi awal. Setiap indikasi yang diberikan hanya untuk petunjuk dan jangan diacu untuk penutupan asuransi. Pembaharuan penilaian kami agar dibandingkan dengan yang ada dan bila perbedaan yang material maka a *full reinstatement valuation* agar dipertimbangkan.

20. Kehadiran di Pengadilan

Penilai tidak berkewajiban untuk memberikan kesaksian atau hadir di pengadilan berkaitan dengan laporan penilaian/sertifikat penilaian ini, kecuali kesepakatan khusus telah dibuat sebelumnya.

Hak dan Kewajiban Penilai

Penilai berhak untuk:

- Mendapatkan dari Pemberi Tugas deskripsi dan informasi yang lengkap dan benar mengenai Obyek Penilaian.
- Mendapatkan secara lengkap dari Pemberi Tugas semua data mengenai Obyek Penilaian sebagaimana diminta oleh Penilai di Permintaan Data Penilaian di atas sebelum inspeksi Obyek Penilaian dilakukan oleh Penilai.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

- Mendapatkan pembayaran dari Pemberi Tugas atas biaya jasa penilaian sesuai dengan termin pembayaran yang tersebut di atas dalam kurun waktu tidak lebih dari 1 minggu setelah Pemberi Tugas mendapatkan invoice penagihan biaya jasa penilaian dan faktur pajaknya dari penilai.

Penilai wajib:

- Menjunjung tinggi dan menjalankan semua ketentuan dalam proposal ini.
- Menjalankan pekerjaan penilaian ini secara independen dan profesional.
- Memberikan kepada Pemberi Tugas invoice penagihan biaya jasa penilaian dan faktur pajaknya.
- Memberikan buku laporan penilaian kepada Pemberi Tugas sesuai dengan ketentuan jumlah buku di atas dalam kurun rencana waktu kerja dari penilai di atas.
- Memberikan penjelasan kepada Pemberi Tugas mengenai cara mendapatkan kesimpulan hasil penilaian.
- Penilai wajib memberitahukan kepada Pemberi Tugas apabila ternyata jenis penilaian, jenis properti, dan ruang lingkup penugasan yang diminta oleh Pemberi Tugas adalah di luar izin dan kualifikasi yang dimiliki oleh penilai.

Hak dan Kewajiban Pemberi Tugas

Pemberi Tugas berhak untuk:

- Mendapatkan buku laporan penilaian dari penilai sesuai dengan ketentuan jumlah buku di atas dalam kurun rencana waktu kerja dari penilai di atas.
- Mendapatkan penjelasan dari penilai mengenai cara mendapatkan kesimpulan hasil penilaian.
- Mendapatkan dari Penilai invoice penagihan biaya jasa penilaian dan faktur pajaknya.

Pemberi Tugas wajib:

- Menandatangani lembar Persetujuan Proposal dan Instruksi Kerja.
- Pemberi Tugas harus menjunjung tinggi dan menjalankan semua ketentuan dalam proposal ini, dan menjunjung tinggi independensi dan profesionalisme penilai dalam melakukan pekerjaan penilaian ini.
- Memberikan deskripsi dan informasi yang lengkap dan benar mengenai Obyek Penilaian sebagaimana tertulis di Identifikasi Obyek Penilaian di atas.
- Memberikan secara lengkap semua data mengenai Obyek Penilaian sebagaimana diminta oleh Penilai di Permintaan Data Penilaian di atas sebelum inspeksi Obyek Penilaian dilakukan oleh Penilai.


Paraf penilai


Paraf pemberi tugas

- Menunjuk perwakilan resminya yaitu karyawan tetap perusahaan atau orang yang dikuasakan penuh oleh perusahaan untuk mendampingi penilai saat melakukan inspeksi atas Obyek Penilaian. Perwakilan ini haruslah orang yang benar-benar mengetahui tentang Obyek Penilaian yang antara lain harus dapat menunjukkan lokasi, membuka pintu masuk, menunjukkan batas-batas tanah, menunjukkan kondisi interior bangunan dari Obyek Penilaian.
- Membayar biaya jasa penilaian sesuai dengan termin pembayaran yang tersebut di atas dalam kurun waktu tidak lebih dari 1 minggu setelah Pemberi Tugas mendapatkan invoice penagihan biaya jasa penilaian dan faktur pajaknya dari penilai.
- Apabila Pemberi Tugas membatalkan pekerjaan penilaian ini secara sepihak, maka Pemberi Tugas tetap harus membayar biaya jasa penilaian tersebut di atas kepada Penilai.
- Pemberi Tugas harus segera memberitahukan kepada penilai apabila terjadi perubahan-perubahan dalam hal sebagai berikut:
 - o Pemberi Tugas mengubah dan menambah tujuan penilaian sebagaimana dideskripsikan pada halaman 2.
 - o Pemberi Tugas mengubah dan menambah pengguna laporan sebagaimana dideskripsikan pada halaman 2.
 - o Pemberi Tugas mengubah, mengganti, mengurangi, menambah Obyek Penilaian yang berbeda dengan informasi awal yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada Penilai sebagaimana dideskripsikan pada halaman 2.
 - o Pemberi Tugas mengubah dan menambah ruang lingkup pekerjaan sebagaimana dideskripsikan pada halaman 3.
 - o Pemberi Tugas meminta tambahan jumlah buku Laporan Penilaian.
 - o Pemberi Tugas membatalkan pekerjaan penilaian atau menunda pelaksanaan pekerjaan penilaian.
 - o Pemberi Tugas meminta tanggal penilaian yang berbeda.


Paraf penilai

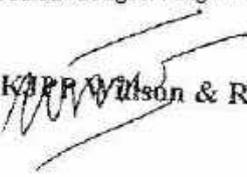

Paraf pemberi tugas

Persetujuan dan Instruksi Kerja

Kami berharap proposal ini telah mencakup semua aspek kebutuhan jasa dan ruang lingkup pekerjaan penilaian yang diminta oleh Pemberi Tugas kepada kami. Apabila masih ada hal yang kurang jelas dalam proposal ini silakan menghubungi kami di telpon (021) 5707170 atau email ke wisnu.wardhana@id.knightfrank.com.

Kami berharap Pemberi Tugas dapat menyetujui proposal ini. Kami mohon agar Pemberi Tugas menandatangani Pernyataan Persetujuan di bawah ini, dan menandatangani Surat Instruksi Kerja pada halaman berikut ini.

Proposal ini dipersiapkan oleh
KJPP Willson dan Rekan
berasosiasi dengan Knight Frank



KJPP Willson & Rekan

Proposal ini disetujui oleh



(tanda tangan dan stempel KJPP)

(tanda tangan diberi stempel perusahaan)

Tanggal : 23 Januari 2019

Tanggal : 29 Januari 2019

Nama : Wisnu Wardhana

Nama : Dendy Kurniawan

Jabatan : Rekan

Jabatan : Direktur Utama

Ijin Penilai No.: P-1.09.00205

Nama Perusahaan : PT Airasia Indonesia Tbk

NPWP Perusahaan : 01.482.815.6-054.000

Mengetahui : Willson Kalip
Pimpinan Rekan

Selanjutnya, saya minta agar KJPP Willson dan Rekan agar mengirimkan invoice biaya jasa penilaian sesuai dengan termin pembayaran dalam proposal tersebut untuk menjadi referensi pembayaran saya.

Mosalina Dewi
Rekan

Andi Raharja
Rekan Asosiasi

Saya memberikan instruksi kepada KJPP Willson dan Rekan untuk mulai melaksanakan kegiatan penilaian setelah mendapatkan pembayaran dari saya.

Catatan :

Mohon Proposal yang sudah bapak/ibu paraf dan tandatangani persetujuannya ini dikirim ke kantor kami di Chase Plaza, lantai 17, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920 - Indonesia; atau fax ke 021-5707177 atau email ke wisnu.wardhana@id.knightfrank.com. **Bila proposal tidak ditandatangani oleh direktur, mohon dilampirkan surat kuasanya.** Mohon juga disertakan foto kopi Kartu NPWP perusahaan dalam pengiriman kembali/fax/email persetujuan tersebut.

