

บทที่ 5

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

ในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ จะทำการวิเคราะห์ด้านการเงิน ผ่านเครื่องมือทางการเงินประเภทต่างๆ โดยจะจำแนกการวิเคราะห์การลงทุนออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 ลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และซื้อที่ดิน และกรณีที่ 2 ลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์โดยใช้ที่ดินส่วนตัว เพื่อให้ทราบถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากโครงการลงทุนในกรณีต่างๆ โดยใช้การคำนวณค่าชี้วัดความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งจะกำหนดที่มาของรายได้และต้นทุนจากข้อมูลการสำรวจและวิเคราะห์แบบสอบถามในตอนต้น พร้อมทั้งวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ เพื่อนำไปสู่สรุปผลการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

5.1 สมมุติฐานที่ใช้ในการวิเคราะห์

5.1.1 แหล่งของทุน

ในการกำหนดแหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในครั้งนี้ จะได้นำการกู้เงิน หรือ การใช้สินเชื่อของธนาคาร มาประกอบกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนของโครงการ ซึ่งจะแบ่งรายละเอียดการกู้เงินลงทุนออกเป็น 2 กรณี คือกรณีซื้อที่ดิน และกรณีไม่ซื้อที่ดิน โดยกำหนดให้เจ้าของโครงการจดทะเบียนนิติบุคคลในรูปบริษัทจำกัด ซึ่งมีรายละเอียดโครงสร้างการลงทุนแบ่งได้ 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 ลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และซื้อที่ดิน กู้เงินลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 25,685,600 บาท แบ่งเป็นค่าก่อสร้างอาคารจำนวน 14,400,000 บาท ค่าที่ดินจำนวน 10,000,000 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานจำนวน 1,285,600 บาท โดยผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนจำนวน 247,389 บาท ตามตารางการผ่อนชำระเงินกู้ (รายละเอียดการผ่อนชำระในภาคผนวก ข .) รวมระยะเวลาการกู้เงินและผ่อนชำระหนี้ทั้งสิ้น 15 ปี โดยปลอดชำระหนี้เงินต้นในปีแรก เนื่องจากกิจการยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

กรณีที่ 2 ลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์โดยใช้ที่ดินส่วนตัว กู้เงินลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 15,685,600 บาท แบ่งเป็นค่าก่อสร้างอาคารจำนวน 14,400,000 บาท ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงานจำนวน 1,285,600 บาท โดยผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยทุกเดือนจำนวน 151,075 บาท ตามตารางการผ่อนชำระเงินกู้ (รายละเอียดการผ่อนชำระในภาคผนวก ข .) รวมระยะเวลาการกู้เงินและผ่อนชำระหนี้ทั้งสิ้น 15 ปี โดยปลอดชำระหนี้เงินต้นในปีแรก เนื่องจากกิจการยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

5.1.2 อัตราคิดลด (Discount rate)

อัตราคิดลด หรือ ต้นทุนค่าเสียโอกาสของทุน (Opportunity cost of capital) จะใช้อัตราเดียวกันกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีค่าเท่ากับ $MLR + (Risk\ rate)$ ต่อปี ($MLR = 7.0\%$ ต่อปี, ข้อมูล ณ ธันวาคม 2550, <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/Financial_Institutions/interestrate/interest_e.asp>, ธนาคารแห่งประเทศไทย) เนื่องจากแหล่งเงินทุนของโครงการได้มาจากการกู้เงินกับธนาคารพาณิชย์ โดยจะกำหนดให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี MLR รวมกับค่าความเสี่ยง ($Risk\ rate$) ที่ธนาคารบวกเพิ่มประมาณร้อยละ 0.5 ดังนั้นจะใช้อัตราคิดลดในการคำนวณผลตอบแทนในครั้งนี้ที่ $MLR + \text{ร้อยละ} 0.5$ เท่ากับ ร้อยละ 7.5

5.1.3 ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน (Depreciation)

การคำนวณค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินนั้น จะใช้การคำนวณโดยวิธีเส้นตรง (Straight Line) โดยกำหนดอายุของอาคารอพาร์ทเมนต์ที่ 20 ปี อายุของเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์สำนักงานที่ 5 ปี (ตารางรายละเอียดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินของโครงการแสดงในภาคผนวก ข.)

