

4 총건축원가

□ 총건축원가 내역

총건축원가는 약 150.0억원으로 건물면적 3.3㎡당 약 957만원의 사업비가 소요될 것으로 예상

구분		요율	금액	비고		
건 설 사 업 비	공사비	철거비	91천원/㎡	61,164천원	2,169천원/㎡ (7,171천원/3.3㎡)	
		순공사비	2,053천원/㎡	10,633,127천원		
		물가지수	순공사비 4.67%	496,567천원		
		미술장식품	해당건축비의 0.7%	45,146천원		
		소계		11,236,004천원		
	시 설 부 대 경 비	설계비	공사비 4.98%	559,553천원		
		감리비	공사비 7.92%	889,892천원		
		시설부대비	공사비 0.25%	28,090천원		
		소계		1,477,535천원		
	비	설계보상비		설계비 2.0%	11,191천원	
		조달청수수료 및 평가비		공사비 0.5%	56,180천원	
		물 가 상 승	공사비	공사비 3.0%	337,080천원	
			감리비	감리비 3.0%	26,697천원	
			소계		363,777천원	
		기타수수료 및 홍보비		공사비 0.3%	33,708천원	
	부가가치세 ¹⁾		건설비 10.0%	1,313,325천원	미술장식품 제외	
	건설이자		건설사업비 3.5%	507,210천원		
총 건축원가			14,998,930천원	2,896원/㎡ (9,572천원/3.3㎡)		

1) 사업비 항목에 대한 부가가치세를 사업비에 포함. 다만, 동 부가가치세 중에서 일부(수익시설 관련 비용)는 성동구에서 매입세액 환급을 통해 재정 절감 가능

□ 항목별 산출 내역

공사비	순공사비	<ul style="list-style-type: none"> • 공사비는 “2013년 에너지 절감형 녹색건축물 조성 공사비 가이드라인_서울시”의 복합청사[대형청사] 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 설계내용 및 장비 등의 수준에 따라 변동되며 동산, 특수장비 및 사무집기 등은 제외
	물가지수	<ul style="list-style-type: none"> • 사업추진시점을 감안하여 ‘13년 대비 ’14년 건설공사비지수 1.1%(한국건설기술연구원) 및 5년 평균 상승률(3.53%) 감안 적용
시설부대경비		<ul style="list-style-type: none"> • 기획재정부 “2015년도 예산안 편성 및 기금운영계획안 작성 세부지침(2014.4)”에 따른 설계비, 감리비, 시설부대비 요율 적용하여 직선보간법을 통해 산정
조달청수수료 및 평가비		<ul style="list-style-type: none"> • 조달청 계약수수료, 각종 심의·평가 용역비 등
물가상승에 따른 계약금액 조정		<ul style="list-style-type: none"> • 공사비는 건설공사비 지수(한국건설기술연구원) 건축부문의 최근 5년간의 평균 변동률(6.58%), 감리비는 감리원 임금 (한국건설감리협회)의 5년간 평균 변동률(3.18%)을 감안, 적용해야 하나 • 기성률에 따라 물가상승 적용대상 금액이 달라지므로, 물가상승에 따른 최저 변동률 적용 기준인 3%를 일괄 적용
기타 수수료 및 홍보비		<ul style="list-style-type: none"> • 법률자문 등 각종 자문 수수료 및 임대 홍보비용 등으로 공사비의 0.3%를 산정 * 시설부대경비, 조달청수수료 및 평가비, 기타수수료 및 홍보비는 실제 사업 추진시 집행 예산현황에 따라 상호 조정 활용
부가가치세		<ul style="list-style-type: none"> • 사업비 항목에 대한 부가가치세를 사업비에 포함
건설이자		<ul style="list-style-type: none"> • 조달금리를 기준으로 공사 기성률 및 사업비 집행 계획을 가정하여 산정하였으며, 실제 사업추진시 비용 집행의 지출시기에 따라 달라질 수 있음

※ 총건축원가는 사업성 분석을 위해 개략적으로 산출한 것으로, 향후 상세 검토시 관계법령 및 설계내용에 따라 변경 가능