SURAT REPRESENTASI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : Dendy Kurniawan

Jabatan : Direktur Utama

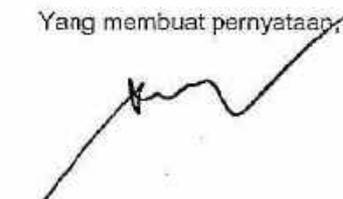
Alamat : Jalan Marsekal Suryadharma No. 1 , Tangerang, Banten

Yang dalam pelaksanaan tugas penilaian ini bertindak sebagai Pemberi Tugas, menyatakan sebagai berikut :

- Sebagai Pemberi Tugas harus memberikan data-data dan informasi yang benar, lengkap dan akurat serta memberikan bantuan kepada Penilai dari waktu ke waktu selama masa pengadaan jasa penilaian ini agar Penilai dapat menyelesaikan pekerjaan ini dengan baik.
- Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII tahun 2018 dalam SPI 103, Pemberi Tugas harus membuat surat representasi yang menyatakan kebenaran dan sifat informasi data yang diberikan oleh Pemberi Tugas kepada Penilai.
- Pemberi Tugas bertanggung jawab penuh atas kebenaran seluruh data dan informasi faktual tentang Obyek Penilaian yang digunakan dalam penilaian. Pemberi Tugas harus memberikan informasi kepada kami apabila Pemberi Tugas memiliki atau menyimpan informasi yang bertentangan terhadap Obyek Penilaian dan apabila terdapat rencana bahwa Obyek Penilaian tidak akan beroperasi seperti kegunaannya sekarang di kemudian hari.

Demikian Surat Representasi Ini agar dapat digunakan sebagaimana mustinya.

