

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565

บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 48/66 ซอยรุ่งเรือง ถนนรัชดาภิเษก

แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง

กรุงเทพมหานคร 10310

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์เพลส

ชั้นที่ 18 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

เรียน คุณ ฌ์ญัย อนันตรัมพร

และ ผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2020/527

ตามความประสงค์ของท่าน บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ของทรัพย์สินที่ใช้ชื่อว่า โครงการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ซึ่งแจ้งว่าเป็นทรัพย์สินของ บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) (“ไอเทล”) ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9/1 ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินค่าประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร โดยได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ตามความเข้าใจของบริษัทฯ นั้น ในการประเมินค่าครั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อใช้สำหรับประกอบการพิจารณาทำธุรกรรม เพื่อเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานเกี่ยวกับการเข้าลงทุนเพิ่มของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสทีมีกซ์ (“กองทรัสต์ฯ”)

ที่ดินที่จะลงทุนจะถูกแบ่งแยกมาจากที่ดินจำนวน 2 แปลง มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 4.7 ตารางวา (4,818.8 ตารางเมตร) จดทะเบียนเป็นกรรมสิทธิ์ในนามของ บริษัท อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไอลิงค์”) ดังรายละเอียดต่อไปนี้

เนื้อที่ที่ดินทั้งแปลง

ลำดับ	โฉนดที่ดินบางส่วนเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตารางวา
1	210680	1390	23701	2	2	66.0
2	214244	1402	25865	-	1	38.7
			รวม	3	-	4.7

โดยไอเทล และไอลิ่งค์ อยู่ระหว่างการดำเนินการรังวัดเพื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และเมื่อแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ ไอลิ่งค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะลงทุนให้ไอเทล โดยมีเนื้อที่สุทธิที่ประเมินค่าประมาณ 1 ไร่ 30.6 ตารางวา (1,722.4 ตารางเมตร)

บริษัทฯ เข้าใจว่า ไอเทล จะขายที่ดิน และอาคารของโครงการศูนย์ข้อมูล (“ทรัพย์สิน”) ให้กับ กongsat และจะเช่าทรัพย์สินกลับมาบริหาร โดยกำหนดสมมติฐานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2594 ระยะเวลาเช่ารวม 30 ปี โดยเป็นการเช่า 3 ปี และจะมีการต่ออายุออกไปได้อีก 9 คราว คราวละ 3 ปี บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่า ไอเทลจะต่ออายุการเช่าทรัพย์สินจาก กongsat จนครบอีก 9 คราว วันที่ทำการประเมินคือ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่า ได้รับการพัฒนาเป็น อาคาร Data Center อาคาร Generator ของ ไอเทล

ดังปลุกสร้างประกอบด้วยอาคารดังต่อไปนี้

อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1. อาคาร Data Center	1,800
2. อาคาร Generator	192
3. อาคารป้อมยาม	12
รวม	<u>2,004</u>

ความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาดยุติธรรม” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่า เป็นจำนวนเงินซึ่งสามารถแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินได้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายที่เต็มใจโดยปราศจากแรงกดดันใดๆ นอกจากนี้ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีความรู้ในข้อเท็จจริงและปัจจัยต่างๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้เป็นอย่างดี ในระดับที่เท่าเทียมกัน

สำหรับการประเมินค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทนในการหามูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าของทรัพย์สินดังรายละเอียดต่อไปนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม*

(ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565)

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินตามมุมมองของทรัพย์สิน 775,000,000 บาท

มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินตามมุมมองของกองทรัสต์ฯ 760,000,000 บาท

*อ้างอิงตามรายงานAATL เลขที่ 2020/527 ณ วันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2565

ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัด และสมมติฐานพิเศษและเงื่อนไขสมมติฐานที่ได้แนบไว้

บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบ และไม่รับผิดชอบใดๆ ในสิ่งที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของ หรือหนี้สินใดๆ ที่บังเกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่บริษัทฯ ได้ทำการประเมินค่า

บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุภัททะ เหลืองมหมงคล)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ – วฒ. 227



(นายไรโดลโฟ แอล เวอร์การ่า)

กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ – วฒ. 022

Jessada Billamas

(นายเจษฎา บิลมาศ)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์

สมาชิกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

เลขที่ 01-1-0711-60

ผู้ประเมิน - กัมปนาท แม่นทอง

Chompoonuch.

(นางชมพูนุช นัตรมหากุลชัย)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินทางการเงิน

สมาชิกสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

เลขที่ 02-1-0814-63

- เจษฎา บิลมาศ - วันเพ็ญ ต້องวัฒนา

ชั้น 17 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
2 ถนนสุขุมวิท คลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
www.colliers.com
Tel: +662 656 7000
Fax: +662 656 7111



เลขที่อ้างอิง VR2021-0002-T

วันที่ 1 มีนาคม 2565

เรียน	คุณณัฐชัย อนันต์รัมย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) เลขที่ 48/66 ซอยรุ่งเรือง ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310	และ	คุณพลสิทธิ์ ภูมิวิสนะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เคทีบีเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์ เฟลส ชั้นที่ 18 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
นำส่ง	บทสรุปผู้บริหาร		

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้รับมอบหมายตามข้อเสนอการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ CIT_(QT)2020-0043-T ลงฉบับวันที่ 16 ธันวาคม 2563 ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และกรรมสิทธิ์ติดภาระผูกพันการให้เช่าระยะเวลา 30 ปี ตามโครงสร้างกองทรัสต์ ประกอบด้วยที่ดินบางส่วน เนื้อที่ 1-0-30.6 ไร่ พร้อมอาคารศูนย์ข้อมูล 3 ชั้น อาคารสนับสนุนและอุปกรณ์ “อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ (Interlink Data Center)” ตั้งอยู่ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เพื่อทราบความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น

บริษัทฯ มีความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินตามที่สรุปในเล่มรายงาน ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในหัวข้อ 2.7 และ 7.4

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
ชื่อทางการค้า “คอลลิเออร์ส ประเทศไทย”

รัชชภา ศุกรพรพิชาญ
สมาชิก MRICS และผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ
ผู้อำนวยการอาวุโส

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เคทีบีเอสที รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด				
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ				
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร				
พิกัดภูมิศาสตร์	N13.865465, E100.680688				
รายละเอียดทรัพย์สิน	ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 3-0-4.7 ไร่ (1,204.70 ตารางวา) โดยทำการประเมินมูลค่าที่ดินบางส่วนเนื้อที่ 1-0-30.6 ไร่ (430.60 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารศูนย์ข้อมูล อาคารพลังงาน อาคารสนับสนุนอื่นๆ และอุปกรณ์				
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ (ไร่-งาน-ตร.ว)	เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ไร่-งาน-ตร.ว)
	210680	1390	23701	2-2-66.00 ไร่	0-3-66.01 ไร่
	214244	1402	25865	0-1-38.70 ไร่	0-0-64.59 ไร่
	รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด			3-0-4.70 ไร่	1-0-30.60 ไร่
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประกอบด้วย อาคารศูนย์ข้อมูล 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 1,800.00 ตารางเมตร, อาคารพลังงาน 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 192.00 ตารางเมตร และอาคารป้อมยาม 1 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 12.00 ตารางเมตร				
ลักษณะกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)				
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน)				
ภาระผูกพัน	มีภาระผูกพันจำนองกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 18 มกราคม 2554				
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 เป็นทางสาธารณประโยชน์				
ข้อกำหนดกฎหมายต่างๆ	ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ "พื้นที่สีเหลือง (บริเวณ ย. 3-17)" ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556				
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง				
การเวนคืน	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				
โครงการพัฒนาของรัฐ	ไม่มีโครงการก่อสร้างของรัฐ ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม				
หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน และมูลค่าตามโครงสร้างกongs				
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีต้นทุน (Cost Approach)				
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	15 พฤศจิกายน 2564				
วันที่ประเมินมูลค่า	1 มกราคม 2565 (อ้างอิงการออกเล่มประเมินมูลค่า ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564)				
ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	มูลค่าทรัพย์สิน กรณีกรรมสิทธิ์ติดภาระการให้เช่า สำหรับระยะเวลา 30 ปี (ตามโครงสร้างกongs)			
	728,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)	697,400,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)			
เงื่อนไข / หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อ ข้อ 2.7 และ 7.4				

7.5 ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7 และ 7.4) ควรมีมูลค่าเท่ากับ

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

728,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน (กรรมสิทธิ์ติดภาระผูกพันการให้เช่าระยะเวลา 30 ปี ตามโครงสร้างกองทรัสต์)

697,400,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

หมายเหตุ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงในตลาดและในทรัพย์สินที่ประเมินอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินโดยนับจากวันที่สำรวจทรัพย์สิน

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพอรัล จำกัด

ชื่อทางการค้า "คอลลิเออร์ส ประเทศไทย"

ผู้อนุมัติรายงาน

นางสาวรัชชฎา ศุภกรพิชาญ

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. (วฒ.078)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

นายนพดล ศรีเทียมทอง

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. (วฒ.446)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

นายสิทธิณัฐ วัฒนา

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.2174)