

แถลงการณ์สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เรื่อง ขอชี้แจงกรณีการนำเสนอข่าวเกี่ยวกับมูลค่าอาคาร Skyy 9 คลาดเคลื่อน

สืบเนื่องจากการนำเสนอข่าวเกี่ยวกับมูลค่าของอาคาร Skyy 9 ที่ได้มีการเผยแพร่ไปเมื่อเร็วๆ นี้ มีข้อมูลผิดพลาดและบิดเบือนสาระสำคัญต่างไปจากความเป็นจริง ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนในบทบาทหน้าที่ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ขอเรียนชี้แจงดังนี้

๑. สมาคมฯ ได้รับหนังสือจากประธานคณะกรรมการการศึกษาการจัดทำและติดตามการบริหารงบประมาณ สภาผู้แทนราษฎร และหนังสือลับ จากประธานคณะกรรมการสืบสวนข้อเท็จจริง ขอความอนุเคราะห์สอบสวนและให้ความเห็นการประเมินมูลค่าอาคารสำนักงาน Skyy 9 โดยที่ สมาคมฯ มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและควบคุมดูแลบุคลากรด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน กำหนดหลักเกณฑ์การประกอบวิชาชีพ และให้คำปรึกษาทางวิชาการ ไม่ได้มีหน้าที่โดยตรงในการประเมิน ในการนี้สมาคมฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารดังกล่าว และได้ส่งรายงานผลการศึกษา เป็นหนังสือลับให้กับ ๒ หน่วยงานข้างต้น โดยแจ้งข้อจำกัดในการศึกษาวิเคราะห์และเงื่อนไขการอ้างอิงข้อมูลไปใช้ด้วยแล้ว

๒. นายอลงกต วรกี ประธานคณะกรรมการติดตามการบริหารงบประมาณ วุฒิสภา ไม่ได้มีหนังสือขอความร่วมมือหรือประสานงานเพื่อขอข้อมูลจากสมาคมฯ โดยตรง แต่นำเอาผลการศึกษาและวิเคราะห์ซึ่งเป็นรายงานลับของคณะทำงาน ไปตัดต่อเพิ่มเติมหรือตีความในลักษณะที่แตกต่างจากข้อมูลต้นฉบับ และนำเสนอข่าวบิดเบือนข้อเท็จจริง จากการแถลงที่รัฐสภา (อ้างจากภาพข่าว POST TODAY หัวข้อข่าว “สั่งลงดาบด่วน! ปม ตึกSkyy9 มูลค่าแค่ ๓,๐๐๐ ล้าน สปส.ซื้อ ๗,๐๐๐ ล้าน” วันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๘) อ้างหนังสือ(ลับ) ของสมาคมฯ กล่าวถึงผลการศึกษา จำนวน ๘ ข้อ ตรวจสอบแล้ว รายละเอียดตาม ข้อ ๑, ข้อ ๒ และข้อ ๘ เป็นการคัดลอกบางส่วนจากผลการศึกษาของคณะทำงาน แต่ข้อ ๓ ถึงข้อ ๗ ไม่ใช่ข้อมูลจากรายงานผลการศึกษา ทำให้ผู้รับข่าวสารเข้าใจคลาดเคลื่อน ตลอดถึงการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล กรณีนี้ คณะทำงานไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง

๓. การนำเสนอข่าวของ The Nation ภาษาอังกฤษ (อ้างจากภาพข่าว www.nationthailand.com หัวข้อข่าว “Thai Social Security Fund Faces Scrutiny Over ‘Inflated’ Skyy9 Building Purchase” วันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๘) กล่าวถึงการแถลงข่าวของนายวรกิตฯ ตามข้อ ๒. แต่อ้างอิงสมาคมฯ ผิดพลาด ความจริงเป็นสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หรือ The Valuer Association of Thailand คำย่อ VAT

