ค่าออกแบบบ้านและขอบเขตบริการ

TANA HOME BUILDER | ฉบับ 1.1 | 8 ตุลาคม 2569

บริการออกแบบบ้านใหม่เฉพาะเจ้าของ สำหรับบ้านพักอาศัย 1–2 ชั้น โครงสร้างและระบบทั่วไป เริ่มต้น 750 บาทต่อตารางเมตร ค่าบริการขั้นต่ำ 75,000 บาทต่อหลัง โดยยืนยันพื้นที่ ขอบเขต และราคารวมในใบเสนอราคาก่อนเริ่มงาน

อัตราค่าบริการ

พื้นที่คิดค่าบริการ	ค่าออกแบบก่อนภาษี
100 ตร.ม.	75,000 บาท ตามค่าบริการขั้นต่ำ
150 ตร.ม.	112,500 บาท
200 ตร.ม.	150,000 บาท
300 ตร.ม.	225,000 บาท

สูตรคำนวณ ใช้จำนวนที่สูงกว่าระหว่างพื้นที่ออกแบบ × 750 บาท กับ 75,000 บาท อัตรานี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหากมีหน้าที่เรียกเก็บ ใบเสนอราคาจะแสดงภาษีและยอดชำระรวมให้ทราบก่อนว่าจ้าง

วิธีคิดพื้นที่ออกแบบ

รวมพื้นที่พื้นแต่ละชั้นที่ออกแบบ วัดถึงขอบนอกผนัง รวมบันไดตามพื้นที่พื้นจริง ระเบียง เฉลียง และที่จอดรถที่อยู่ในงานออกแบบ นับแต่ละส่วนครั้งเดียว ไม่รวมช่องเปิดโล่งที่ไม่มีพื้น ชายคา และพื้นที่สวน พื้นที่ภายนอกหรืออาคารแยกเสนอแยกตามขอบเขต

จัดทำตารางพื้นที่ให้ลูกค้ายืนยันก่อนเริ่มงาน หากพื้นที่หรือโจทย์เปลี่ยน จะเสนอค่าบริการและกำหนดเวลาที่ปรับก่อนดำเนินการ ไม่เรียกเพิ่มย้อนหลังโดยไม่มีข้อตกลง

โครงการที่เสนอราคาเฉพาะ

บ้านเกิน 2 ชั้น บ้านที่มีชั้นใต้ดิน สระว่ายน้ำ ลิฟต์ ช่วงเสายาว รูปทรงหรือระบบพิเศษ พื้นที่ลาดชัน งานรีโนเวทและต่อเติม รวมถึงโครงการที่ต้องศึกษาเงื่อนไขเฉพาะ จะประเมินราคาและขอบเขตแยกก่อนรับงาน

ขอบเขตงานที่รวมในค่าออกแบบ

1 รับโจทย์และวางแนวคิด

ประชุมสรุปความต้องการ พื้นที่ใช้สอย งบเป้าหมายและระดับวัสดุ ตรวจข้อมูลที่ดินที่ลูกค้าจัดส่ง วางผังบริเวณ แปลนการใช้งาน และแนวทางรูปทรงบ้าน 1 แนวทางหลัก รวมการประชุมออนไลน์ตามช่วงส่งงาน ไม่รวมงานสำรวจภาคสนาม

2 แบบสถาปัตยกรรม

ผังบริเวณ แปลนทุกชั้น แปลนหลังคา รูปด้าน 4 ด้าน รูปตัดอย่างน้อย 2 แนว ตารางประตูหน้าต่าง แบบขยายห้องน้ำ บันได และรายละเอียดที่จำเป็นต่อการก่อสร้างในขอบเขต พร้อมรายการวัสดุหลักและการจัดวางเฟอร์นิเจอร์เพื่อแสดงการใช้งาน

3 แบบโครงสร้างและรายการคำนวณ

แบบฐานราก เสา คาน พื้น บันได โครงหลังคา และรายละเอียดโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง พร้อมรายการคำนวณโดยวิศวกรผู้ออกแบบ การออกแบบฐานรากขั้นสุดท้ายต้องใช้ข้อมูลดินและสภาพพื้นที่ที่วิศวกรเห็นว่าเพียงพอ ค่าเจาะสำรวจดินเสนอแยก

