

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 불문하고 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 보증자리론을 함께 심사하는 경우 상품별 ‘가격정보를 이용한 평가방법’을 각각 적용하여 대충가능금액 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 9억원을 초과하면 감정평가 신청 불가