

Expediente : 129.26-29858-08 A

Valtecnic, S.A. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.

**SOLICITANTE Y FINALIDAD**

Entidad: Union De Creditos Inmobiliarios

Solicitante:

Finalidad: a efectos de garantía hipotecaria.Cumpliendo los requisitos de la ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abr.) modificada por EHA/3011/2007 de 4 de octubre (BOE 249/2007 de 17 oct).

**IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

Valoración de: vivienda en edificio + plaza de aparcamiento + trastero + terrazas

Provincia: Madrid

Código Postal: 28830

Municipio: San Fernando De Henares

Localidad: San Fernando De Henares

Dirección: Avenida Montserrat Num: 5 Esc: F Planta: 4 Puerta: A

**Cuadro De Datos Registrales e Identificación Catastral**

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio Finca	Iden. Catastral
VIVIENDA	SAN FERNANDO DE HENARES	1387	495	055 30428	5158310VK5755N0001EO

**COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**
**Comprobaciones:**

Identificación física mediante inspección ocular: si  
 Estado de ocupación y uso: si  
 Régimen de protección, tenencia y ocupación: si  
 Adecuación al planeamiento: si  
 Otras: si

**Documentación:**

Nota simple registral . plano realizado por Valtecnic, S.A.

**LOCALIDAD Y ENTORNO**

Localidad: Núcleo autónomo con 39.843 habitantes según padrón del 2007, habiendo sufrido un descenso del 0,51 . Ocupación laboral múltiple y un desempleo medio.

**Entorno:**

Tipo: urbano central  
 Carácter: primera residencia  
 Nivel de renta: medio  
 Consolidación: media  
 Calidad de edif.: media  
 Antigüedad de edif.: media  
 Costo de transporte: medio  
 Renovación: alta

**Infraestructuras:**

Pavimentación: buena  
 Iluminación: buena  
**Transportes:**  
 Autobuses Públicos: suficiente  
 Red de Metro: cerca  
 Aparcamiento: suficiente  
 Ferrocarril: lejano

**Equipamiento:**

Jardines: abundante  
 Escolar: suficiente  
 Comercial: suficiente  
 Sanitario: escaso  
 Restaurantes: suficiente  
 Deportivo: suficiente

**TERRENO**

**Superficie**

Parcela: No procede por tratarse de un elemento de un edificio terminado.

**EDIFICACIÓN**

**EDIFICIO**

Num. de elementos:	quince	Fachadas:	dos	Ancho Calle (m):	30
Plantas S/R:	seis	Edificio:	pareado	Estructura:	hormigón
Plantas B/R:	dos	Portales:	seis	Cubierta:	teja
Ascensores:	seis	Normativa Rampas:	cumple	Fachada:	fábrica vista
Uso predominante:	residencial	Carácter:	exclusivo		

**Servicios comunes**

portero automático , jardín , servicio de mantenimiento , protección de incendios automática

**Calidades**

De accesos: media De circulaciones: media Global: media

**ELEMENTO**

**Dimensiones**

Planta: 5	Altura Libre (m):	2,50	
Longitud de fachada: 14,7	Fondo:	12,1	Luces estructurales: 4,00

**Programa**

Una cocina a patio manzana , dos salas exteriores , tres dormitorios uno exterior , dos a patio manzana y dos baños interiores , dos terrazas , un tendedero

**Superficies**

Parcela:	0,00 m <sup>2</sup>
Útil:	97,18 m <sup>2</sup>
Construida neta..(CN):	121,48 m <sup>2</sup>
Terrazas: 0,00 x 0,5 =	0,00 m <sup>2</sup>
Suma (CN + t):	121,48 m <sup>2</sup>
Partes comunes:	10,23 m <sup>2</sup>
Total construida (adoptada):	131,71 m <sup>2</sup>
Terrazas:	0,00 m <sup>2</sup>
Superficie escritura:	97,05 m <sup>2</sup>
Garaje:	16,40 m <sup>2</sup>
Trastero:	3,75 m <sup>2</sup>
Terrazas:	32,92 m <sup>2</sup>

