



รายงานเลขที่ : 2506-0501-HQ

วันที่ 22 กันยายน 2568

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้า เพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงาน ของโครงการ Interlink Data Center ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 9/1 (ไม่ติดเลขที่) ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ซอยข้างฮอนต้า) ถนนคู่ขนานกาญจนาภิเษก (ทล.3901) แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าว และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ตามแสดงรายละเอียดในสรุปรายงานการประเมินมูลค่าหน้าถัดไป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ


(นายจิตคุณ ศิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 228516
เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 30.2 ตารางวา ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ
อาคาร ได้แก่ อาคาร Data Center 3 ชั้น อาคาร Generator 2 ชั้น อาคารป้อม
ยาม โรงจอดรถ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พร้อมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่โครงการ Interlink Data Center เลขที่ 9/1
(ไม่ติดเลขที่) ซอยกาญจนาภิเษก 5/5 (ซอยข้างฮอนด้า) ถนนคูขุนานกาญจนา
ภิเษก (ทล.3901) แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
: สภาพแวดล้อมเป็นย่านอุตสาหกรรม
: พิกัด Lat. 13.865490 Long. 100.680660

6. เอกสารสิทธิ์

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตรว.	ไร่	งาน	ตรว.
1	228516	2286	16	1501	38578	1	0	30.2	1	0	30.2
หัก เนื้อที่ดินที่ตกภาระจำยอม						0	1	29.1	0	1	29.1
คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า						0	3	1.1	0	3	1.1

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2568 จนถึง
วันที่ 29 มีนาคม 2571

7. สิ่งปลูกสร้างและ ใบอนุญาตก่อสร้าง

ลำดับ ที่	บ้าน เลขที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	ใบอนุญาต เลขที่	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ตร.ม.)		ปลูกสร้างบน โฉนดที่ดินเลขที่
				ตามใบอนุญาตฯ	ตามการก่อสร้างจริง	
1	9/1	อาคาร Data Center 3 ชั้น	5/2555	1,800	1,816	228516
2		อาคาร Generator 2 ชั้น	31/2565	192	192	
3		อาคารป้อมยาม	5/2555	12	12	
4		โรงจอดรถ	บข.341/2567	138	128	

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

ผังเมือง : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณหมายเลข ย.3-17)

9. โครงการพัฒนาของรัฐ

: โครงการก่อสร้างทางหลวงท้องถิ่นสายเชื่อมระหว่างถนนสุขาภิบาล 5 (ถนนรัตนโกสินทร์สมโภช) กับถนนนิมิตใหม่

10. วิธีการประเมินมูลค่า

: วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

11. วันที่สำรวจ

: 13 มิถุนายน 2568

12. วันที่ประเมิน

: 30 กรกฎาคม 2568

13. สมมติฐาน

: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานว่า บริษัท อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน) / (ไอเทล) ได้ต่ออายุเช่าทรัพย์สินต่อ กองทรัสต์ จนครบอีก 9 คราว จนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าในวันที่ 29 มีนาคม 2595 (รวมอายุสัญญาเช่า 30 ปี ปัจจุบันต่ออายุครั้งที่ 1 นับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2568-29 มีนาคม 2571) ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 (ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า 26.67 ปี)

14. มูลค่าตลาดที่ประเมิน

: 783,600,000 บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 26.67 ปี

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายประไพรัตน์ ชัยเทวะกุล

ผู้ตรวจสอบ : นายธนกฤต ใจสุข

ผู้ประเมินหลัก : นางกาญจนา ชนะกานนท์