

PENGUMUMAN PENILAIAN HAK KEPEMILIKAN FINANSIAL PADJADJARAN HOTEL Jalan Raya Padjajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor Provinsi Jawa Barat, Indonesia	
1. Status Penilai Penilai adalah Dino Farid dan Rekan yang merupakan persekutuan perdata berbentuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang memegang Izin Usaha No. 2.19.0164. Status Penilai dalam penugasan ini adalah sebagai jasa penilaian properti yang independen. Penilai tidak memiliki benturan kepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan Pemberi Tugas, Pengguna Laporan, serta properti yang menjadi Obyek Penilaian. Penilai telah melakukan penilaian ini secara profesional, obyektif, dan tidak memihak kepada siapapun. 2. Maksud dan Tujuan Penilaian Maksud dari penugasan ini adalah guna meengungkapkan dan menyatakan opini Nilai Pasar atas objek penilaian dengan Kepentingan Laporan Keuangan Tahunan. 3. Objek Penilaian Objek Penilaian dalam lingkup penugasan ini adalah : Hak Kepemilikan Finansial untuk Tanah seluas ± 3.684 meter persegi dan Bangunan Hotel Padjajaran seluas ± 11.148 meter persegi berlokasi di Jalan Raya Padjajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Provinsi Jawa Barat. 4. Tanggal Penilaian Tanggal penilaian adalah 31 Desember 2025 dan tanggal inspeksi adalah 22 Januari 2026. 5. Dasar Nilai Dasar nilai sesuai tujuan penilaian adalah Nilai Pasar yang didefinisi sesuai dengan Peraturan OJK Nomor 28/POJK.04/2021 yaitu Objek Penilaian digolongkan menjadi Aset Operasional, yang didefinisikan sebagai berikut : Aset Operasional adalah aset yang digunakan dalam operasional perusahaan yang digunakan secara berkelanjutan. 6. Pendekatan Penilaian Pendekatan Pasar Tidak digunakan karena tidak terdapat cukup data pasar untuk penawaran/transaksi objek penilaian yang sebanding. Pendekatan Pendapatan Digunakan Objek Penilaian karena Objek Penilaian memiliki potensi pendapatan, sehingga Pendekatan dapat mengakomodasi arus kas yang dihasilkan di masa depan. Pendekatan Biaya Tidak digunakan karena Pendekatan pasar sudah dapat memberikan hasil penilaian yang cukup akurat. 7. Asumsi dan Asumsi Khusus Penilaian ini berdasarkan atas asumsi dan asumsi khusus sebagai berikut : - Kami berasumsi bahwa objek yang kami nilai tidak mempunyai masalah hukum dan bahwa hak kepemilikianya adalah sah dan dapat dipasarkan; - Kami sebagai penilai tidak melakukan penelitian terhadap keabsahan dokumen-dokumen yang terkait oleh karenanya kami tidak menjamin kebenaran dan keabsahannya; - Kami telah mempertimbangkan kondisi properti dimaksud, namun demikian tidak berkewajiban untuk memeriksa bagian-bagian dari property yang tertutup, tidak terlihat dan tidak dapat dijangkau; - Penilaian ini dibuat atas dasar semua data dan kenyataan yang ada serta dilaksanakan sesuai tata cara penilaian yang berlaku; - Informasi yang telah diberikan oleh pihak lain kepada kam seperti yang disebutkan dalam laporan penilaian dianggap layak dan dipercaya, tetapi kami 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 klien; - Nilai yang dicantumkan dalam laporan ini serta setiap nilai lain dalam Laporan yang merupakan bagian dari property yang dinilai hanya berlaku sesuai dengan maksud dan tujuan penilaian. Nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini tidak boleh digunakan untuk tujuan penilaian lain yang dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan; - Kami tidak melakukan penyelidikan atas kondisi tanah dan fasilitas lingkungan lainnya, untuk suatu pengembangan baru. Apabila tidak diinformasikan lain, penilaian kami didasarkan pada kewajaran, dan untuk suatu rencana pengembangan tidak ada pengeluaran tidak wajar atau keterlambatan dalam masa pembangunan; - Nilai pasar yang dimaksud mencerminkan nilai yang sesungguhnya tanpa memperhitungkan adanya kewajiban atas pajak atau biaya-biaya yang terkait dengan transaksi penjualan tersebut. Properti yang dinilai berdasarkan asumsi bebas dari segala hipotik, persengketaan dan premi serta biaya lain yang belum diselesaikan; - Properti dilengkapi sertipikat tanah, invoice, kepemilikan, legalitas terkait lainnya yang sah, dan bebas dari ha katas jalan dan pelanggaran apapun juga, termasuk pula bebas dari batasan yang memberatkan, halangan-halangan ataupun pengeluaran tidak wajar lainnya. Kami tidak melakukan pengukuran ulang terhadap luasan property secara detail (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, dan jenis properti lainnya) serta tidak melakukan pengujian dalam hal apapun terhadap properti (seperti tanah, bangunan, sarana pelengkap, mesin, peralatan, <i>fixture furniture</i>, kendaraan dan properti lainnya), melainkan data terkait hal-hal tersebut diperoleh dari pemberi tugas dan/atau pihak dari pemberi tugas; - Lokasi yang ditunjukan oleh pemilik atau pemberi tugas atau pihak dari pemberi tugas adalah benar, bila ternyata ada kesalahan dengan menunjukan lokasi tersebut bukan tanggung jawab penilai; dan - Penilai akan menggunakan seluruh catatan public yang dapat ditemukan, foto dan informasi yang berasal dari sumber eksternal, baik dari <i>website</i> , professional, pemilik property, pihak ketiga maupun sumber terverifikasi lainnya yang diasumsikan benar dan mencerminkan kondisi serta jumlah aset sebenarnya. Kesimpulan Penilaian Setelah mempertimbangkan secara seksama atas semua data dan faktor lain yang berhubungan dengan penilaian ini, kami berpendapat bahwa Nilai Pasar atas Objek Penilaian yang berlokasi di Jalan Raya Pajajaran No. 17, Kelurahan Bantarjati, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, Indonesia, pada tanggal 31 Desember 2025 adalah : Rp 97.889.300.000,- (SEMBILAN PULUH TUJUH MILIAR DELAPAN RATUS DELAPAN PULUH SEMBILAN JUTA TIGA RATUS RIBU RUPIAH)
Ciptadana ASSET MANAGEMENT	DIRE Ciptadana DANA INVESTASI REAL ESTAT CIPTADANA PROPERTI PERHOTELAN PADJAJARAN