**Anexos**

Plaza de Garaje:	si
Trastero:	si
Terrazas:	si

**Materiales**

Carpintería Exterior:	aluminio
Acrilamiento:	doble ventana
Cierre:	persiana
Carpintería interior:	Madera maciza pí.
Puerta blindada:	si
Rejas en huecos:	no

**Instalaciones**

Agua Caliente:	individual
Combustible:	gas de red
Calefacción:	individual
Combustible:	gas de red
Aire acond.:	central

**Caract. Constructivas**

Factor Forma:	bueno
Accesibilidad:	normal
Iluminación:	bueno
Vistas:	aceptables
Distribución:	aceptable
Orientación:	norte. sur.
Destino:	residencial
Polivalencia:	media
Divisibilidad:	media

**Acabados**

Zona	Suelos	Paramentos	Techos
Salas	madera	pintados	pintados
Dormitorios	madera	pintados	pintados
Zonas húmedas	cerámico	cerámicos	pintados

Calidad Global: normal  
Coste de Const. Actual: 720,00 Euros/m<sup>2</sup>

**SITUACIÓN URBANÍSTICA**

Construcción autorizada por la normativa urbanística vigente: sí

Uso autorizado por la normativa urbanística vigente: sí

**RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN****Renta**

Según información aportada no existe arrendamiento.

**Protección**

No consta afección al régimen de protección.

**Ocupación****Estado:** nuevo**Comunidad de propietarios****Ocupante actual:** no hay**Num. miembros:** 1**Uso actual:** 1º residencia**Cuota anual:****ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN****Antigüedad:** nueva construcción**Vida residual:** 100 años

<b>Estado</b>	<b>Habitable</b>	<b>¿Necesita reforma?</b>	<b>¿Conservación?</b>
<b>Edificio:</b>	sí	no	buena
<b>Elemento:</b>	sí	no	buena

**ANÁLISIS DE MERCADO**

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe.

**Oferta**

La oferta de venta en edificios terminados es: media

La oferta de venta en edificios en construcción es: media

**Demanda**

Las características de nivel de renta son: media

La intensidad de la demanda es: media

Adecuación a lo demandado en el entorno: aceptable

**DATOS Y CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS**

Num. 1	SAN FERNANDO DE HENARES	AVILA 3	Vivienda con ascensor. Antigüedad: 2 años. 4 Dormitorios,3 baños. Garaje, terraza, Trastero. Precio: 390.000,00 Euros Superficie: 130,00 m <sup>2</sup>	Unitario: 3.000,00 Euros/m <sup>2</sup>
Num. 2	SAN FERNANDO DE HENARES	MONTSERRAT 5	Vivienda con ascensor. Antigüedad: nueva. 3 Dormitorios,2 baños. Garaje, terraza, Trastero. Precio: 390.000,00 Euros Superficie: 110,00 m <sup>2</sup>	Unitario: 3.545,45 Euros/m <sup>2</sup>
Num. 3	SAN FERNANDO DE HENARES	MONTSERRAT 7	Vivienda con ascensor. Antigüedad: nueva. 2 Dormitorios,2 baños. Garaje, terraza, Trastero. Precio: 324.547,00 Euros Superficie: 100,00 m <sup>2</sup>	Unitario: 3.245,47 Euros/m <sup>2</sup>
Num. 4	SAN FERNANDO DE HENARES	VENTURA ARGUMOSA 20	Vivienda con ascensor. Antigüedad: 4 años. 3 Dormitorios,2 baños. Garaje, terraza, Trastero. Precio: 342.577,00 Euros Superficie: 110,00 m <sup>2</sup>	Unitario: 3.114,34 Euros/m <sup>2</sup>
Num. 5	SAN FERNANDO DE HENARES	MONTSERRAT 2	Vivienda con ascensor. Antigüedad: nueva. 2 Dormitorios,2 baños. Garaje, terraza, Trastero. Precio: 425.000,00 Euros Superficie: 103,00 m <sup>2</sup>	Unitario: 4.126,21 Euros/m <sup>2</sup>
Num. 6	SAN FERNANDO DE HENARES	MONTSERRAT 7	Vivienda con ascensor. Antigüedad: nueva. 3 Dormitorios,2 baños. Garaje, Trastero. Precio: 360.607,00 Euros Superficie: 105,00 m <sup>2</sup>	Unitario: 3.434,35 Euros/m <sup>2</sup>