๔. ในฐานะประธานคณะทำงานศึกษาฯ ขอยืนยันว่า ผลการศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน Skyy 9 ที่คณะทำงานได้จัดทำขึ้นนั้น เป็นไปตามหลักมาตรฐานวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน และได้รับการยอมรับในระดับสากล การศึกษาครั้งนี้ มีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูล ไม่ได้รับเล่มรายงานหรือข้อมูลการประเมินจากบริษัท ที่ทำการประเมินทรัพย์สิน กับทั้งไม่สามารถตรวจสอบอาคารนี้ได้ คณะทำงานไม่ได้ตรวจสอบการประเมินของบริษัทหรือประเมินซ้ำ ไม่ได้สอบสวนว่ามีการกระทำผิดหรือไม่ อย่างไร การศึกษาและวิเคราะห์ กระทำเพียงเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของราคา ในช่วงเวลาที่กำหนด ผลลัพธ์จากการศึกษาไม่ใช่คำตอบสุดท้าย อาจเปลี่ยนแปลงตามปัจจัยที่ส่งผลได้หลายประการ ดังที่เสนอในรายงาน การศึกษาอยู่ภายใต้ขอบเขตการทำงานตามที่ได้รับการร้องขอ จาก ๒ หน่วยงาน เท่านั้น สมาคมฯ ไม่รับผิดชอบต่อการเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลใดๆ หลังจากที่ได้ส่งมอบผลการศึกษาไปแล้ว

หวังเป็นอย่างยิ่ง...

หวังเป็นอย่างยิ่งว่า การชี้แจงในครั้งนี้จะช่วยให้สื่อมวลชนและประชาชนทุกท่านได้รับทราบข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และเข้าใจถึงบทบาทที่แท้จริงของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ในฐานะองค์กรวิชาชีพที่เป็นกลาง ไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง มุ่งบำเพ็ญผลประโยชน์ด้านวิชาชีพประเมิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมสืบไป



(นายกิตติพงศ์ ผลประยูร)

เลขาธิการสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ประธานคณะทำงานศึกษาและวิเคราะห์ราคา อาคารสำนักงาน SKYY 9
๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๘

