

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

(1) 가격정보를 이용한 평가방법

① KB국민은행 시세정보의 일반평균가를 우선 적용하되, KB국민은행 시세정보가 없는 경우 한국부동산원(부동산테크) 시세정보의 하한평균가와 상한평균가를 산술평균한 값을 적용*(이하 ‘시세정보’)

* 필로티 여부를 구분하고 부동산 등기사항전부증명서에 따른 아파트의 최저층(1호, 101호 등)과 기타주택은 하한가 적용

② 구입용도인 경우 매매가액*(낙찰가액, 분양계약서 상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액)과 시세정보를 추가로 비교하여 낮은 금액을 가격정보**로 간주

* 매매계약서를 징구하여 확인하되, 소유권이전 후 대출 신청하는 경우 부동산 등기사항전부증명서상 거래금액 준용. 또한 재건축·재개발조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액, 추가분담금을 포함하여 매매가액 산정

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

(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) 재건축·재개발조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액, 추가분담금을 포함하여 분양가액을 산정
 - ii) 할인분양 등으로 분양가액과 실제 계약금액이 상이한 경우 이 중 낮은 금액을 분양가액으로 적용
 - iii) 발코니 확장비용 포함

(4) 감정평가액을 이용한 평가방법

- ① 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서 상 감정평가액
- ② 선순위 내집마련 디딤돌 대출이 있는 경우 주택도시보증공사(HUG)와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서*상 감정평가액을 적용할 수 있음
 - * 감정평가서 발급일이 대출신청일로부터 6개월 이내
- ③ 아파트에 한하여 공동주택가격자문서 담보가액을 감정평가액으로 간주
- 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 분양가액(분양권 전매의 경우, 이하 동일)보다 높은 경우에 한하여 감정평가 가능
 - ii) 평가결과 감정평가액이 시세정보 또는 분양가액보다 크면 감정평가액 적용 가능하며, 시세정보 또는 분양가액이 크면 각각 시세정보 또는 분양가액 적용
- ⑥ 가격정보 또는 분양가액이 **6억원**을 초과하면 감정평가 신청 불가