**Análisis**

La variación experimentada en los precios que definen la oferta actual, viene determinada en función de la calidad y antigüedad de los edificios, estado de conservación, superficies y programa desarrollado por las viviendas, así como de la disponibilidad de anexos.

**CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS**

**Homogeneización**

Peso	Fuente	Superf.	Cs	Antig.	Ca	C1	C2	C3	Valor	Unitario	C <sup>+</sup>	Ponderado
14	PARTIC	130,00	0.998	2	1,004	1,017	1,000	1,000	390.000,00	3.000,00	1.038	3.053,00
16	PARTIC	110,00	0.978	0	1,000	1,017	1,000	1,000	390.000,00	3.545,45	0.995	3.522,00
14	PARTIC	100,00	0.968	0	1,000	1,017	1,000	1,000	324.547,00	3.245,47	0.985	3.192,00
20	PARTIC	110,00	0.978	4	1,008	1,017	1,000	1,000	342.577,00	3.114,34	1.003	3.119,00
16	PARTIC	103,00	0.971	0	1,000	1,017	1,000	1,000	425.000,00	4.126,21	0.988	4.071,00
16	PARTIC	105,00	0.973	0	1,000	1,017	1,000	1,000	360.607,00	3.434,35	0.99	3.395,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogenización 'C' referidos a Superficie, Antigüedad y Calidades de entorno, ubicación, constructiva y global, el valor unitario de mercado adoptado es de 2.910,00 Euros/m<sup>2</sup>.

**Valores Unitarios**

**Reemplazamiento** Método considerado: Neto

	Actual (Euros/m2)
Repercusión solar:	1.590,00
Coste construcción:	720,00
Por no ser a estrenar:	0,00
Por antigüedad y conservación:	0,00
Por distribución:	-21,60
Por adaptación:	0,00
Valor unitario de reposición:	2.288,40

**Mercado**

Valor unitario por comparación: 2.910,00 Valor de Actualización: No procede

**Legal**

Valor unitario máximo legal: No procede

**Valor del Seguro:** 117.624,60 Euros

**VALOR DE TASACIÓN (HIPOTECARIO)**

	Unitario Mercado	Superficie Adoptada	Valor Total
VIVIENDA	2.910,00 Euros/m <sup>2</sup>	131,71 m <sup>2</sup>	383.276,09 Euros
GARAJE	1.080,00 Euros/m <sup>2</sup>	16,40 m <sup>2</sup>	17.712,00 Euros
TRASTERO	570,00 Euros/m <sup>2</sup>	3,75 m <sup>2</sup>	2.137,50 Euros
TERRAZAS	450,00 Euros/m <sup>2</sup>	32,92 m <sup>2</sup>	14.814,00 Euros
		SUMA:	417.939,59 Euros
<b>VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO)</b>			<b>418.000,00 Euros</b>

**ADVERTENCIAS**

**Advertencias**

NO SE HA DISPUESTO DEL CERTIFICADO FINAL DE OBRA, NI DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION. LA SUPERFICIE QUE CONSTA EN LA INSCRIPCION REGISTRAL SE CORRESPONDE CON LA DEFINIDA COMO UTIL.

**OBSERVACIONES Y LIMITACIONES A LOS VALORES**

**Mercado**

La variación experimentada en los precios que definen la oferta actual, viene determinada en función de la calidad y antigüedad de los edificios, estado de conservación, superficies y programa desarrollado por las viviendas, así como de la disponibilidad de anexos.