Yang membuat pernyataan,



Dendy Kurniawan

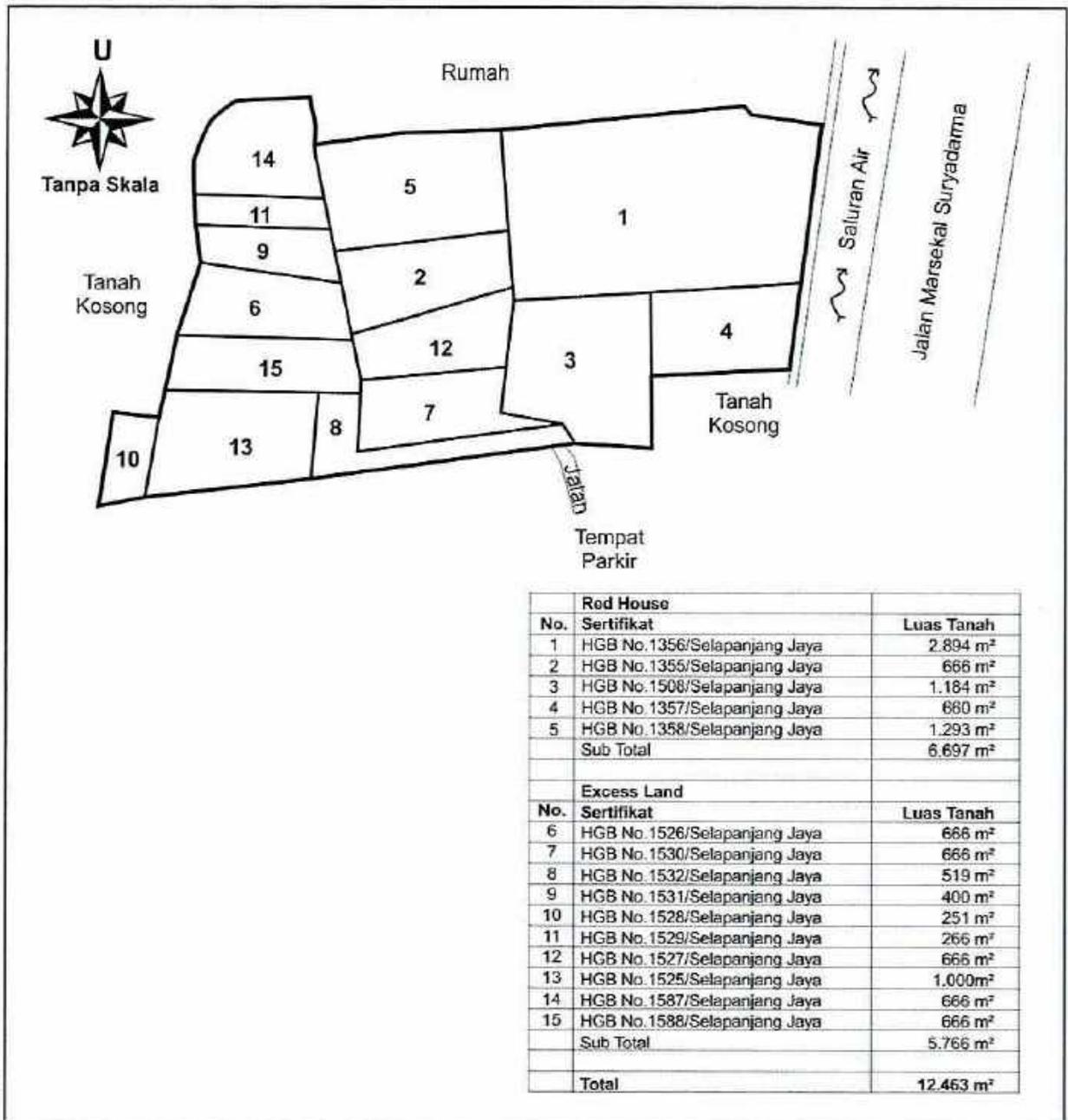
PROPOSAL PENAWARAN TEKNIS

Pekerjaan Pengadaan Jasa Penilaian Gedung Kantor AirAsia Redhouse milik PT. AirAsia
Mitra Investama untuk Tujuan Akuisisi

PT. AirAsia Indonesia Tbk

Lampiran 2 – Peta Lokasi

Lampiran 3 – Gambar Tapak Tanah



Lampiran 4 – Foto-Foto



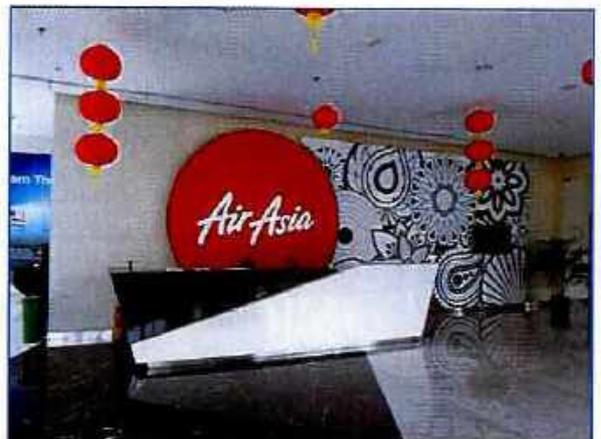
Gambar: JALAN MARSEKAL



Gambar: AREA DROP OFF



Gambar: TAMPAK DEPAN GEDUNG RED HOUSE



Gambar: AREA LOBI



Gambar: AREA LOBI



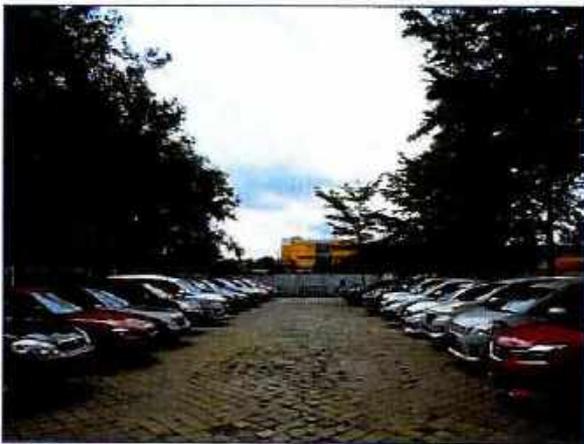
Gambar: AUDITORIUM



Gambar: AREA EKSEKUTIF



Gambar: RUANG MEETING



Gambar: AREA PARKIR



Gambar: GENSET



Gambar: KELEBIHAN TANAH



Gambar: KELEBIHAN TANAH

Lampiran 5 – Surat Inspeksi

Letter No.059AW&R-Letter/I/2019.

30 Januari 2019

PERIHAL : SURAT TUGAS INSPEKSI DAN PENILAIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan kepada penerima surat ini bahwa saya telah menugaskan kepada :

Nama : Usin Maolana.
Jabatan : Valuer.

Untuk melakukan pekerjaan inspeksi dan penilaian sebagai berikut:

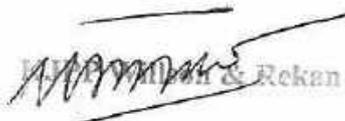
Nomor Kontrak Kerja : 015/W&R-Proposal/I/2019.
Nama Pemberi Tugas : PT AirAsia Indonesia Tbk
Lokasi Obyek Penilaian : Jalan Marsekal Suryadharma No. 1, Neglasari,
Tangerang, Banten – Indonesia.
Hari dan Tanggal Inspeksi : Rabu, 30 Januari 2019.
Jam Inspeksi : 10.00 - 12.00
Nama dan Paraf Pendamping Inspeksi : Rininta Mardiana 

Saya mohon agar pendamping inspeksi dapat membantu karyawan kami dalam melaksanakan pekerjaannya.

Peraturan perusahaan kami melarang karyawan untuk menerima sesuatu imbalan dalam bentuk uang, hadiah, atau bentuk apapun lainnya. Saya mohon agar pendamping inspeksi tidak memberikan imbalan tersebut kepada karyawan kami.

Atas perhatian dan kerjasamanya saya ucapkan terima kasih.

Dengan hormat,
KJPP Willson dan Rekan
in association with Knight Frank


Willson dan Rekan

Wisnu Wardhana
Rekan

SURAT BERITA ACARA INSPEKSI

Letter No.059B/W&R-Letter/1/2019.

Pada hari ini Rabu, tanggal 30 Januari 2019., kami yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Usin Maolana.
Jabatan : Valuer.

Selanjutnya disebut sebagai Pelaksana Inspeksi.

Bahwa pada hari ini telah melakukan inspeksi bersama atas Obyek Penilaian Jalan Marsekal Suryadharma No. 1, Neglasari, Tangerang, Banten – Indonesia. dari pukul ... 00 ... s/d ... 00 ...

Kegiatan saat melakukan inspeksi adalah :

1. Kumpulan Data yang diberikan pembuat laporan
2. Cek lokasi - lokasi tanah obyek penilaian
3. Ambil gambar tanah & bangunan yang di nilai

Demikian berita acara ini di buat dengan sebenarnya dalam keadaan sadar tanpa tekanan atau paksaan dari siapapun dan pihak manapun.

Tangerang, 30 Januari 2019

Pelaksana Inspeksi,



Usin Maolana

Pendamping Inspeksi,



Nama : Rinipta Triapri
Jabatan : Admin Corporate secretary
Nama Perusahaan : PT AIRASIA INDONESIA Tbk

Lampiran 6 – Data Pembanding Yang Telah Divalidasi oleh MAPPI



FORMULIR VALIDASI DATA

PT. Air Asia Indonesia Tbk.

Jenis Property

Real Property

Ref.No :

DATA PEMOHON	
Pernyataan Permohonan Validasi	
Nama	Ulin Marlana
Nomor MAPPI	14 - T - 05274
NIPP	
KJPP	Wilton & Releau
Telepon / Fax	021 870 770 1570 777
Dengan ini, menyatakan bertanggung jawab penuh atas kebenaran data yang divalidasi ini (Data Terampir)	
Hari / Tanggal	Senin, 4 Februari 2019
Tanda Tangan	<i>[Signature]</i>
Jumlah Data	3 Data tanah
	1 Data Office Seda.

