

คัดเลือก ให้ได้บุคลากรที่มีความสามารถและ
คุณสมบัติตรงตามตำแหน่งหน้าที่ที่ดีที่สุด และเมื่อคิด
อัตราเงินเดือนรวมกันแล้ว ได้เท่ากับ 36,000 บาทต่อ
เดือน หรือ 432,000 บาทต่อปี โดยค่าจ้างพนักงานมา
จากเงินรายได้จากค่าเช่าหอพักโดยตรง

สรุปผลการศึกษาด้านการจัดการ

การจัดการด้านทรัพยากรมนุษย์เป็นสิ่งที่ทำ
ได้ยากมาก เพราะมนุษย์มีความคิดไม่เหมือนกัน มี
ความต้องการต่างกัน มีความสามารถไม่เท่ากัน ดังนั้น
จึงต้องเข้มงวดอย่างมากในการสรรหาและคัดเลือก
พนักงานเข้ามาทำงาน โดยจะต้องพิจารณาคุณสมบัติ
ความสามารถ และความจงรักภักดีต่อองค์กร ให้ได้
พนักงานที่ดีที่สุดและสามารถปฏิบัติงานในตำแหน่งที่
ได้รับมอบหมายให้ดีที่สุด ซึ่งด้วยเหตุผลนี้เอง เจ้าของ
กิจการจึงต้องสร้างความจงรักภักดีให้พนักงานทุกคน
โดยการให้ของรางวัลเมื่อพนักงานทำงานอย่างเต็มที่
เช่น มาทำงานทุกวัน ไม่ขาด ไม่สาย ไม่ลา และทำงาน
อย่างเต็มความสามารถ จะได้เงินพิเศษเพิ่มให้ เป็นต้น
ดังนั้นเมื่อโครงสร้างองค์กรแข็งแกร่งแล้ว งานหรือ
ผลลัพธ์ที่ออกมาก็จะดีตามไปด้วย ซึ่งในการที่จะให้
พนักงานทำงานออกมามากอย่างที่เจ้าของกิจการจึงได้
เพิ่มเงินเดือนให้พนักงานทุกปี ซึ่งให้เงินเดือนพนักงาน
ขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี การขึ้นเงินเดือนจะทำให้พนักงาน
รู้สึกว่าจะไม่ทำงานอยู่ที่เดิมและมีเงินเดือนของตัวเองขึ้น
เพื่อเป็นขวัญกำลังใจในการทำงานอีกด้วย จึงแสดงให้เห็น
ว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ทางการ
จัดการ

ผลการศึกษาด้านการเงิน

โครงการหอพักสุขใจ มีการลงทุนทั้งสิ้น
10,800,000 บาทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด โดย
กำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือนเบี้ย
ประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่า
ประกันภัยค่าภาษีป้าย ค่าตรวจสอบบัญชีเป็นเงิน
802,720 บาท มีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรงอุปกรณ์
และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัด
ค่าเสื่อม 20 ปี โครงการหอพักสุขใจ มีมูลค่าปัจจุบัน

(NPV) เท่ากับ 4,319,635.43 บาทซึ่งมีค่าเป็นบวกมี
ผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.05
และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน 23 วัน

สรุปผลการศึกษาด้านการตลาด

โครงการหอพักสุขใจมีการลงทุนทั้งสิ้น
10,800,000 บาทโดยเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดย
กำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือนเบี้ย
ประกันสังคม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่าซ่อมแซมค่า
ประกันภัยค่าภาษีป้าย ค่าตรวจสอบบัญชีเป็นเงิน
802,720 บาทมีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรงอุปกรณ์
และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและอาคารตัด
ค่าเสื่อม 20 ปีโครงการหอพักสุขใจมีมูลค่าปัจจุบัน
(NPV)เท่ากับ 4,319,635.43 บาทซึ่งมีค่าเป็นบวกมี
ผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.05
และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน 23 วัน ซึ่ง
เป็นระยะเวลาที่ยอมรับได้ แต่ถ้ามีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น
หรือรายได้ลดลงจนเกินค่าที่สามารถรับได้ จะต้องหา
วิธีที่จะสามารถลดต้นทุนได้ เช่น ลดค่าภาษีโรงเรือน
โดยการแยกสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่า
ห้องพักและสัญญาเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก จะ
สามารถลดต้นทุนภาษีโรงเรือนได้ เป็นต้น ซึ่งสรุปได้
ว่าโครงการหอพักสุขใจมีความเป็นไปได้ด้านการ
การเงิน

สรุปผลการศึกษา

สรุปผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการ
ลงทุนหอพักสุขใจ มีความได้เปรียบในเรื่องของหอพัก
ที่สร้างใหม่ใกล้มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขต
เฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสกลนคร และยังมีทำเลที่ตั้ง
ติดถนนหลักที่สังเกตเห็นหอพักสุขใจได้ง่าย และ
ออกแบบหอพักตามความต้องการของกลุ่มตัวอย่างทั้ง
ในด้าน ความต้องการของผู้เช่า ซึ่งต้องการความ
สะดวกสบาย ต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก ต้องการ
บริการเสริม เช่น ร้านมินิมาร์ท ร้านถ่ายเอกสาร เครื่อง
ซักผ้า ตู้กดน้ำ และยังมีระบบความปลอดภัยที่มี

คุณภาพสูงทั้งเวลากลางวันและกลางคืน ซึ่งจากข้อมูล
ในแบบสอบถามพบว่า ถ้ามีหอพักสร้างใหม่ที่มีความ
สะดวกสบาย สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน จะใช้
บริการถึงร้อยละ 93.6 นอกจากนี้ยังมีความได้เปรียบ
ในส่วนของระบบการศึกษาและหลักสูตรที่เพิ่มเข้ามา
ในมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิมพระ
เกียรติ จังหวัดสกลนคร ทำให้มีแนวโน้มนิสิตเพิ่มมาก
ขึ้น และหอพักที่ใกล้สถานศึกษาจะไม่เพียงพอต่อความ
ต้องการ แต่เมื่อเทียบกับค่าเช่าแล้วหอพักสุขใจยังอยู่
ในระดับที่สูง และเป็นโครงการหอพักที่เล็กกว่าคู่แข่ง
ที่มีทำเลใกล้เคียงกัน ดังนั้นหอพักสุขใจจึงมุ่งเน้นใน
เรื่องความสะดวกสบายและความปลอดภัยของผู้เข้าพัก
ให้มากขึ้น เพื่อเป็นสิ่งที่จะสามารถดึงดูดลูกค้าที่เข้ามา
พักให้มากขึ้น จึงแสดงให้เห็นว่าโครงการหอพักสุขใจ
มีความเป็นไปได้ในการลงทุนทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ด้าน
การตลาด จะเน้นความความสะดวกสบายและความ
ปลอดภัยของผู้เข้าพัก จะทำให้นักศึกษาสนใจด้าน
เทคนิค มีการวิเคราะห์ตั้งแต่แผนดำเนินการตั้งแต่ต้น
จนแล้วเสร็จ ซึ่งจะเน้นในส่วนของการบริการและการ
ออกแบบให้เข้ากับประโยชน์ใช้สอยและดูสบายตา มี
การดูแลโครงการอย่างรัดกุมจะทำให้หอพักมีความ
แข็งแรงและน่าเข้ามาอาศัย ด้านการจัดการ มีการคัด
สรรพนักงาน โดยต้องมีการพิจารณาคุณสมบัติ
ความสามารถ และความจงรักภักดีต่อองค์กร ให้ได้
พนักงานที่ดีที่สุดและสามารถปฏิบัติงานในตำแหน่งที่
ได้รับมอบหมายให้ดีที่สุด เพื่อให้ผู้ที่เข้าพักประทับใจ
และรู้สึกถึงมิตรไมตรีที่พนักงานปฏิบัติกับผู้เข้าพัก
สุดท้ายด้านการเงินโครงการหอพักสุขใจ มีการลงทุน
ทั้งสิ้น 10,800,000 บาท โดยเป็นส่วนของผู้เช่าของ
ทั้งหมดโดยกำหนดเงินทุนหมุนเวียนเป็นค่าเงินเดือน
เบียดประกัน สังกม ค่าน้ำค่าไฟฟ้าค่าเก็บขยะค่า
ซ่อมแซมค่าประกันภัยค่าภาษีป้าย ค่าตรวจสอบบัญชี
เป็นเงิน 802,720 บาทมีวิธีการตัดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานตัดค่าเสื่อม 5 ปีและ
อาคารตัดค่าเสื่อม 20 ปี โครงการหอพักสุขใจ มีมูลค่า
ปัจจุบัน (NPV) เท่ากับ 4,319,635.43 บาทซึ่งมีค่าเป็น

บวกมีผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) เท่ากับร้อย
ละ 7.05 และมีระยะเวลาในการคืนทุน 10 ปี 11 เดือน
23 วัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยอมรับได้ แต่ถ้ามีค่าใช้จ่าย
เพิ่มขึ้นหรือรายได้ลดลงจนเกินค่าที่สามารถรับได้
จะต้องหาวิธีที่จะสามารถลดต้นทุนได้ เช่น ลดค่าภาษี
โรงเรือนโดยการแยกสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญา
เช่าห้องพักและสัญญาเช่าสิ่งอำนวยความสะดวก จะ
สามารถลดต้นทุนภาษีโรงเรือนได้ เป็นต้น ซึ่งสรุปได้
ว่าโครงการหอพักสุขใจ มีความเป็นไปได้ในการ
ลงทุน

กิตติกรรมประกาศ

รายงานการศึกษาอิสระฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี
เนื่องจากผู้ศึกษาได้รับความกรุณาอย่างอึ้งจาก
อาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาอิสระ ที่ได้ให้คำแนะนำ
คำปรึกษา แนวทาง ข้อเสนอแนะ รวมถึงข้อบกพร่องต่างๆ
ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าสำเร็จลงไปด้วยดี
รวมไปถึงท่านอาจารย์ทุกๆ ท่านที่ได้ให้ความรู้ใน
ระหว่างที่ทำการศึกษาดูแลหลักสูตร

เอกสารอ้างอิง

- ชนินทร์ นนตรี. (2553). **สร้างหอพัก - อพาร์ทเมนท์
บริหารจัดการอย่างไรถึงจะอยู่รอด**. ค้นเมื่อ
30 พฤษภาคม 2558, จาก
<http://www.buildernews.in.th/page.php?a=10&n=176&cno=431#sthash.1OIF7VHb.dpuf>
- บุญชม ศรีสะอาด. (2553). **การวิจัยเบื้องต้น**. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพฯ: สุวีริยาสาส์น.
- ฝ่ายทะเบียนและประมวลผลสำนักวิทยบริการ
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตเฉลิม
พระเกียรติ จังหวัดสกลนคร. (2558). **ข้อมูล
สถิตินิสิตนักศึกษาของ
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์**. ค้นเมื่อ 30
พฤษภาคม 2558, จาก
http://oas.csc.ku.ac.th/index.php?option=com_content&view=article&id=129&Itemid=54



- ศุมาลี (อุณหะนันท์) จิระมิตร. (2549). การบริหาร
การเงิน เล่ม 2. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: โรง
พิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เอกพงษ์ ตีร์ตรง. (2555). การเติบโตของโครงการรอบ
รั้วมหาวิทยาลัยต้นน้ำ. ค้นเมื่อ 30 พฤษภาคม
2558, จาก [http://www.komchadluek.net/
news/20120414](http://www.komchadluek.net/news/20120414)