บทสรุปผู้บริหาร

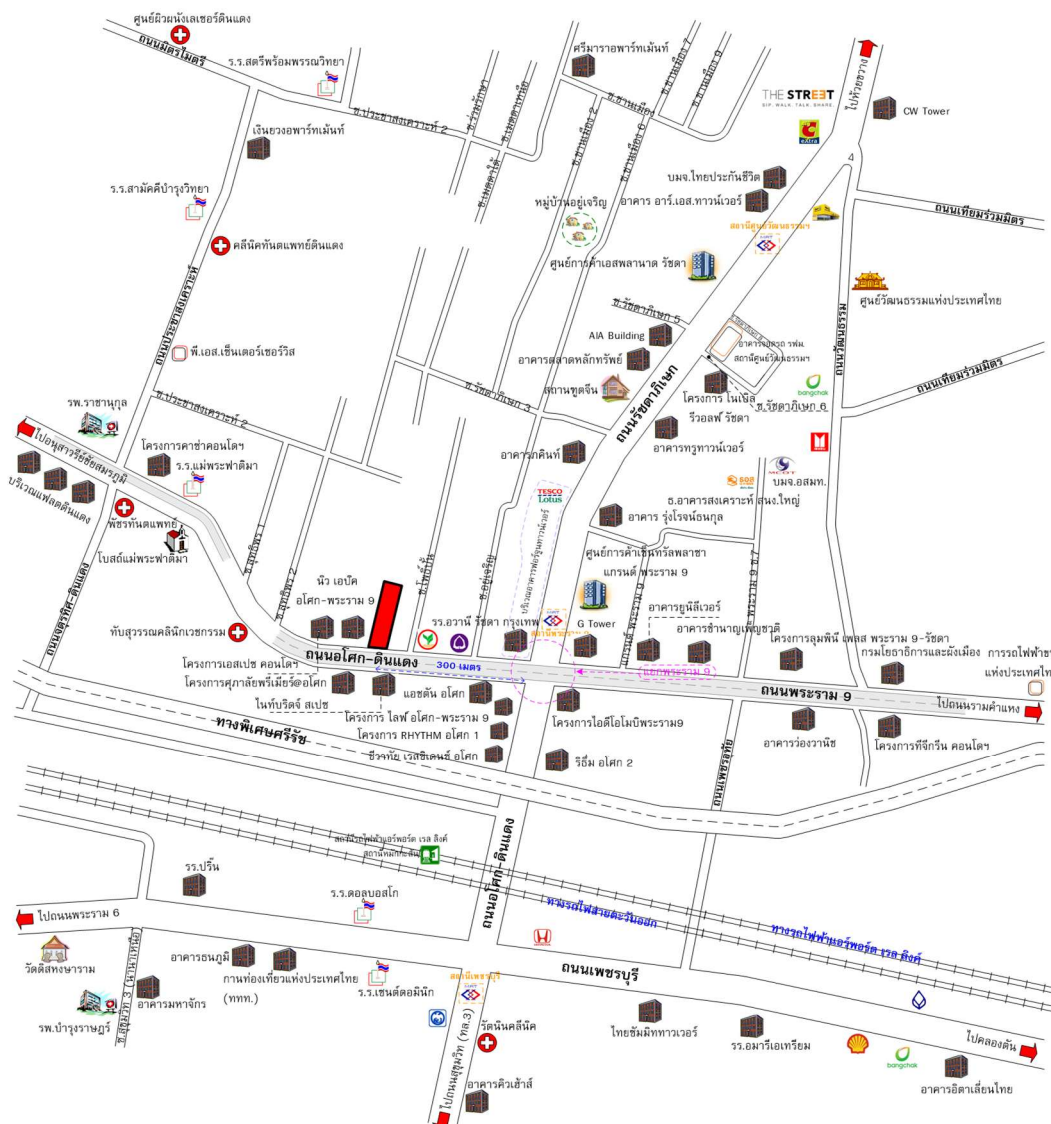
ทรัพย์สินที่ทำการศึกษา

: อาคาร SKYY9 เป็นอาคารสำนักงานสูง 36 ชั้น พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวม 93,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า 39,000 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 9,400 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง 46,600 ตารางเมตร

ที่ดินส่วนที่ตั้งอาคารสำนักงาน SKYY9 เป็นโฉนดที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 92 ตารางวา หรือ 1,392 ตารางวา รูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

: เลขที่ 554 ถนนอโศก-ดินแดง ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (เอ็มอาร์ที) สถานีพระราม 9 ประมาณ 450 เมตร ในพื้นที่แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร



รูปที่ 1 แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการศึกษา

บทที่ 1 บทนำ

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้รับหนังสือลงวันที่ 21 มีนาคม 2568 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลและเอกสาร จากคณะกรรมการการศึกษาการจัดทำและติดตามการบริหารงบประมาณสภาผู้แทนราษฎร เพื่อประกอบการพิจารณาศึกษาการจัดทำและติดตามงบประมาณของสำนักงานประกันสังคม เพื่อนำข้อมูลมาศึกษา วิเคราะห์ ประมวลผลประกอบการพิจารณาจัดทำรายงานเสนอสภาผู้แทนราษฎร และหนังสือ (ลับ) [REDACTED] เรื่องขอความอนุเคราะห์สอบสวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมิน จากคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง สำนักงานปลัดกระทรวงแรงงาน เพื่อบรรณวบรวมข้อเท็จจริงต่างๆ และรับฟังความเห็นจากผู้เกี่ยวข้องกรณีปรากฏข้อเท็จจริงจากสื่อมวลชนเปิดเผยปัญหาการบริหารงานและความไม่โปร่งใสในการบริหารงบประมาณของสำนักงานประกันสังคม ในกรณีการลงทุนสินทรัพย์นอกตลาด 6.9 พันล้านบาท (ลงทุนผ่านกองทรัสต์ - อาคาร SKYY9)

เพื่อให้การรวบรวมข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเป็นไปด้วยความรอบคอบ ทางสมาคมฯ ในฐานะที่เป็นผู้กำกับมาตรฐานวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ได้ตั้งคณะทำงานเพื่อทำการศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน SKYY9 โดยให้คณะทำงานฯ มีอำนาจขอข้อมูลจากบริษัทประเมินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณา รวมทั้งลงพื้นที่ตรวจสอบ และนำเสนอความเห็นต่อนายกสมาคมฯ พร้อมแจ้งคณะกรรมการการศึกษาจัดทำและติดตามการบริหารงบประมาณ สภาผู้แทนราษฎร และคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริง สำนักงานปลัดกระทรวงแรงงาน โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน

การศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน SKYY9 ในครั้งนี้ สมาคมฯ ได้ส่งหนังสือขอทราบข้อมูลและเอกสารการประเมินราคาดีกอาคารสำนักงาน SKYY9 ไป [REDACTED] ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าอาคารสำนักงานดังกล่าว แต่ทั้ง 2 บริษัทมิได้นำส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้แก่คณะทำงานฯ เนื่องจากบริษัททั้ง 2 ในฐานะผู้รับจ้างจาก [REDACTED] ผู้ว่าจ้าง ไม่อาจเปิดเผยข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้าผู้รับบริการแก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นได้ (เอกสารแนบ) ซึ่ง [REDACTED] ได้อนุญาตให้บริษัททั้ง 2 เปิดเผยข้อมูลเฉพาะคณะกรรมการสืบสวนข้อเท็จจริง ตามคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี (ลับ) ที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] เท่านั้น อีกทั้ง คณะทำงานฯ ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการตรวจสอบอาคารสำนักงาน SKYY9

จากเหตุข้างต้น ส่งผลให้การศึกษาของคณะทำงานฯ เป็นไปอย่างจำกัดภายใต้เงื่อนไขความไม่สมบูรณ์ของข้อมูล คณะทำงานฯ จึงได้พิจารณาแนวทางในการศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน SKYY9 โดยใช้ข้อมูลที่เก็บรวบรวมจากข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลตลาดที่สามารถสืบค้นได้โดยเปิดเผย จากแหล่งทั่วไปที่มีความความน่าเชื่อถือ เป็นฐานในการพิจารณา

บทที่ 9 สรุปผลศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน SKYY9

การศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน SKYY9 ในครั้งนี้ สืบเนื่องมาจากหนังสือขอความอนุเคราะห์จากหน่วยงานภายนอก เพื่อรวบรวมข้อมูลและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าอาคาร SKYY9 โดยบริษัทประเมิน กรณีปรากฏข้อเท็จจริงจากสื่อมวลชนเปิดเผยปัญหาการบริหารงานและความไม่โปร่งใสในการบริหารงบประมาณของหน่วยงานรัฐ ในกรณีการลงทุนสินทรัพย์นอกตลาด (อาคาร SKYY9) อย่างไรก็ตามในการศึกษาค้างนี้ คณะทำงานไม่ได้รับข้อมูลจากบริษัทประเมิน และไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน

ภายใต้ข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว คณะทำงานฯ จึงกำหนดแนวทางในการรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาจากแหล่งข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ ตลอดจนแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่สามารถสืบค้นข้อมูลได้อย่างเปิดเผยในการรวบรวมข้อมูลทุกมิติที่เกี่ยวข้อง ทั้งยังต้องตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมในการศึกษาเกี่ยวกับความจำกัดของข้อมูลอีกด้วย

ในการศึกษา คณะทำงานฯ ได้กำหนดแนวคิดในการศึกษาเป็นการศึกษาการประเมินมูลค่าตลาดอาคาร SKYY9 เพื่อวัตถุประสงค์ในการซื้อขายอาคาร โดยกำหนดให้ช่วงที่ทำการศึกษาการประเมินมูลค่า เพื่อให้ผลการศึกษาสอดคล้องกับระยะเวลาในการซื้อขายอาคาร SKYY9 ทั้งนี้ คณะทำงานฯ ได้กำหนดวิธีการศึกษาการประเมินมูลค่าให้สอดคล้องกับข้อกำหนดมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยกำหนดให้แนวคิดในการประเมินมูลค่าเป็นไปตามเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด กล่าวคือ การที่อาคาร SKYY9 เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุน คณะทำงานฯ จึงกำหนดให้ใช้วิธีรายได้เป็นวิธีหลัก และใช้วิธีต้นทุนเป็นวิธีสอบทาน อย่างไรก็ตาม การที่อาคารสำนักงาน SKYY9 (ในขณะทำการซื้อขาย) จัดทะเบียนอาคารชุดเป็นอาคารชุดสำนักงาน คณะทำงานฯ จึงกำหนดให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในรูปแบบมูลค่ารวมแบบพอร์ตโฟลิโอเป็นวิธีสอบทานร่วมกับวิธีต้นทุนอีกวิธีหนึ่ง เพื่อให้รายงานการศึกษาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีความสมบูรณ์มากขึ้น

ผลการศึกษาโดยคณะทำงานฯ พบว่า จากการศึกษาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลดข้างต้น พร้อมกับการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่าด้วยวิธีคิดจากต้นทุนและวิธีเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขาย คณะทำงานฯ มีความเห็นว่าผลการศึกษาการประเมินมูลค่าอาคาร SKYY9 ที่ได้จากวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลดเป็นผลที่สอดคล้องกับข้อกำหนดในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ทั้งยังเป็นแนวคิดที่เหมาะสม สอดคล้องกับธรรมชาติของทรัพย์สิน จึงสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้น คณะทำงานฯ จึงมีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของอาคาร SKYY9 ในขณะทำการซื้อขายควรมีค่าในช่วงประมาณ 3,428,000,000 บาท – 3,863,000,000 บาท ภายใต้สมมติฐานและข้อจำกัดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการศึกษานี้

ตารางสรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์ราคาอาคารสำนักงาน SKYY9

สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีหลัก	(บาท)
มูลค่าอาคารสำนักงาน SKYY9 โดยวิธีรายได้	3,428,000,000 -3,863,000,000
สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีสอบทาน	(บาท)
มูลค่าอาคารสำนักงาน SKYY9 โดยวิธีคิดจากต้นทุน	
มูลค่าที่ดิน (1,392 ตารางวา ละ 700,000-800,000 บาท)	998,340,000 - 1,140,960,000
มูลค่าอาคารสุทธิ	2,469,000,000
มูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน	3,467,340,000 - 3,609,960,000
หรือประมาณ	3,467,000,000 -3,610,000,000
มูลค่าอาคารสำนักงาน SKYY9 โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	3,554,000,000

ข้อจำกัดในการศึกษา และการนำข้อมูลไปใช้

ในการศึกษาการประเมินมูลค่าอาคาร SKYY9 ครั้งนี้ เป็นการศึกษาการประเมินมูลค่า โดยการสืบค้นข้อมูลทุติยภูมิ ประกอบกับการตั้งสมมติฐานในการศึกษา ขั้นตอนในการทำงานบางส่วน จึงอาจไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย การนำผลการศึกษาไปใช้อ้างอิงจึงควรกระทำด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนในผลการศึกษา

ทั้งนี้ หากจะให้ดำเนินการให้มีความละเอียดถูกต้องมากขึ้น จะต้องทำการประเมินมูลค่า โดยสำรวจพื้นที่และเข้าถึงข้อมูลทั้งจากสำนักงานที่ดินและอาคารที่ทำการศึกษา กับทั้งทำการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่เป็นไปตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพต่อไป