OBYEK PENILAIAN			
<input checked="" type="checkbox"/>	Tanah Kosong	<input type="checkbox"/>	Unit Kios / Toko
<input type="checkbox"/>	Rumah Tinggal	<input type="checkbox"/>	Gedung Pusat Perbelanjaan
<input type="checkbox"/>	Ruko/Rukan	<input type="checkbox"/>	Tanah Industri
<input type="checkbox"/>	Unit Apartemen	<input type="checkbox"/>	Bangunan Pabrik
<input type="checkbox"/>	Ruang Kantor Strata Title	<input type="checkbox"/>	Perkebunan
<input checked="" type="checkbox"/>	Gedung Kantor	<input type="checkbox"/>	Kehutanan
<input type="checkbox"/>	Hotel	<input type="checkbox"/>	Pertambangan
<input type="checkbox"/>	Sport Center	<input type="checkbox"/>	Lainnya

Lokasi :
 Jl Marsden Surya Dharma No 1, Negeri,
 Kota Tangerang, Provinsi Banten - Indonesia.

Prosedur Pengambilan Data
Sumber Data
Atribut Data
Sifat Data

Primer	Sekunder
Nama (Person/Instansi)	No Telepon
<input checked="" type="checkbox"/> Lokasi & Letak/Posisi	<input type="checkbox"/> Karakteristik
<input checked="" type="checkbox"/> Legalitas	<input type="checkbox"/> Spesifikasi
<input checked="" type="checkbox"/> Luas / Ukuran	<input type="checkbox"/> Kondisi
<input type="checkbox"/> Bentuk	<input type="checkbox"/> Map / Gambar Situasi
<input type="checkbox"/> Transaksi	
<input checked="" type="checkbox"/> Penawaran	
<input type="checkbox"/> Informasi	

Validator MAPPI tidak bertanggung jawab atas kebenaran dan data-data yang divalidasi, kebenaran data sepenuhnya merupakan tanggung jawab Penilai

Tanda

Location: Jl. Marsdal Suryadarma
Contact Person: Bapak Hadi (0818 821718)
Land Size: 5.565 m²
Land Shape: Irreguler
Lot Position: Tengah
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 1.000.000/m²
Highest Bid:
NJOP:
Certificate: s/ku
Facilities:
Other Information:

Location: Jl. Pahlawan
Contact Person: Ibu Diana (0812 3815658)
Land Size: 26.07 m²
Land Shape: Irreguler
Lot Position: Tengah
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 10.000.000/m²
Highest Bid:
NJOP:
Certificate: s/ku
Facilities:
Other Information:

Location: Jl. Marsdal Suryadarma
Contact Person: Pak Kholmi (0813 123880)
Land Size: 1.586 m²
Land Shape: Persegi
Lot Position: Tengah
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 15.000.000/m²
Highest Bid:
NJOP:
Certificate: s/ku
Facilities:
Other Information:

Location:
Contact Person:
Land Size:
Land Shape:
Lot Position:
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price:
Highest Bid:
NJOP:
Certificate:
Facilities:
Other Information:

Location: Gedung Business City
Contact Person: Eddy Kurniawan
Land Size:
Land Shape:
Lot Position:
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 210.000/m²/bulan
Highest Bid:
NJOP:
Certificate:
Facilities:
Other Information:

Location: Lantai office tower
Contact Person: Riska (0812 7159577)
Land Size:
Land Shape:
Lot Position:
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 150.000/m²/bulan
Highest Bid:
NJOP:
Certificate:
Facilities:
Other Information:

Location: Gedung Business Park
Contact Person: Marketing office (081 22450109)
Land Size:
Land Shape:
Lot Position:
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 275.000/m²/bulan
Highest Bid:
NJOP:
Certificate:
Facilities:
Other Information:

Location: Gedung Industri Pk
Contact Person: Eddy Kurniawan
Land Size:
Land Shape:
Lot Position:
Building Size:
Building Height:
Year of Construction:
Offer Price: Rp. 170.000/m²/bulan
Highest Bid:
NJOP:
Certificate:
Facilities:
Other Information: