

**LAPORAN RINGKAS PENILAIAN  
PROPERTI BISNIS ES KRIM**

**(PABRIK ES KRIM)**

**DI**

**JL. JABABEKA IX-B NO.29 BLOK D1  
KAWASAN INDUSTRI JABABEKA ESTATE  
KELURAHAN WANGUNHARJA  
KECAMATAN CIKARANG UTARA  
KOTA BEKASI  
PROPINSI JAWA BARAT**

**MILIK/ATAS NAMA**

**PT UNILEVER INDONESIA Tbk**

**TANGGAL PENILAIAN  
30 SEPTEMBER 2024**



**SUWENDHO RINALDY DAN REKAN**  
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059  
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017  
Penilai Properti dan Bisnis

**Kantor Cabang Jakarta**  
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17  
Jl. Rawajati Timur, Pancoran  
Jakarta Selatan 12750  
T (021) 7970913 / 7994521  
E ocky@srrkjpp.com  
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia  
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)



SUWENDHO RINALDY DAN REKAN  
KANTOR JASA PENILAI PUBLIK  
Nomor Izin Usaha KJPP: 2.09.0059  
Nomor Izin Cabang KJPP: 1138/KM.1/2017  
Penilai Properti dan Bisnis

**Kantor Cabang Jakarta**  
Komplek Kalibata Indah Blok K16-17  
Jl. Rawajati Timur, Pancoran  
Jakarta Selatan 12750  
T (021) 7970913 / 7994521  
E ocky@srrkjpp.com  
Wilayah Kerja: Seluruh Indonesia  
Kantor Cabang: Jakarta (P/B), Bandung (P)

No. : 00573/2.0059-02/PI/04/0242/1/XI/2024

21 Oktober 2024

Kepada Yth.

**PT UNILEVER INDONESIA Tbk**  
**Grha Unilever**  
**Green Office Park Kav. 3**  
**Jl. BSD Boulevard Barat**  
**BSD City, Tangerang**  
**Banten 15345**

U.p. : **Direksi**

Hal : **Laporan Ringkas Penilaian Properti Bisnis Es Krim**  
**Milik/Atas Nama PT Unilever Indonesia Tbk**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penugasan yang diberikan kepada kami, Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Suwendho Rinaldy dan Rekan (“SRR”, “Penerima Tugas”, atau “kami”), oleh manajemen PT Unilever Indonesia Tbk (“Perseroan” atau “Pemberi Tugas”), untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas nilai pasar (*market value*) dari properti bisnis es krim milik/atas nama Perseroan yang berupa pabrik es krim (tanah [61.526,00 m<sup>2</sup>], bangunan [35.128,19 m<sup>2</sup>], mesin-mesin dan peralatan, peralatan komputer, perabotan dan peralatan kantor, kabinet pendingin, *moulds*, dan aset dalam penyelesaian [*construction in progress/CIP*]) yang terletak di Jl. Jababeka IX-B No. 29 Blok D1, Kawasan Industri Jababeka Estate, Kelurahan Wangunharja, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat (“Obyek Penilaian”), sesuai dengan proposal kami No. 240909.002/SRR-JK/SPN-A/UNVR/OR tanggal 9 September 2024 yang telah disetujui oleh manajemen Perseroan, maka dengan ini kami sebagai KJPP resmi dengan Izin Usaha No. 2.09.0059 berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1056/KM.1/2009 tanggal 20 Agustus 2009, menyatakan bahwa kami telah melakukan penilaian atas Obyek Penilaian dengan tujuan untuk mengungkapkan pendapat mengenai nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 September 2024.

## **RUANG LINGKUP PENUGASAN**

### **1. Status Penilai**

Penilai Publik Ocky Rinaldy merupakan penilai independen yang bernaung dalam SRR berdasarkan Izin Penilai Publik No. PB-1.09.00242 dengan kualifikasi Penilaian Properti dan Bisnis yang terdaftar sebagai profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat Tanda Terdaftar (STTD) Profesi Penunjang Pasar Modal No. STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023 tanggal 8 Juni 2023 (Penilai Properti dan Bisnis) dan bertindak untuk melakukan penilaian secara obyektif tanpa ada benturan kepentingan dan memiliki kompetensi untuk melakukan penugasan sebagaimana yang dimaksud dalam lingkup penugasan ini.

### **2. Pemberi Tugas**

Pemberi tugas sebagaimana dimaksud dalam laporan ini adalah:

Nama : PT Unilever Indonesia Tbk  
Bentuk usaha : Perseroan terbatas terbuka  
Alamat : Jl. Jababeka IX-B No. 29 Blok D1, Kawasan Industri Jababeka Estate, Kelurahan Wangunharja, Kecamatan Cikarang Utara, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat  
Bidang usaha : Usaha produksi, pemasaran dan distribusi barang-barang konsumsi yang antara lain meliputi sabun, deterjen, makanan, es krim, produk-produk kosmetik, minuman dengan bahan pokok teh dan minuman sari buah  
Nomor telepon : (021) 80827000  
Nomor faksimile : (021) 80827002  
Alamat *email* : unvr.indonesia@unilever.com  
Alamat *website* : www.unilever.co.id

### **3. Pengguna Laporan**

Pengguna laporan sebagaimana dimaksud dalam laporan ini adalah:

Nama : PT Unilever Indonesia Tbk  
Bentuk usaha : Perseroan terbatas terbuka  
Alamat : Jl. Jababeka IX-B No. 29 Blok D1, Kawasan Industri Jababeka Estate, Kelurahan Wangunharja, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat  
Bidang usaha : Usaha produksi, pemasaran dan distribusi barang-barang konsumsi yang antara lain meliputi sabun, deterjen, makanan, es krim, produk-produk kosmetik, minuman dengan bahan pokok teh dan minuman sari buah.  
Nomor telepon : (021) 80827000  
Nomor faksimile : (021) 80827002  
Alamat *email* : unvr.indonesia@unilever.com  
Alamat *website* : www.unilever.co.id

#### **4. Obyek Penilaian dan Hak Kepemilikan**

Obyek yang dinilai dalam penilaian ini adalah Obyek Penilaian, yaitu properti bisnis es krim milik/atas nama Perseroan yang berupa pabrik es krim (tanah [61.526,00 m<sup>2</sup>], bangunan [35.128,19 m<sup>2</sup>], mesin-mesin dan peralatan, peralatan komputer, perabotan dan peralatan kantor, kabinet pendingin, *moulds*, dan CIP) yang terletak di Jl. Jababeka IX-B No. 29 Blok D1, Kawasan Industri Jababeka Estate, Kelurahan Wangunharja, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Obyek Penilaian merupakan aset operasional dari Perseroan. Berdasarkan Peraturan OJK No. 28/POJK.04/2021 tanggal 28 Desember 2021 tentang “Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal” (“POJK 28/2021”), aset operasional didefinisikan sebagai “aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan”, sedangkan aset non operasional didefinisikan sebagai “aset yang terpisahkan dari operasional perusahaan yang terdiri atas aset yang akan dipakai pada masa yang akan datang, aset surplus, atau aset investasi”.

Obyek Penilaian dilengkapi dengan 2 (dua) buah dokumen kepemilikan tanah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00034 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 15 Juli 1992 dan akan berakhir pada tanggal 29 Juni 2042, terakhir tercatat atas nama PT Unilever Indonesia yang berkedudukan di Jakarta, dan Gambar Situasi No. 11531/1992 tanggal 11 Mei 1992, yang terletak di Desa Wangunharja, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, seluas 42.880,00 m<sup>2</sup>.
- b. SHGB No. 00035 yang diterbitkan di Bekasi pada tanggal 15 Juli 1992 dan akan berakhir pada tanggal 29 Juni 2042, terakhir tercatat atas nama PT Unilever Indonesia yang berkedudukan di Jakarta, dan Gambar Situasi No. 11532/1992 tanggal 11 Mei 1992, yang terletak di Desa Wangunharja, Kecamatan Cikarang Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, seluas 73.450,00 m<sup>2</sup>

Luas keseluruhan tanah sesuai dengan dokumen-dokumen tersebut di atas adalah 116.330,00 m<sup>2</sup>, namun berdasarkan informasi dari manajemen Perseroan, luas yang diperhitungkan dalam penilaian ini adalah tanah yang digunakan untuk bisnis es krim yaitu 61.526,00,00 m<sup>2</sup>.

#### **5. Mata Uang yang Digunakan**

Nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 September 2024 dinyatakan dalam mata uang Rupiah. Sebagai informasi tambahan, kurs tengah Bank Indonesia (BI) untuk mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah pada tanggal penilaian adalah 1 US\$ = Rp 15.138,00.

## **6. Tujuan dan Maksud Penugasan**

Tujuan penilaian Obyek Penilaian adalah untuk memberikan pendapat tentang nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 September 2024 yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah.

Adapun maksud dari penugasan penilaian atas Obyek Penilaian dilaksanakan sebagai dokumen pendukung dalam penilaian bisnis es krim Perseroan, terkait dengan rencana penjualan bisnis es krim Perseroan.

## **7. Dasar Nilai**

Untuk keperluan penilaian atas Obyek Penilaian, dasar nilai yang kami gunakan dalam laporan penilaian ini adalah nilai pasar (*market value*), yang berdasarkan POJK 28/2021 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”.

## **8. Tanggal Penilaian**

Tanggal penilaian ditetapkan pada tanggal 30 September 2024. Tanggal ini dipilih atas dasar pertimbangan kepentingan dan tujuan penilaian.

Sesuai dengan ketentuan dalam POJK 28/2021, laporan penilaian ini berlaku selama 6 (enam) bulan sejak tanggal penilaian, yaitu tanggal 30 September 2024, kecuali terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi kesimpulan nilai lebih dari 5% (lima persen).

## **9. Tingkat Kedalaman Investigasi**

Batasan dalam melakukan inspeksi, penelaahan, dan analisis untuk definisi penugasan di atas adalah sebagai berikut:

- a. Proses pengumpulan, verifikasi dan analisis data dilakukan secara langsung pada Obyek Penilaian.
- b. Inspeksi dapat dilakukan tanpa ada pembatasan akses ke Obyek Penilaian, termasuk data yang harus disediakan oleh pemberi tugas dan/atau pihak terkait lainnya.
- c. Segala sesuatu yang membatasi penugasan ini akan dicatatkan sebagai bagian yang mengikat atas hasil penugasan yang dilakukan.

## 10. Sifat dan Sumber Informasi

Dalam penilaian Obyek Penilaian, sumber data dan informasi yang digunakan diantaranya berasal dari:

- a. BI;
- b. Lembaga resmi pemerintah atau swasta yang mempublikasi data informasi terkait dengan Obyek Penilaian dan/atau aset lainnya yang relevan;
- c. Badan Pusat Statistik (BPS); dan/atau
- d. Media tulis dan elektronik resmi yang terbukti kebenaran data dan informasinya.

## 11. Asumsi dan Kondisi Pembatas

Asumsi dan kondisi pembatas yang digunakan dalam penilaian ini adalah sebagai berikut:

- a. Laporan penilaian ini bersifat *non-disclaimer opinion*.
- b. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah melakukan penelaahan atas dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses penilaian.
- c. Data dan informasi yang digunakan dalam penilaian ini bersumber dari dan atau divalidasi oleh MAPPI.
- d. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** bertanggung jawab atas pelaksanaan penilaian.
- e. Laporan penilaian ini bersifat terbuka untuk publik kecuali terdapat informasi yang bersifat rahasia, yang dapat mempengaruhi operasional Perseroan.
- f. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** bertanggung jawab atas laporan penilaian ini dan kesimpulan nilai akhir.
- g. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah melakukan penelaahan atas status hukum Obyek Penilaian.
- h. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.
- i. Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** seperti yang telah disebutkan dalam laporan penilaian ini

dianggap layak dan dapat dipercaya, tetapi **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak bertanggung jawab jika ternyata informasi yang diberikan itu terbukti tidak sesuai dengan hal yang sesungguhnya. Informasi yang dinyatakan tanpa menyebutkan sumbernya merupakan hasil penelaahan kami terhadap data yang ada, pemeriksaan atas dokumen ataupun keterangan dari instansi pemerintah yang berwenang. Tanggung jawab untuk memeriksa kembali kebenaran informasi tersebut sepenuhnya berada di pihak pemberi tugas.

- j. Nilai yang disebutkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan penilaian ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang disebutkan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- k. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** telah mempertimbangkan kondisi Obyek Penilaian, namun tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari Obyek Penilaian yang tertutup, tidak terlihat, dan tidak dapat dijangkau. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak memberikan jaminan bila ada kerusakan yang tidak terlihat. **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap fasilitas lainnya. Kecuali diinformasikan lain, pada penilaian ini kami berasumsi bahwa seluruh aspek tersebut dipenuhi dengan baik.
- l. Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian ini didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran yang tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan.
- m. Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan. Obyek Penilaian yang dinilai diasumsikan bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum terselesaikan.
- n. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan yang sah secara hukum dan bebas dari hak atas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Untuk tujuan pengungkapan luasan Obyek Penilaian dalam laporan ini, **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan** tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan Obyek Penilaian secara detail, namun menggunakan data dari sertifikat dan gambar bangunan yang diterima dari Perseroan.
- o. Biaya untuk penilaian ini tidak tergantung pada besarnya nilai Obyek Penilaian yang diperoleh atau yang tercantum dalam laporan penilaian ini.