**Finales**

Actualmente se están llevando a cabo repastos y remates de obra. Entrega prevista para finales de Junio. La referencia catastral insertada se corresponde con el total de la finca como terreno. Como elementos a destacar la vivienda presenta instalación de aire acondicionado, mobiliario de cocina, buenas calidades. Anejos plaza de garaje nº 4 y cuarto trastero nº 5.

**CONSIDERACIONES FINALES**

Conjunto residencial situado en casco urbano, zona centro. Promoción de obra nueva situada entre la Avenida Montserrat, calle Zamora y calle Jaén (de circulación peatonal). La urbanización la forman seis portales, con acceso común por Avenida de Montserrat nº 5. Presenta buena dotación de servicios, tanto comerciales como de transporte. La referencia catastral se corresponde con el total de la finca. La vivienda presenta tipología de duplex, con el disfrute en planta bajo-cubierta de dos terrazas.

**FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS**

Visitada el 20-06-2008 por:



VALTECNIC, S.A. INSCRITA EL 7.8.85 EN EL REGISTRO ESPECIAL DE SOCIEDADES DE TASACION DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NUMERO 11 (CODIGO 4311)

Roberto Martín Jiménez  
ARQUITECTO TÉCNICO

Supervisada por:



Luis J. Alvarez Brea  
ARQUITECTO TÉCNICO

Emitida el: 23-06-2008



POR LA SOCIEDAD  
MANUEL ALZORRIZ MOLINA

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad de la información y documentación facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día 22-12-2008.

# VALTECNIC, S.A.

Inscrita con el nº 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España actuando según lo dispuesto en el R.D. 685/1982 de 17 de Marzo

## CERTIFICA

Que según el informe emitido el veintitrés de junio del 2008, a instancia de Jose Casero Peña a efectos de garantía hipotecaria cumpliendo requisitos de la ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abr.) modificada por EHA/3011/2007 de 4 de octubre (BOE 249/2007 de 17 oct). y realizado con posterioridad a la última visita del día veinte de junio del dos mil ocho, la vivienda que se sitúa en el municipio de San Fernando De Henares provincia de Madrid avenida Montserrat, número 5, escalera F, planta 4, puerta A que figura inscrito en el registro de la propiedad de san fernando de henares al Tomo 1387 Libro 495 Folio 055 Finca 30428 tiene a dicha fecha, con independencia de su afectación por cuantas cargas y gravámenes no aparentes ni comprobables que puedan existir, los siguientes valores:

Valores	Método	
Reemplazamiento	Coste	336.068,66 €
Mercado	Comparación	417.939,59 €
Máximo Legal	Máximo Legal	No procede
<b>TASACIÓN:</b>	<b>(Hipotecario)</b>	<b>418.000,00 €</b>

Valor de tasación: cuatrocientos dieciocho mil euros.

Se advierte que no se ha dispuesto del certificado final de obra, ni de la licencia de primera ocupación. la superficie que consta en la inscripción registral se corresponde con la definida como útil.

El presente certificado, que consta de una hoja y que sintetiza al informe número 129.26-29858-08 A se emite a veintitrés de junio del 2008 y carece de validez sin el sello de la sociedad. La validez de este certificado expira el día 22-12-2008.

Solicitante: XXXXXXXXXX  
Mandatario: Union De Creditos Inmobiliarios  
Iden. Catastral: 5158310VK5755N0001EO  
Superficie Total Computable: 131,71 m<sup>2</sup>  
Calidad del entorno: Media  
Calidad de ubicación: Neutra  
Calidad de la edificación: Media  
Conservación del inmueble: Alta  
Ocupante actual: No hay  
Antigüedad de la edificación: 0 Años  
Coste de construcción, repos.: 720,00 Euros/m<sup>2</sup>  
Valor del suelo, Comparación: 209.418,90 Euros  
Valor del vuelo, Comparación: 208.581,10 Euros  
Valor del seguro, reposición: 117.624,60 Euros