4 แบบระบบพื้นฐานภายในขอบเขตอาคาร

แบบไฟฟ้าแสงสว่าง เต้ารับ ตู้ไฟ ตารางโหลดและสายดิน แบบน้ำดี น้ำเสีย น้ำทิ้ง ระบายน้ำฝน และตำแหน่งถังน้ำ ปั๊มและระบบบำบัดตามความจำเป็น รวมตำแหน่งและจุดเตรียมไฟกับท่อน้ำทิ้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน ไม่รวมการออกแบบระบบปรับอากาศส่วนกลาง

5 ภาพสามมิติและประมาณราคา

ภาพภายนอก 3 มิติ 4 มุมของแบบที่สรุปแล้ว รายการวัสดุหลัก และ BOQ งานอาคารในขอบเขต แสดงรายการ หน่วย ปริมาณ ราคาประมาณวัสดุและค่าแรง พร้อมวันที่อ้างอิงและรายการไม่รวม ราคาประมาณใช้วางแผนงบ ไม่ใช่ราคาก่อสร้างรับประกัน

6 การตรวจแบบและเอกสารวิชาชีพ

ตรวจความสัมพันธ์ของแบบสถาปัตยกรรม โครงสร้าง และระบบ รวมการลงนามของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบตามงานที่เกี่ยวข้อง โดยระบุชื่อและขอบเขตผู้รับผิดชอบในข้อเสนอ ไม่รวมการรับหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง

งานส่งมอบและรายการที่ไม่รวม

เอกสารที่ลูกค้าได้รับ

แบบฉบับสุดท้ายเป็น PDF สำหรับอ่านและพิมพ์ ภาพ 3 มิติเป็น JPG หรือ PNG รายการคำนวณและรายการวัสดุเป็น PDF และ BOQ เป็น PDF พร้อม Excel จัดชุดเอกสารสำหรับประกอบการยื่นขออนุญาตตามขอบเขต โดยตกลงจำนวนชุดกระดาษหรือรูปแบบลายมือชื่อที่หน่วยงานรับก่อนว่าจ้าง

ไม่รวมไฟล์ต้นฉบับ CAD หรือโมเดล 3 มิติ หากต้องการให้ระบุในใบเสนอราคาก่อนเริ่มงาน เมื่อชำระครบ ลูกค้ามีสิทธิ์ใช้แบบสำหรับก่อสร้างบ้าน 1 หลัง ณ ที่ดินของโครงการ และนำไปขอราคาผู้รับเหมารายอื่นได้ การนำไปสร้างซ้ำหรือดัดแปลงต้องตกลงสิทธิ์และผู้รับผิดชอบใหม่

รายการที่ไม่รวมในอัตราเริ่มต้น

- สำรวจรังวัดแนวเขตและระดับที่ดิน เจาะสำรวจดิน ทดสอบวัสดุ และตรวจอาคารเดิม
- ค่าเดินทางและเข้าพื้นที่ ค่าพิมพ์หรือจัดส่งเพิ่มเติมตามจำนวนที่ตกลง
- บริการยื่นและติดตามใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมราชการ และค่าบริการหน่วยงานภายนอก
- ออกแบบตกแต่งภายใน บิวท์อิน เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว และภาพสามมิติภายใน
- สวน รั้ว ประตู งานถนนภายใน สระว่ายน้ำ อาคารแยก และระบบภายนอกนอกขอบเขตที่ตกลง
- ลิฟต์ โซลาร์ สมาร์ตโฮม ระบบสื่อสารหรือรักษาความปลอดภัย และระบบปรับอากาศพิเศษ
- ควบคุมงาน ตรวจหน้างานประจำ บริหารโครงการ Shop Drawing และ As-built Drawing

การแก้แบบและข้อสังเกตจากหน่วยงาน

รวมแก้แบบร่าง 3 รอบก่อนอนุมัติแนวทาง และปรับรายละเอียด 1 รอบก่อนจัดชุดสุดท้าย แต่ละรอบหมายถึงความคิดเห็นรวม 1 ชุดจากผู้ประสานงานลูกค้า ภายในโจทย์ พื้นที่ และงบที่ตกลง การเปลี่ยนแนวทางใหม่หรือแก้แบบที่อนุมัติแล้วเสนอค่าใช้จ่ายก่อนทำ

การแก้ข้อผิดพลาดของผู้ออกแบบและข้อสังเกตจากหน่วยงานที่เกิดจากข้อผิดพลาดนั้นไม่คิดเพิ่มและไม่นับเป็นรอบแก้ของลูกค้า ส่วนข้อกำหนดใหม่หรือการเพิ่มขอบเขตให้ตกลงผลต่อราคาและเวลาเป็นรายกรณี

ขั้นตอน ระยะเวลา และการชำระเงิน

งวดค่าบริการออกแบบ

งวด	จุดชำระ	สัดส่วน	ตัวอย่าง **200** ตร.ม.
1	ตกลงว่าจ้างก่อนเริ่มงาน	30%	45,000 บาท
2	อนุมัติแบบร่างและภาพภายนอก	30%	45,000 บาท
3	ส่งแบบรายละเอียดให้ตรวจ	30%	45,000 บาท
4	ตรวจรับก่อนส่งชุดสมบูรณ์	10%	15,000 บาท

ตัวอย่างค่าบริการ 150,000 บาทก่อนภาษี เงินงวดเป็นส่วนหนึ่งของค่าออกแบบรวม ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเพิ่ม การออกเอกสารภาษีและการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้เป็นไปตามหน้าที่ของคู่สัญญา

แผนเวลาประมาณการ

บ้านทั่วไปคาดประมาณ 6–8 สัปดาห์ทำการหลังได้รับข้อมูลครบและชำระงวดเริ่มงาน แบ่งเป็นสรุปโจทย์และแบบร่าง 2–3 สัปดาห์ พัฒนาแบบ 1–2 สัปดาห์ และแบบรายละเอียดพร้อม BOQ 3 สัปดาห์ ยืนยันตารางส่งงานจริงในใบเสนอราคา ไม่รวมเวลารอความเห็นลูกค้า ผลสำรวจดิน หรือการพิจารณาอนุญาต

ข้อมูลที่ต้องเตรียม

ตำแหน่งและข้อมูลที่ดิน เอกสารสิทธิ์และขนาดแนวเขตที่ตรวจสอบได้ ระดับพื้นที่และข้อมูลดินเมื่อจำเป็น จำนวนสมาชิก ห้องที่ต้องการ ภาพบ้านที่ชอบ งบก่อสร้างเป้าหมาย รายการที่ต้องการรวมในงบ และผู้ประสานงานตัดสินใจหลัก

หากก่อสร้างกับ TANA หรือยุติบริการ

ค่าออกแบบเป็นบริการแยกจากค่าก่อสร้าง การนำค่าออกแบบไปหักกับค่าก่อสร้างใช้ได้เฉพาะจำนวนและเงื่อนไขที่ระบุในข้อเสนอหรือสัญญา ไม่หักคืนโดยอัตโนมัติ หากยุติงานให้ตรวจผลงานที่ทำจริงและเงินที่ชำระ สรุปยอดคงเหลือหรือเงินคืนพร้อมหลักฐาน และตกลงสิทธิ์ใช้ผลงานที่ส่งมอบ

เอกสารนี้ใช้ประกอบการพิจารณาบริการ ราคาสุดท้าย งานรวมและไม่รวม ผู้รับผิดชอบ กำหนดส่ง และเงื่อนไขเฉพาะยึดใบเสนอราคาและสัญญาที่ตกลงก่อนเริ่มงาน

ปรึกษาโครงการ โทร 092-559-8929 | LINE https://lin.ee/5RpbocV
เว็บไซต์ tanahomebuilder.com | อีเมล TanaHomebuilder@gmail.com