- p. Laporan penilaian ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan Penilai dari **KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan**.

## **12. Asumsi-Asumsi Pokok**

Kami tegaskan bahwa dalam penilaian ini kami tidak memperhitungkan biaya dan pajak yang terjadi karena adanya jual beli, sesuai dengan yang diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII - 2018 (“KEPI & SPI”).

Dalam penilaian ini kami berasumsi bahwa:

- a. Nilai yang tercantum dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam laporan ini yang merupakan bagian dari Obyek Penilaian hanya berlaku sesuai dengan tujuan dan maksud penilaian. Nilai yang dinyatakan dalam laporan penilaian ini tidak dapat digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan.
- b. Obyek Penilaian dilengkapi dengan dokumen kepemilikan/penguasaan Obyek Penilaian yang sah secara hukum, dapat dialihkan/dipindahtangankan, dan bebas dari ikatan, tuntutan atau batasan apapun selain yang disebutkan dalam laporan ini.
- c. Batasan lainnya, kondisi, komentar, dan detail telah tercantum di dalam laporan ini.

Kami tidak melakukan penyelidikan dan juga bukan merupakan tanggung jawab kami kemungkinan terjadinya masalah yang berkaitan dengan status hukum kepemilikan, kewajiban utang dan/atau sengketa atas Obyek Penilaian.

Kami tegaskan pula bahwa kami tidak memperoleh manfaat atau keuntungan apapun dari Obyek Penilaian yang kami nilai serta nilai yang kami laporkan, baik pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

## **13. Persyaratan atas Persetujuan untuk Publikasi**

KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan tidak memperkenankan penggunaan seluruh, ataupun sebagian dari laporan penilaian ini sebagai rujukan dalam bentuk dokumen, edaran, pernyataan, referensi ataupun dipublikasikan dalam bentuk apapun juga tanpa izin tertulis dari KJPP Suwendho Rinaldy dan Rekan dan/atau Pemberi Tugas.

## **14. Konfirmasi Bahwa Penilaian Dilakukan Berdasarkan KEPI & SPI**

Penilaian ini dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan-ketentuan dalam KEPI & SPI.

## **INSPEKSI OBYEK PENILAIAN**

Inspeksi atas Obyek Penilaian dilakukan pada tanggal 11 Oktober 2024.

## **DATA YANG PERLU DITELITI**

Dalam melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar dari Obyek Penilaian, kami telah menelaah, mempertimbangkan, mengacu, atau melaksanakan prosedur atas data dan informasi sebagai berikut:

1. Salinan bukti-bukti kepemilikan tanah Obyek Penilaian,
2. Daftar aset tetap Obyek Penilaian per tanggal 30 September 2024,
3. Spesifikasi mesin-mesin dan peralatan pabrik es krim,
4. Salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB),
5. Peta rincikan Obyek Penilaian;
6. Data hasil inspeksi lapangan, dan
7. Dokumen lainnya yang berhubungan dengan penilaian.

## **KEJADIAN PENTING SETELAH TANGGAL PENILAIAN**

Dari tanggal penilaian, yaitu tanggal 30 September 2024, sampai dengan tanggal diterbitkannya laporan ini, tidak terdapat kejadian penting yang dapat mempengaruhi hasil penilaian secara signifikan.

## **PENDEKATAN PENILAIAN**

Secara keseluruhan, pendekatan yang digunakan dalam penilaian ini adalah pendekatan biaya (*cost approach*) yang di dalamnya termasuk pendekatan pasar (*market approach*), yang diuraikan sebagai berikut:

- Pendekatan Pasar (*Market Approach*)

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang menggunakan data transaksi atau penawaran atas properti yang sebanding dan sejenis dengan Obyek Penilaian yang berupa tanah yang didasarkan pada suatu proses perbandingan dan penyesuaian.

Pendekatan pasar dilakukan dengan memperhatikan dan mempertimbangkan data penjualan dan atau data penawaran properti yang sebanding dan sejenis serta memiliki kesamaan karakteristik baik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada. Data tersebut kemudian dianalisa dengan memberikan penyesuaian-penyesuaian/*adjustment* terhadap perbedaan dan kesamaan karakteristik dalam hal fisik seperti lokasi, luas dan bentuk tanah, sisi tanah yang berhadapan dengan jalan (*frontage*), sifat kepemilikan/jenis sertifikat, topografi, keadaan permukaan tanah, dan mudah atau tidaknya dicapai (*accessibility*), serta lain-lain bila ada, antara Obyek Penilaian yang berupa tanah dengan data pembandingan properti yang berhasil dikumpulkan untuk menghasilkan nilai pasar Obyek Penilaian yang berupa tanah.

