

## 4 담보주택의 평가

- 1) 담보주택의 평가액은 대출승인일 현재의 ‘가격정보’, 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 주택 공시가격(이하 ‘공시가격’), ‘분양가액’, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 감정평가액(이하 ‘감정평가액’)순서로 적용. 다만, 구입용도인 경우 ‘가격정보’ 또는 ‘분양가액’ 적용 시 추가로 아래 2)에 따른 매매가액과 비교하여 낮은 금액을 담보주택 평가액으로 함

※ 동일 담보주택에 대해 내집마련 디딤돌 대출과 보금자리론을 함께 심사하는 경우 상품별 ‘담보주택 평가방법’ 을 각각 적용하여 대출가능금액 최종 산정

### (1) 가격정보를 이용한 평가방법

- KB국민은행 시세정보의 일반평균가를 우선 적용하되, KB국민은행 시세정보가 없는 경우 한국부동산원(부동산테크) 시세정보의 하한평균가와 상한평균가를 산술평균한 값을 적용\*(이하 ‘시세정보’)

\* 필로티 여부에 상관없이 부동산 등기사항전부증명서에 따른 아파트의 최저층(1호, 101호 등)과 기타주택은 하한가 적용

### (2) 공시가격을 이용한 평가방법

- ① 주택에 대하여 국토교통부장관(지자체장)이 평가·공시한 가격을 적용
- ② 가격정보가 없어 공시가격으로 담보주택 평가 시 대출한도가 부족한 경우 공시가격이 없는 것으로 보고 공사 부담으로 감정평가 실시 가능

### (3) 분양가액을 이용한 평가방법

- ① 가격정보가 없고, 아래 [분양가액을 적용하는 신규입주아파트 요건]을 모두 충족하는 신규입주아파트에 대한 최초 잔금대출 취급 시에는 분양가액을 담보주택 평가액으로 적용

#### [분양가액을 적용하는 신규입주아파트 요건]

1. 분양계약서 또는 입주자모집공고문상 300세대 이상
2. 신청일, 승인일 또는 실행일이 (임시)사용승인일(다만, 분양전환 임대아파트의 경우에는 지자체의 분양전환승인일) 이후 6개월 이내

- ② 분양전환 임대아파트에 대한 잔금대출 취급 시에도 적용 가능
- ③ 투기지역 및 수도권 투기과열지구 소재 주택에 대한 잔금대출은 적용 불가

④ 분양가액 산정 시 유의사항

- i) 일반분양 및 분양전환 아파트의 경우 분양가와 발코니 확장비용을 합산하여 분양가액을 산정
- ii) 재건축·재개발 조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액, 추가분담금, 발코니 확장비용을 합산하여 분양가액을 산정

(4) 감정평가액을 이용한 평가방법

- ① 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서 상 감정평가액
- ② 공사가 사전심사한 선순위 내집마련 디딤돌 대출이 있는 경우 주택도시보증공사(HUG)와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서상 감정평가액을 적용할 수 있음
- ③ 아파트에 한하여 공동주택가격자문서 담보가액을 감정평가액으로 간주하되, 채무자가 감정평가 수수료를 부담하면 감정평가서 상 감정평가액을 적용할 수 있음
- ④ 위 ①과 ②의 감정평가서와 ③의 공동주택가격자문서의 발급일은 대출신청일로부터 6개월 이내이어야 함
- ⑤ 가격정보 또는 분양가액을 적용할 수 있음에도 불구하고, 채무자가 감정평가 수수료를 부담하면 감정평가액 우선 적용 가능
  - i) 구입용도인 경우에는 매매가액이 시세정보 또는 분양가액보다 높은 경우에 한하여 감정평가 가능
  - ii) 평가결과 감정평가액이 시세정보 또는 분양가액보다 크면 감정평가액 적용 가능
- ⑥ 가격정보 또는 분양가액이 6억원을 초과하면 감정평가 신청 불가

2) 매매가액은 낙찰가액, 분양계약서 상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액으로 산정

- (1) 매매계약서를 징구하여 확인하되, 소유권 이전 후 대출 신청하는 경우에는 부동산 등기사항전부증명서 상 거래금액 준용
- (2) 잔금대출의 경우 분양가\*에 발코니 확장비용을 포함하여 산정하되, 기타 옵션비용이 분양가에 포함되어 구분이 어려운 경우 기타 옵션비용도 합산

\* 분양권 및 입주권 등을 전매한 경우 전매가

○ 재건축·재개발 조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액과 추가분담금을 합산한 금액을 분양가로 간주하되, 업무대행비 등으로 공급계약서 상 별도 분류된 금액은 제외

(3) 이미 주택의 소유권 일부를 취득한 상태에서 남은 소유권 지분을 매매하는 경우 지분 매매가액을 말함. 다만, 기존 지분 소유권 등기원인이 매매이고 등기일이 본 건 신청일로부터 3개월 이내인 경우에는 기존 지분 매매가액을 합산할 수 있음

3) 발코니확장 여부 및 실제 분양(매매)계약금액 확인을 위해 필요한 경우 부동산거래계약 신고필증(「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호 서식)을 징구하여 확인