5.1.4 ภาษีโรงเรือน และภาษีที่ดิน

ในการคำนวณภาษีของกิจการอพาร์ทเมนต์ให้เท่านั้น จะแบ่งภาษีออกเป็น 2 แบบ ดังนี้

1. ภาษีโรงเรือน เสียในอัตรา ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า (ไม่รวมรายได้อื่น)
2. ภาษีนิติบุคคล เสียในอัตรา ร้อยละ 30.0 ของกำไร

5.1.5 การประมาณการรายได้

ในการประมาณการรายได้นั้น จะจำแนกที่มาของรายได้ออกเป็น 2 ด้าน คือ รายได้จากค่าเช่าห้อง และรายได้จากค่าสาธารณูปโภค โดยในการวิเคราะห์ในครั้งนี้จะกำหนดอัตราการเข้าพัก และอัตราการเช่าห้องเช่าในเกณฑ์ปกติที่ 95% ดังมีรายละเอียดดังนี้

1.ประมาณการรายได้ค่าเช่าห้อง ในการกำหนดราคาค่าเช่าห้องเช่าร้านค้า และห้องเช่าพักอาศัยนั้น จะได้นำข้อมูลจากการสำรวจตลาด (Survey Method) โดยการใช้แบบสอบถามสุ่มตัวอย่างจากกลุ่มประชากรเป้าหมายที่จะเลือกเช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ ประกอบกับพิจารณาราคาค่าเช่าของอพาร์ทเมนต์คู่แข่งในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อนำมากำหนดราคาค่าเช่าที่เหมาะสม และโครงการมีรายได้เพียงที่เพียงพอต่อการผ่อนชำระหนี้เงินกู้กับธนาคาร โดยแสดงรายละเอียดรายได้ค่าเช่าห้องตามตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

ประมาณการรายได้ค่าเช่าห้องอพาร์ทเมนต์

Rooms	อาคารชั้นที่	จำนวนห้อง	ค่าเช่า/ห้อง/เดือน (บาท)	ค่าเช่าเต็มอัตรา/เดือน (บาท)	ค่าเช่าเต็มอัตรา/ปี (บาท)
ห้องเช่าร้านค้า	1	12	6,500	78,000	936,000
ห้องปรับอากาศ	2 - 4	45	3,800	171,000	2,052,000
ห้องพัสดุ	5	15	2,800	42,000	504,000
สำนักงาน	1	2	-	-	-
รวม	74 ห้อง			291,000	3,492,000

ที่มา : แบบสำรวจความต้องการเช่าอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ และค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ในบริเวณใกล้เคียง

2.ประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้อีกทางหนึ่งจากกิจการอพาร์ทเมนต์คือ การคิดกำไรจากค่าสาธารณูปโภค คือ ค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ดังแสดงรายละเอียดตามตารางที่ 5.2 และตารางที่ 5.3 ดังนี้

ตารางที่ 5.2

ประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคไฟฟ้า

Rooms	ไฟฟ้าที่ใช้ (Unit/เดือน)	ค่าไฟฟ้า (บาท/Unit)	ต้นทุนไฟฟ้า (บาท/Unit)	ค่าไฟฟ้าที่ใช้ (บาท/เดือน)	ต้นทุนค่าไฟฟ้าที่ใช้ (บาท/เดือน)	กำไรค่าไฟฟ้า (บาท/เดือน)
ห้องเช่าร้านค้า	250	7	3.5	17,500	8,750	8,750
ห้องพัสดุ	80	7	3.5	8,400	4,200	4,200
ห้องปรับอากาศ	200	7	3.5	63,000	31,500	31,500
รวม	530			88,900	44,450	44,450

ที่มา : สอบถามจากผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

ตารางที่ 5.3
ประมาณการรายได้ค่าสาธารณูปโภคน้ำประปา

Rooms	น้ำประปาที่ใช้ (Unit/เดือน)	ค่าประปา (บาท/Unit)	ต้นทุนประปา (บาท/Unit)	ค่าประปาที่ใช้ (บาท/เดือน)	ต้นทุนประปาที่ใช้ (บาท/เดือน)	กำไรค่าประปา (บาท/เดือน)
ห้องเช่าร้านค้า	10	19	10	1,900	1,000	900
ห้องพัสดุ	10	19	10	2,850	1,500	1,350
ห้องปรับอากาศ	10	19	10	8,550	4,500	4,050
รวม	30			13,300	7,000	6,300

ที่มา : สอบถามจากผู้รับเหมา และผู้อยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

5.1.6 มูลค่าทรัพย์สินถาวร ณ สิ้นสุดโครงการ

ในการพิจารณามูลค่าจากการขายทรัพย์สินถาวร ณ สิ้นสุดโครงการลงทุนในระยะเวลา 16 ปีนั้น ในกรณีที่ 1 จะคิดเฉพาะมูลค่าที่ดินในอนาคตอีก 16 ปีข้างหน้าเท่านั้น (ไม่รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารอพาร์ทเมนต์) โดยราคาคาดการณ์ที่ได้นั้น จะพิจารณาจากข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เพิ่มขึ้นจากเดิมโดยเฉลี่ยประมาณปีละ 6% (ข้อมูลจากมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2550) ประกอบกับการพิจารณาแนวโน้มการพัฒนาเมืองในบริเวณถนนสนามบินน้ำ อ.เมือง จ.นนทบุรี ที่มีอัตราการขยายตัวที่สูง ดังที่ได้กล่าวไว้ในทางเลือกทำเลที่ตั้งในตอนต้น ดังนั้นราคาซื้อขายที่ดินคาดการณ์ในอีก 15 ปีข้างหน้า (ปี พ.ศ. 2565) จะเพิ่มขึ้นเป็น 2 เท่าของราคาปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2550) คือ จากเดิม 10,000,000 บาท เป็น 20,000,000 บาท หรือที่ดินราคา 40,000 บาท/ตารางวา เป็น 80,000 บาท/ตารางวา ส่วนในกรณีที่ 2 จะไม่คิดมูลค่าทรัพย์สินใดๆ ณ สิ้นสุดโครงการ

5.2 ผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน

การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินนั้นจะแบ่งการพิจารณาออกเป็น 2 กรณีตามโครงสร้างการลงทุน โดยจำแนกการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ข้อ ได้แก่ ข้อ 1. ประมาณการงบกำไรขาดทุน และประมาณการงบกระแสเงินสด ข้อ 2. การวิเคราะห์เกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) และข้อ 3 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

5.2.1 การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด

การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดนั้น จะได้นำเสนอในรูปของตารางประมาณการงบกำไรขาดทุน และตารางประมาณการงบกระแสเงินสด โดยนำข้อมูลเงินลงทุน ประมาณการรายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าจากการวิเคราะห์ในช่วงแรก มาประกอบการคำนวณหาผลตอบแทนที่โครงการจะได้รับ ในระยะเวลาโครงการ 16 ปี ซึ่งในส่วนของการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการนั้น จะพิจารณาจากระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้เงินกู้กับธนาคาร และอายุการใช้งานของอาคารอพาร์ทเมนต์ โดยจะแยกการวิเคราะห์ประมาณการงบกำไรขาดทุน และประมาณการงบกระแสเงินสดออกเป็น 2 กรณี ตามโครงสร้างการลงทุนดังนี้ ดังนี้

5.2.1.1 กรณีที่ 1 ลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และซื้อที่ดิน ลงทุนโดยการกู้เงินเพื่อซื้อที่ดินใหม่ ในบริเวณถนนสนามบินน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี และค่าก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ ด้วยงบลงทุนทั้งสิ้น 25,685,600 บาท โดยแสดงรายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุน ในตารางที่ 5.4 และประมาณการงบกระแสเงินสดในตารางที่ 5.5

5.2.1.2 กรณีที่ 2 ลงทุนก่อสร้างอพาร์ทเมนต์โดยใช้ที่ดินส่วนตัว ลงทุนโดยการกู้เงินเพื่อก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ โดยใช้ที่ดินบริษัทหรือที่ดินส่วนตัวของกรมบริษัท (ไม่ซื้อที่ดิน) ในบริเวณถนนสนามบินน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ด้วยงบลงทุนทั้งสิ้น 15,685,600 บาท โดยแสดงรายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนในตารางที่ 5.6 และประมาณการงบกระแสเงินสดในตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.4																	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีที่ 1																	
รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
รายได้ค่าเช่าห้อง																	
- รายได้ห้องเช่าร้านค้า		889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200
- รายได้ห้องพักปรับอากาศ		1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400
- รายได้ห้องพักพิเศษ		478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800
รวมรายได้ค่าเช่า		3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080
รวมรายรับ		4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480
ต้นทุนสาธารณูปโภค		586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530
กำไรขั้นต้น		3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน																	
- ค่าสาธารณูปโภค(สนง.)		32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400
- เงินเดือน(พนักงาน)		288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000
- ค่าบำรุงรักษาอาคาร		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
- ค่าภาษีโรงเรือน		414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400
กำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA)		3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550
หัก ค่าเสื่อมราคา		977,120	977,120	977,120	977,120	977,120	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย(EBIT)		2,574,430	2,574,430	2,574,430	2,574,430	2,574,430	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550
หัก ดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร	2,007,420	1,969,297	1,882,023	1,787,974	1,686,623	1,577,404	1,459,706	1,332,871	1,196,189	1,048,896	890,169	719,119	534,790	336,152	122,092	-	-
กำไรก่อนหักภาษี(EBT)		605,133	692,407	786,456	887,807	997,026	1,371,844	1,498,679	1,635,361	1,782,654	1,941,381	2,112,431	2,296,760	2,495,398	2,709,458	2,831,550	2,831,550
ภาษีนิติบุคคล		181,540	86,551	98,307	110,976	124,628	171,481	187,335	204,420	222,832	242,673	264,054	287,095	311,925	338,682	353,944	353,944
กำไรสุทธิ	-2,007,420	423,593	605,856	688,149	776,831	872,398	1,200,364	1,311,344	1,430,941	1,559,822	1,698,708	1,848,377	2,009,665	2,183,474	2,370,776	2,477,606	2,477,606
หมายเหตุ : อัตราการเข้าและหักอาคัย 95%																	

ตารางที่ 5.5																	
ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีที่ 1																	
รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
กระแสเงินสดรับ																	
กำไรสุทธิ	-2,007,420	423,593	605,856	688,149	776,831	872,398	1,200,364	1,311,344	1,430,941	1,559,822	1,698,708	1,848,377	2,009,665	2,183,474	2,370,776	2,477,606	2,477,606
ค่าเสื่อมราคา		977,120	977,120	977,120	977,120	977,120	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
เงินกู้ธนาคาร	26,765,600																
รวมกระแสเงินสดรับ	24,758,180	1,400,713	1,582,976	1,665,269	1,753,951	1,849,518	1,920,364	2,031,344	2,150,941	2,279,822	2,418,708	2,568,377	2,729,665	2,903,474	3,090,776	3,197,606	3,197,606
กระแสเงินสดออก																	
ที่ดิน	10,000,000																
อาคารอพาร์ทเมนต์	14,400,000																
เฟอร์นิเจอร์	724,800																
เครื่องใช้ไฟฟ้า	534,000																
อุปกรณ์สำนักงาน	26,800																
ชำระเงินต้นธนาคาร	-	1,124,196	1,211,470	1,305,520	1,406,870	1,516,089	1,633,787	1,760,623	1,897,304	2,044,597	2,203,324	2,374,374	2,558,703	2,757,342	2,971,401	-	-
รวมกระแสเงินสดออก	25,685,600	1,124,196	1,211,470	1,305,520	1,406,870	1,516,089	1,633,787	1,760,623	1,897,304	2,044,597	2,203,324	2,374,374	2,558,703	2,757,342	2,971,401	-	-
รายได้จากการขายกิจการ																	20,000,000
กระแสเงินสดรับ-จ่ายสุทธิ	-927,420	276,517	371,506	359,750	347,081	333,429	286,576	270,722	253,637	235,225	215,384	194,003	170,962	146,132	119,375	3,197,606	23,197,606
หมายเหตุ : อัตราการเข้าและพักอาศัย 95%																	

ตารางที่ 5.6																	
ประมาณการงบกำไรขาดทุน กรณีที่ 2																	
รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
รายได้ค่าเช่าห้อง																	
- รายได้ห้องเช่าร้านค้า		889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200	889,200
- รายได้ห้องพักรับอากาศ		1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400	1,949,400
- รายได้ห้องพักรักษาลม		478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800	478,800
รวมรายได้ค่าเช่า		3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400	3,317,400
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080	1,165,080
รวมรายรับ		4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480	4,482,480
ต้นทุนสาธารณูปโภค		586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530	586,530
กำไรขั้นต้น		3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950	3,895,950
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน																	
- ค่าสาธารณูปโภค(สนง.)		32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400
- เงินเดือน(พนักงาน)		288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000
- ค่าน้ำสูงรักษาอาคาร		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
- ค่าภาษีโรงเรือน		414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675	414,675
รวมค่าใช้จ่ายดำเนินงาน		344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400	344,400
กำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA)		3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550	3,551,550
หัก ค่าเสื่อมราคา		977,120	977,120	977,120	977,120	977,120	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย(EBIT)		2,574,430	2,574,430	2,574,430	2,574,430	2,574,430	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550	2,831,550
หัก ดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร	1,176,420	1,154,079	1,102,933	1,047,817	988,421	924,415	855,440	781,110	701,010	614,691	521,671	421,430	313,406	196,997	71,550	-	-
กำไรก่อนหักภาษี(EBT)		1,420,351	1,471,497	1,526,613	1,586,009	1,650,015	1,976,110	2,050,440	2,130,540	2,216,859	2,309,879	2,410,120	2,518,144	2,634,553	2,760,000	2,831,550	2,831,550
ภาษีนิติบุคคล		426,105	183,937	190,827	198,251	206,252	247,014	256,305	266,318	277,107	288,735	301,265	314,768	329,319	345,000	353,944	353,944
กำไรสุทธิ	-1,176,420	994,246	1,287,560	1,335,787	1,387,758	1,443,763	1,729,096	1,794,135	1,864,223	1,939,752	2,021,144	2,108,855	2,203,376	2,305,234	2,415,000	2,477,606	2,477,606
หมายเหตุ : อัตราการเช่าและพักอาศัย 95%																	

ตารางที่ 5.7																	
ประมาณการงบกระแสเงินสด กรณีที่ 2																	
รายการ	ปีที่ 0	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
กระแสเงินสดรับ																	
กำไรสุทธิ	-1,176,420	994,246	1,287,560	1,335,787	1,387,758	1,443,763	1,729,096	1,794,135	1,864,223	1,939,752	2,021,144	2,108,855	2,203,376	2,305,234	2,415,000	2,477,606	2,477,606
ค่าเสื่อมราคา		977,120	977,120	977,120	977,120	977,120	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
เงินกู้ธนาคาร	15,685,600																
รวมกระแสเงินสดรับ	14,509,180	1,971,366	2,264,680	2,312,907	2,364,878	2,420,883	2,449,096	2,514,135	2,584,223	2,659,752	2,741,144	2,828,855	2,923,376	3,025,234	3,135,000	3,197,606	3,197,606
กระแสเงินสดออก																	
ที่ดิน	-																
อาคารอพาร์ทเมนต์	14,400,000																
เฟอร์นิเจอร์	724,800																
เครื่องใช้ไฟฟ้า	534,000																
อุปกรณ์สำนักงาน	26,800																
ชำระหนี้ต้นธนาคาร	-	658,819	709,965	765,081	824,476	888,483	957,458	1,031,788	1,111,888	1,198,207	1,291,227	1,391,468	1,499,491	1,615,901	1,741,348	-	-
รวมกระแสเงินสดออก	15,685,600	658,819	709,965	765,081	824,476	888,483	957,458	1,031,788	1,111,888	1,198,207	1,291,227	1,391,468	1,499,491	1,615,901	1,741,348	-	-
รายได้จากการขายอพาร์ทเมนต์																	
กระแสเงินสดรับ-จ่ายสุทธิ	-1,176,420	1,312,547	1,554,715	1,547,826	1,540,401	1,532,400	1,491,638	1,482,347	1,472,335	1,461,545	1,449,917	1,437,387	1,423,884	1,409,333	1,393,652	3,197,606	3,197,606

5.2.2 การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)

1.การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีที่ 1

ตารางที่ 5.8

การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีที่ 1

หน่วย : บาท

ปีที่	มูลค่าปัจจุบัน ของเงินลงทุน	เงินสด สุทธิรายปี	แฟคเตอร์ส่วนลด ร้อยละ 7.5	มูลค่าปัจจุบันของ เงินสดสุทธิรับรายปี
0	-25,685,600	-927,420	1.000000	-927,420
1	-	276,517		257,225
2	-	371,506		321,476
3	-	359,750		289,584
4	-	347,081		259,894
5	-	333,429		232,253
6	-	286,576		185,690
7	-	270,722		163,179
8	-	253,637		142,215
9	-	235,225		122,690
10	-	215,384		104,503
11	-	194,003		87,562
12	-	170,962		71,779
13	-	146,132		57,074
14	-	119,375		43,370
15	-	3,197,606		1,080,682
16	-	23,197,606		7,293,026
รวม	-25,685,600			9,784,783

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 5.8 มูลค่าปัจจุบันสุทธิสามารถหาได้จากการนำผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิรายปี ลบด้วยมูลค่าของเงินลงทุน คือ 9,784,783 - 25,685,600 เท่ากับ -15,910,532 บาท ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV)ของโครงการในกรณีที่ 1 มีค่าเท่ากับ -15,910,532 บาท ซึ่งผลการคำนวณที่ได้ เป็นค่าที่ไม่เหมาะสมต่อการลงทุน

2.การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีที่ 2

ตารางที่ 5.9

การหามูลค่าปัจจุบันสุทธิ กรณีที่ 2

หน่วย : บาท

ปีที่	มูลค่าปัจจุบัน ของเงินลงทุน	เงินสด สุทธิรายปี	แฟคเตอร์ส่วนลด ร้อยละ 7.5	มูลค่าปัจจุบันของ เงินสดสุทธิรายปี
0	-15,685,600	-1,176,420	1.000000	-1,176,420
1	-	1,312,547		1,220,974
2	-	1,554,715		1,345,346
3	-	1,547,826		1,245,939
4	-	1,540,401		1,153,453
5	-	1,532,400		1,067,407
6	-	1,491,638		966,524
7	-	1,482,347		893,492
8	-	1,472,335		825,541
9	-	1,461,545		762,318
10	-	1,449,917		703,491
11	-	1,437,387		648,755
12	-	1,423,884		597,824
13	-	1,409,333		550,432
14	-	1,393,652		506,333
15	-	3,197,606		1,080,682
16	-	3,197,606		1,005,286
รวม	-15,685,600			13,397,376

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 5.9 มูลค่าปัจจุบันสุทธิสามารถหาได้จากการนำผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของเงินสดรับสุทธิรายปี ลบด้วยมูลค่าของเงินลงทุน คือ $13,397,376 - 15,685,600$ เท่ากับ $-2,288,224$ บาท ดังนั้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ(NPV) ของโครงการในกรณีที่ 2 มีค่าเท่ากับ $-2,288,224$ บาท ซึ่งผลการคำนวณที่ได้ เป็นค่าที่ไม่เหมาะสมต่อการลงทุน

5.2.3 การหาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR)

ในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน(IRR) นั้นจะได้ใช้ สูตรการคำนวณหาดังกล่าว โดยการแก้สมการหาค่า r ดังนี้

$$\sum_{t=0}^n \left[\frac{B_t - C_t}{(1+r)^t} \right] = 0 \quad \text{คำนวณหาค่า } r \text{ จากการแก้สมการ}$$

1.การหาอัตราผลตอบแทนภายใน กรณีที่ 1

$$0 = \frac{276,517}{(1+r_1)} + \frac{371,506}{(1+r_1)^2} + \dots + \frac{23,197,606}{(1+r_1)^{16}} - 26,613,020$$

$$r_1 = 0.81$$

จากผลการคำนวณจะได้ค่า r_1 เท่ากับ 0.81 ดังนั้นอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) กรณีที่ 1 เท่ากับ ร้อยละ 0.81 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลด (Discount rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ ร้อยละ 7.5 อยู่มาก ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนภายในที่ไม่เหมาะสมต่อการลงทุน

2.การหาอัตราผลตอบแทนภายใน กรณีที่ 2

$$0 = \frac{1,312,547}{(1+r_2)} + \frac{1,554,715}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{3,197,606}{(1+r_2)^{16}} - 16,862,020$$

$$r_2 = 5.52$$

จากผลการคำนวณจะได้ค่า r_2 เท่ากับ 5.52 ดังนั้นอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) กรณีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 5.52 ซึ่งมีค่าน้อยกว่าอัตราคิดลด (Discount rate) หรือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ ร้อยละ 7.5 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนภายในที่ไม่เหมาะสมต่อการลงทุน

5.2.4. การหาระยะเวลาคืนทุน (Payback period)

1.การหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ กรณีที่ 1

ตารางที่ 5.10

การหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ กรณีที่ 1

หน่วย : บาท

ปีที่	ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเริ่มแรก	รายได้รวมต่อปี	รายจ่ายรวมต่อปี	เงินสดสุทธิต่อปี	เงินสดสุทธิสะสมต่อปี
0	- 25,685,600	-	1,926,420	-1,926,420	-1,926,420
1	-	1,456,336	1,078,834	377,502	-1,548,918
2	-	1,649,424	1,162,587	486,837	-1,062,081
3	-	1,728,396	1,252,841	475,555	-586,526
4	-	1,813,500	1,350,103	463,397	-123,129
5	-	1,905,211	1,454,915	450,296	327,167
6	-	1,971,901	1,567,864	404,037	731,204
7	-	2,078,403	1,689,581	388,823	1,120,027
8	-	2,193,174	1,820,747	372,427	1,492,454
9	-	2,316,855	1,962,097	354,758	1,847,212
10	-	2,450,137	2,114,419	335,718	2,182,930
11	-	2,593,767	2,278,567	315,199	2,498,129
12	-	2,748,546	2,455,458	293,088	2,791,217
13	-	2,915,342	2,646,082	269,260	3,060,477
14	-	3,095,086	2,851,504	243,582	3,304,059
15	-	3,197,606	-	3,197,606	6,501,665
16	-	3,197,606	-	3,197,606	9,699,272
รวม	- 25,685,600			11,625,692	

พิจารณาตารางที่ 5.10 นั้น ระยะเวลาในการคืนทุนของโครงการในกรณีที่ 1 จะมีระยะเวลายาวกว่าระยะเวลาดำเนินสุดโครงการ(มากกว่า 16 ปี) เนื่องจากเงินสดสุทธิสะสมต่อปีของโครงการในปีสุดท้ายมีค่าเท่ากับ 9,699,272 บาท เป็นจำนวนเงินที่ยังน้อยกว่าเงินลงทุนตอนเริ่มต้นกิจการ

2.การหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ กรณีที่ 2

ตารางที่ 5.11

การหาระยะเวลาคืนทุนของโครงการ กรณีที่ 2

หน่วย : บาท

ปีที่	ค่าใช้จ่ายในการ ลงทุนเริ่มแรก	รายได้รวม ต่อปี	รายจ่ายรวม ต่อปี	เงินสดสุทธิ ต่อปี	เงินสดสุทธิ สะสมต่อปี
0	- 15,685,600	-	1,176,420	-1,176,420	-1,176,420
1	-	1,971,366	658,819	1,312,547	136,127
2	-	2,264,680	709,965	1,554,715	1,690,842
3	-	2,312,907	765,081	1,547,826	3,238,668
4	-	2,364,878	824,476	1,540,401	4,779,069
5	-	2,420,883	888,483	1,532,400	6,311,469
6	-	2,449,096	957,458	1,491,638	7,803,108
7	-	2,514,135	1,031,788	1,482,347	9,285,455
8	-	2,584,223	1,111,888	1,472,335	10,757,790
9	-	2,659,752	1,198,207	1,461,545	12,219,334
10	-	2,741,144	1,291,227	1,449,917	13,669,252
11	-	2,828,855	1,391,468	1,437,387	15,106,639
12	-	2,923,376	1,499,491	1,423,884	16,530,523
13	-	3,025,234	1,615,901	1,409,333	
14	-	3,135,000	1,741,348	1,393,652	
15	-	3,197,606	-	3,197,606	
16	-	3,197,606	-	3,197,606	
รวม	- 15,685,600			25,728,721	

พิจารณາตารางที่ 5.11 นั้น ระยะเวลาในการคืนทุนของโครงการในกรณีที่ 2 จะมีระยะเวลาอยู่ระหว่างปีที่ 11 กับปีที่ 12 เนื่องจากเงินสดสุทธิสะสมต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าวจะมีมูลค่าเท่ากับเงินเริ่มต้นลงทุนโครงการพอดี ดังนั้นระยะเวลาคืนทุนของโครงการในกรณีที่ 2 เท่ากับ 12 ปี

5.2.4 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการนั้น จะเลือกโครงการลงทุนในกรณีที่ 2 มาทำการวิเคราะห์ เนื่องจากโครงการในกรณีที่ 2 นั้น มีค่าของเครื่องมือทางการเงินที่ดีกว่า และมีความเป็นไปได้ในการลงทุนมากกว่าโครงการในกรณีที่ 1 ดังนั้นโครงการลงทุนกรณีที่ 2 จึงเหมาะสมที่จะใช้ในการทดสอบความอ่อนไหวของโครงการ แม้จะยังไม่มีความเหมาะสมในการลงทุนก็ตาม โดยการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เข้าในครั้งนี้จะได้อัตราการถึงตัวแปรทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปแล้วจะมีผลต่อความเป็นไปได้ และเกณฑ์ในการตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาผ่านค่าของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งจะพิจารณาตัวแปรที่สำคัญ 2 ตัวแปร คือ ค่าเช่าห้อง (Rent) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR)

1. การเปลี่ยนแปลงค่าเช่าห้องเช่าและห้องพัก (Rent)

ตารางที่ 5.12

ค่าของเครื่องมือทางการเงินเปลี่ยนแปลงเมื่ออัตราค่าเช่าห้องเปลี่ยนแปลง

รายการค่าเช่าเพิ่มขึ้น	ค่าเช่า (บาท)			NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)
	ห้องเช่า	ห้องแอร์	ห้องพัก		
ค่าเช่าห้องเพิ่มขึ้น 5%	6,825	3,990	2,940	-988,462	6.65
ค่าเช่าห้องเพิ่มขึ้น 10%	7,150	4,180	3,080	311,300	7.76

หมายเหตุ : วิเคราะห์โดยใช้โครงสร้างการลงทุนกรณีที่ 2

จากตารางที่ 5.12 แสดงให้เห็นว่าการที่อัตราค่าเช่าห้องเช่าและห้องพักของโครงการอพาร์ทเมนต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากเดิมนั้น จะส่งผลต่อค่าเครื่องมือทางการเงินที่ใช้วิเคราะห์ถึงการตัดสินใจลงทุนของโครงการ โดยเมื่อพิจารณาการเพิ่มอัตราค่าเช่าห้องเช่าและห้องพักขึ้นอีกร้อยละ 10 นั้น จะทำให้ค่าเช่าห้องเช่าราคาเพิ่มขึ้นจากเดิม 6,500 บาท เป็นค่าเช่า 7,150 บาท ค่าเช่าห้องพักแบบปรับอากาศเพิ่มขึ้นจากเดิม 3,800 บาท เป็นค่าเช่า 4,180 บาท และค่าเช่าห้องพักแบบพัดลมเพิ่มขึ้นจากเดิม 2,800 บาท เป็นค่าเช่า 3,080 บาท ค่าของเครื่องมือทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) มีค่ามากศูนย์ เท่ากับ 311,300 บาท และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) จะมากกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 7.76 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ แต่หากในกรณีที่อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นน้อยกว่าร้อยละ 10 พิจารณาในกรณีที่ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จะทำให้ค่าของ

เครื่องมือทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์เปลี่ยนแปลง คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ -988,462 บาท ซึ่งเป็นค่าติดลบ และค่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.65 ซึ่งเป็นอัตราที่น้อยกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารที่ ร้อยละ 7.5 แสดงให้เห็นว่าอัตราดังกล่าวไม่อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้ และไม่คุ้มค่าในการลงทุน (งบลงทุนในกรณีต่างๆ เมื่ออัตราค่าเช่าห้องเปลี่ยนแปลง ภาคผนวก ข.)

การเพิ่มขึ้นของราคาเช่าพื้นที่ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ระดับความต้องการอยู่อาศัยในอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในพื้นที่ว่ามีปริมาณมากน้อยเพียงใด ถ้ามีความต้องการมากหรือมีความขาดแคลนที่อยู่อาศัย ก็จะสามารถปรับเพิ่มราคาเช่าได้ตามความเหมาะสม และปัจจัยอีกประการคือ การพัฒนาเศรษฐกิจและความเจริญในพื้นที่บริเวณโครงการตามกาลเวลาที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งถ้ามีการพัฒนาสูง ก็จะทำให้สามารถเพิ่มราคาเช่าได้ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้บริหารโครงการจำเป็นต้องรักษามาตรฐานการให้บริการ และความสมบูรณ์ของอาคาร ไปพร้อมๆ กันด้วย

2. การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR)

ตารางที่ 5.13

ค่าของเครื่องมือทางการเงินเปลี่ยนแปลงเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง

รายการอัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง (MLR ปัจจุบัน = 7.0%)	อัตราดอกเบี้ย (MLR + 0.5%)	NPV (บาท)	IRR (ร้อยละ)
อัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง 0.50%	7.00%	-1,298,375	5.90
อัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง 1.00%	6.50%	-260,263	6.28
อัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง 1.50%	6.00%	829,324	6.66

หมายเหตุ : วิเคราะห์โดยใช้โครงสร้างการลงทุนกรณีที่ 2

จากตารางที่ 5.13 แสดงให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ชนิดลอยตัว สามารถปรับขึ้นลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ และการกำหนดของธนาคารแห่งประเทศไทย จะมีผลต่อมูลค่าการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่าโดยตรง และกระทบไปถึงความเป็นไปได้ในการลงทุนด้วย (งบลงทุนกรณีต่างๆ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง ภาคผนวก ข.) โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของโครงการอยู่ที่อัตรา MLR+0.5% (MLR = ร้อยละ 7) มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งถ้าหากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีการปรับตัวลดลง อันเนื่องมาจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในด้านการลงทุนนั้น ก็จะส่งผลให้มีความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการอพาร์ทเมนต์ให้

เช่า ซึ่งเมื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการลดลงของอัตราดอกเบี้ย MLR โดยให้ลดลงครั้งละร้อยละ 0.5 จนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ MLR เท่ากับ ร้อยละ 6.0 หรือลดลงร้อยละ 1.5 จะมีผลทำให้ค่าเครื่องมือทางการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เท่ากับ 829,324 บาท ซึ่งมีค่ามากกว่าศูนย์ และอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เท่ากับ ร้อยละ 6.66 ซึ่งมีค่ามากกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ร้อยละ 6.0 ทำให้โครงการอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถดำเนินการลงทุนต่อไปได้ แต่หากอัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดลงน้อยกว่าร้อยละ 1.50 ดังเช่นลดลงที่อัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 7 และร้อยละ 6.5 ก็จะมีผลต่อความเสี่ยงที่ธุรกิจจะต้องแบกรับภาระดอกเบี้ย จนทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน โดยพิจารณาค่าเครื่องมือทางการเงิน ที่ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) น้อยกว่าศูนย์ และค่าอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) น้อยกว่าอัตราคิดลดหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ตารางผ่านชำระเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยต่างๆ ภาคผนวก ข.)