Pendekatan pasar digunakan dalam penilaian Tanah dengan mempertimbangkan bahwa pada saat inspeksi lapangan dilakukan ditemukan data pembandingan properti yang sebanding dan sejenis dengan Tanah yang dapat digunakan dalam proses penilaian.

- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai Obyek Penilaian yang berupa bangunan, mesin-mesin dan peralatan, peralatan komputer, perabotan dan peralatan kantor, kabinet pendingin, *moulds*, dan CIP berdasarkan biaya reproduksi baru (*reproduction cost new*) atau biaya pengganti baru (“BPB”) (*replacement cost new*) pada tanggal penilaian (*cut off date*) setelah dikurangi dengan penyusutan.

Biaya reproduksi baru/BPB dihitung dengan mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak, dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk biaya akibat penundaan waktu dan biaya lembur.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian bangunan, mesin-mesin dan peralatan, peralatan komputer, perabotan dan peralatan kantor, kabinet pendingin, *moulds*, dan CIP dengan mempertimbangkan bahwa biaya reproduksi baru/BPB dan penyusutan dari bangunan, mesin-mesin dan peralatan, peralatan komputer, perabotan dan peralatan kantor, kabinet pendingin, *moulds*, dan CIP dapat diperkirakan.

Pendekatan biaya digunakan dalam penilaian ini mengingat bahwa Obyek Penilaian merupakan properti industri yang berupa pabrik pembuatan es krim.

Kami telah memeriksa sendiri Obyek Penilaian, menyelidiki kondisi pasar setempat, dan memberi perhatian atas:

BPB dari bangunan, mesin-mesin dan peralatan, peralatan komputer, perabotan dan peralatan kantor, kabinet pendingin, *moulds*, dan CIP berdasarkan harga pasaran properti yang sebanding dan sejenis pada tanggal penilaian.

Jumlah depresiasi yang meliputi:

- Penyusutan Fisik

Aus karena pemakaian, lapuk, kering, retak-retak, dan kerusakan struktural dengan memperhatikan umur dan kondisi fisik yang terlihat;

- Keusangan Fungsional atau Teknis

Perencanaan yang kurang/tidak memadai, ketidakmampuan atau kelebihan kemampuan karena besarnya, macam, umur dan sebagainya;

- Keusangan Ekonomis atau Eksternal

Disebabkan karena perubahan dari luar terhadap properti, seperti infiltrasi lingkungan oleh masyarakat atau penggunaan properti yang tidak harmonis, perundang-undangan, dan sebagainya.



### **KESIMPULAN PENILAIAN**

Berdasarkan hal-hal di atas dan faktor-faktor yang erat hubungannya dengan penilaian, kami berkesimpulan bahwa:

**Rp 2.552.711.686.000,00**

**( DUA TRILIUN LIMA RATUS LIMA PULUH DUA MILIAR TUJUH RATUS  
SEBELAS JUTA ENAM RATUS DELAPAN PULUH ENAM RIBU RUPIAH )**

merupakan nilai pasar dari Obyek Penilaian pada tanggal 30 September 2024.

Hormat kami,

**KJPP SUWENDHO RINALDY DAN REKAN**

*A* **Ocky Rinaldy, MAPPI (Cert)**  
**Rekan**

**Izin Penilai Publik : PB-1.09.00242**  
**No. S T T D : STTD.PPB-05/PJ-1/PM.02/2023**  
**No. M A P P I : 95-S-00654**  
OR/af



## RESUME PENILAIAN

No.	U r a i a n	Nilai Pasar (Rp Ribu)
-	<b>Pabrik Es Krim di Jl. Jababeka IX-B No. 29 Blok D1 Kawasan Industri Jababeka Estate Kelurahan Wangunharja Kecamatan Cikarang Utara Kota Bekasi <u>Propinsi Jawa Barat</u></b>	
1.	Tanah (61.526,00 m <sup>2</sup> )	178.425.400
2.	Bangunan (35.128,19 m <sup>2</sup> )	423.671.286
3.	Mesin-Mesin dan Peralatan	1.397.117.170
4.	Peralatan Komputer	12.699.425
5.	Perabotan dan Peralatan Kantor	8.861.179
6.	Kabinet Pendingin	470.762.899
7.	<i>Moulds</i>	6.302.109
8.	CIP	54.872.218
	<b>Total</b>	<b>2.552.711.686</b>

\*\*\*\*\*