

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-1189-GL-1

วันที่ 18 กันยายน 2566

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์  
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้นที่ 6 และ ชั้นที่ 12  
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

กรรมการผู้จัดการ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน  
ประเภท ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมเฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์ต่างๆ ในการดำเนินงานโครงการ Interlink Data Center  
ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 228516 เนื้อที่ดิน 1-0-30.2 ไร่ หรือเท่ากับ 430.2 ตารางวา สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ  
ได้แก่ 1) อาคาร Data Center สูง 3 ชั้น 2) อาคารโรงเหล็ก 2 ชั้น (Generator) 3) อาคารป้อมยามชั้นเดียว และ  
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ที่ตั้งเลขที่ 9/1 ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ซอยข้าง  
ฮอนด้า) ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทล.3901) แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น  
โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงาน  
ฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2566 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ  
ประเมินฯ บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 769,900,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบเก้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**  
**ณ วันที่ประเมินมูลค่า 30 กรกฎาคม 2566**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับ  
ทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณใน  
วิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง พร้อมเฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์ต่างๆ ในการดำเนินงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ที่ตั้งเลขที่ 9/1 ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ซอยข้างฮอนต้า) ถนนคูขุนานกาญจนาภิเษก (ทล.3901) แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
พิกัด GPS	: Lat : 13.865490 Lon : 100.680660
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมเฟอร์นิเจอร์อุปกรณ์ต่างๆ ในการดำเนินงานโครงการ Interlink Data Center ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>1) โฉนดที่ดินเลขที่ 228516 เนื้อที่ดิน 1-0-30.2 ไร่ หรือเท่ากับ 430.2 ตารางวา</li> <li>2) สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ ได้แก่                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร Data Center สูง 3 ชั้น (พื้นที่ 1,800.00 ตารางเมตร)</li> <li>- อาคารเครื่องเหล็ก 2 ชั้น (Generator) (พื้นที่ 192.00 ตารางเมตร)</li> <li>- อาคารบิโอมยัมชั้นเดียว (พื้นที่ 12.00 ตารางเมตร)</li> </ul> </li> <li>3) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</li> </ol> โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีสัญญาเช่าเพื่อการดำเนินการ (โครงการ Interlink Data Center) ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ / (“กองทรัสต์”) (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท อินเทอร์เน็ตลิงค์ เทเลคอม จำกัด (มหาชน) / (“ไอเทล”) (ผู้เช่า) โดยทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการในโครงการฯ ได้แก่ เครื่องมือ อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ ต่างๆ ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งวันที่ 30 มีนาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 มีนาคม 2568 โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไป 9 คราว คราวละ 3 ปี จนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุครั้งสุดท้ายในวันที่ 29 มีนาคม 2595 (รวมอายุสัญญาเช่า 30 ปี) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่า ไอเทลได้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ จนครบอีก 9 คราว จนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าในวันที่ 29 มีนาคม 2595 (รวมอายุสัญญาเช่า 30 ปี) ณ วันที่ประเมินมูลค่าวันที่ 30 กรกฎาคม 2566 (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 28.67 ปี) (ดูตามเอกสารสัญญาเช่าแนบท้ายรายงานภาคผนวก)
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / ผู้ให้เช่า	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
ภาระผูกพันจำนวน	: มีภาระผูกพันจำนวนกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 มีนาคม 2568
- ผู้เช่าที่ดินและอาคาร : บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- การเวนคืนที่ดิน : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินฯ ไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อกิจการใดๆ
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน พังเมืองรวม ในที่ดิน และอาคาร กรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเหลือง ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3-17)
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 30 กรกฎาคม 2566
- สมมติฐานเพิ่มเติม : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่าไอเทิลได้ต่ออายุการเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ จนครบอีก 9 คราว จนถึงอายุสัญญาเช่าในวันที่ 29 มีนาคม 2595 (รวมอายุสัญญาเช่า 30 ปี) ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 กรกฎาคม 2566 (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 28.67 ปี)
- วิธีการประเมิน : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในกำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
- มูลค่าทรัพย์สิน : 769,900,000 บาท (เจ็ดร้อยหกสิบเก้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
- ณ วันที่ประเมินมูลค่า 30 กรกฎาคม 2566

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ. 035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายกุลธวัช กอรัมย์

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร