



PORT ESPORTIU D'ADDAIA

**VALORACIÓN DE LOS TERRENOS,
INSTALACIONES Y AGUAS DEL PUERTO**

**(a efectos de lo dispuesto en el artículo 73 y en la disposición adicional octava, de la nueva redacción de la Ley
10/2005, de Ports de les Illes Balears)**

La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares recoge de forma integral la regulación de los puertos e instalaciones portuarias ocupándose de los aspectos fundamentales de su régimen jurídico.

Entre las cuestiones reguladas en dicha norma se encuentra la relativa a la gestión del dominio público portuario. En concreto, el artículo 51 de la Ley establece que las formas de gestión del dominio público portuario serán cualquiera de las previstas en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con criterios de eficacia y eficiencia, y en consonancia con los objetivos económicos, sociales y medioambientales de la política portuaria.

Una de las principales formas de gestión del dominio público portuario competencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares es la derivada de la gestión indirecta mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas por la utilización del dominio público portuario.

Mediante acuerdo del Consejo de Administración de Ports de les Illes Balears de 18 de diciembre de 2006 se otorgó concesión administrativa a favor de Addaya S.A. por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación náutica del Port Esportiu d'Addaia, por adaptación a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

En el BOIB Num 101, de 26 de julio de 2014, se publicó la Ley 6/2014, de 18 de julio, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

La nueva redacción de la ley, establece en su artículo 73.1, que *“el plazo de las concesiones es el que fija el título correspondiente y no puede superar los 35 años conforme a lo establecido en la legislación estatal vigente en materia de costas”*

La disposición adicional octava, indica en el punto 1, que *“los concesionarios de concesiones para la construcción o explotación de puertos, dársenas, marinas e instalaciones náutico deportivas y recreativas que, a la entrada en vigor de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, se hayan adaptado, en virtud de lo que establece en su disposición transitoria cuarta, podrán solicitar, en el término de un año, desde la entrada en vigor de esta disposición adicional, que su plazo de concesión sea hasta 35 años contados desde el otorgamiento de la nueva concesión ya adaptada”*.

En el punto 4, establece que *“ el canon se ha de calcular o actualizar teniendo en cuenta el periodo resultante de la concesión”*

Mediante escrito de fecha 14 de julio de 2015, la entidad Addaya S.A, concesionaria del Port Esportiu d'Addaia, expone *“que dentro del plazo legal previsto y al amparo de lo establecido en la Disposición Adicional Octava, de la Ley6/2014, de 18 de julio, que modifica la Ley 10/2005 de 21 de junio de Ports de les Illes Balears, interesa que se prorrogue el plazo de la concesión por u n periodo de 5 años adicionales hasta 17 de enero de 2042.*

Solicita:

Que tenga por presentado este escrito y en sus mérito y previos trámites que resulten de aplicación, acuerden conceder a ADDAYA S.A. el nuevo plazo adicional de 5 años de vigencia del título concesional hasta 17 de enero de 2042”

En fecha 3 de septiembre de 2018, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Port Esportiu d’Addaia por un periodo de 35 años

BASE IMPONIBLE Y CANON

En relación con el canon por ocupación del dominio público portuario la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, regula el procedimiento para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas de los puertos, que constituyen la base imponible para determinar la cuantía del canon: la Conselleria competente aprobará, a propuesta del Ente Público Puertos de las Islas Baleares la correspondiente valoración, incluyendo entre sus antecedentes y estudios una memoria económico financiera.

La redacción del artículo 212.1.A) de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece lo siguiente:

Artículo 212. Base Imponible

La base imponible estará constituida por el valor del bien ocupado o aprovechado, que se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

A) Ocupación del Dominio Público portuario.

a) Ocupación de terrenos e instalaciones. Será el valor de los terrenos y las instalaciones, que se determinará sobre la base de criterios de mercado teniendo en cuenta la ubicación y la dimensión general del puerto.

b) Ocupación de las aguas del puerto. Será el valor de los espacios de agua, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de la zona de servicio.

Asimismo, conforme con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, en aquellos puertos en los que exista un título concesional vigente a la entrada en vigor de dicha normativa, y en el supuesto de que los concesionarios hubieren optado por la alternativa relativa a la solicitud de un nuevo título, se tomará en consideración el valor de la concesión existente, en función del número de años que le queden de acuerdo con lo que dispone dicha ley, y atendiendo a su valor de mercado, con el objeto de aplicarlo en la

determinación de la base imponible del canon por el aprovechamiento del dominio público portuario (disminuyendo la base imponible).

Sobre la base normativa indicada, Ports de les Illes Balears tendrá en consideración:

- La valoración técnica del Port Esportiu d'Addaia, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-06450/01-5 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB -06450- /01-3 V.316, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del puerto deportivo a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Port Esportiu d'Addaia desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC)

A la luz del procedimiento indicado, se expone a continuación la valoración propuesta por el Ente Público Puertos de las Islas Baleares para los terrenos, aguas e instalaciones objeto de concesión en dominio público portuario a efectos de la determinación de la base imponible sobre la que se aplicará el correspondiente canon, teniendo en cuenta la nueva redacción del art.73.1 y disposición adicional octava, de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears.

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Port Esportiu d'Addaia (N° Expediente IB-06450/01-5 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	16.266 m ²
Tierra	7.435 m ²
Total	23.701 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Almacén-Cafetería-Oficina, hangar uralita, anexo maquinaria, explanada varada, rampa varada.

La superficie de agua incluye muelles y pantalanes para 150 embarcaciones de recreo

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos y las instalaciones a efectos de poder cuantificar el importe del canon a satisfacer, se ha utilizado el método de actualización de rentas, que constituye el método habitual de cálculo para inmuebles afectos a explotaciones económicas, y consiste en la actualización al momento actual de las rentabilidades esperadas para toda la vigencia de la concesión.

Así mismo, se establecen una serie de hipótesis para la realización del cálculo, y son las siguientes:

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2006, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.
- La concesión se otorga por un periodo de 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.
- El tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones aplicado, para el cálculo del Valor Neto Actualizado (VAN), es el 8%.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Port Esportiu d'Addaia realizada por TINSA, N° Expediente IB-06450/01-5 V.452, refleja un valor por actualización **para un periodo de 35 años**, de **tres millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos sesenta y tres euros y cuarenta y seis céntimos de euro (3.158.263,46 €)**

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE

Por O.M de 11 de julio de 1979, fue otorgada concesión administrativa para la construcción de embarcadero el paraje Port de Addaia, por un plazo de 20 años y con vencimiento el día 2 septiembre de 1.999, por tanto, en la fecha de otorgamiento de la concesión vigente (acuerdo del Consejo de Administración de Ports IB de 18 de diciembre de 2006) a favor de Addaya S.A, había expirado el plazo previsto en el título inicial.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, no es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las

Islas Baleares (aquellos puertos en los que exista un título concesional vigente a la entrada en vigor de dicha normativa, y en el supuesto de que los concesionarios hubieren optado por la alternativa relativa a la solicitud de un nuevo título, se tomará en consideración el valor de la concesión existente, en función del número de años que le queden de acuerdo con lo que dispone dicha ley, y atendiendo a su valor de mercado)

CONCLUSIÓN

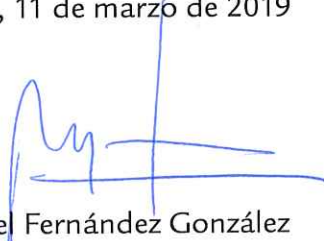
A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Port Esportiu d'Addaia refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **tres millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos sesenta y tres euros y cuarenta y seis céntimos de euro (3.158.263,46 €)**

Dicho valor será el utilizado como base de cálculo para la ampliación del plazo a 35 años solicitada por la entidad. Así mismo, para la determinación del canon deberán tenerse en cuenta:

- Las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears, que han sido solicitadas y realizadas por el Port Esportiu d'Addaia desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación, tal como se ha comentado anteriormente.
- Las variaciones experimentadas por el IPC aplicadas durante la vigencia de la concesión al canon que satisface anualmente.

Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 35 años (Anexo I) realizada por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares de la actividad económica a desarrollar en estas instalaciones portuarias.

Palma, 11 de marzo de 2019



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica



Vº Bº
Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

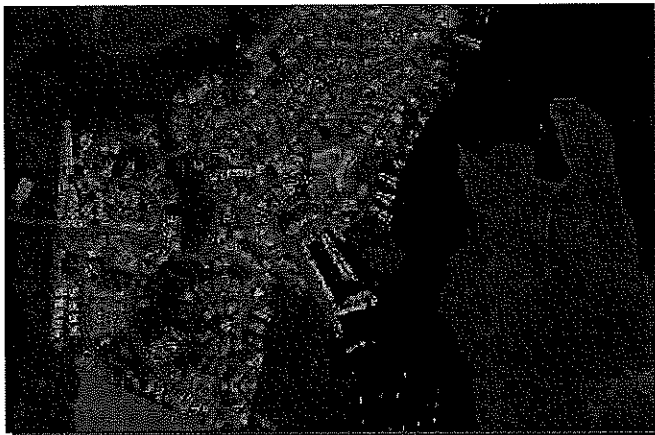
Memoria Económico Financiera

PORT ESPORTIU d'ADDAIA

Anexo I - Valoración concesión 35 años

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALOR DE TASACIÓN

2.760.860,25 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

El valor adoptado viene dado en virtud de las condiciones de in versión indicadas en el informe, e indicadas por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta verbal al Técnico Municipal

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total es de 23.701 m², de los que 16.266 m² corresponden a espejo de agua y los restantes 7.435 m² constituyen la superficie de tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: - Almacén-Cafetería-Oficina (322 m²). - Hangar Uralita (108 m²). - Anexo maquinaria (6 m²). - Muelles (4.235 m²). - Pantalanes flotantes (404 m²). - Rampa varada (74 m²). - Explanada varada (2.286 m²).

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1: 10 años. Edif. 2, 3 y 4: 25 años. Edif. 5: 15 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios destinado a Almacén Bar C	322,00	2.426,61	800,00	20,00	25,00
Edificio 02	Edificio de "uralita" destinado a U	108,00	2.426,61	350,00	20,00	25,00
Edificio 03	Caseta maquinaria	6,00	2.426,61	350,00	20,00	25,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	322,00	3.146,61	1.013.208,42
Edificio 02	108,00	2.741,61	296.093,88
Edificio 03	6,00	2.741,61	16.449,66

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua con 150 amarres teór	944.865,00	15,00	803.135,25
Elemento 02	Urbanización	743.500,00	15,00	631.975,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

VALOR DEL SOLAR 1.058.000,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

2.045.365,00 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-06450/01- 5 de fecha 01-01-2006 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Puerto Deportivo de Addaia descrito en el informe, situado en Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.103.365,00 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	2.760.860,25 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.158.263,46 Euros

VALOR DE TASACIÓN

2.760.860,25 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- La entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.
 * **A la entrega de la siguiente documentación:**
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.
 El valor adoptado viene dado en virtud de las condiciones de in versión indicadas en el informe, e indicadas por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0645001 4;

Superficie adoptada del terreno: 23.710,00 m²

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

2.045.365,00 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios destinado a Almacén Por C	322,00	2.426,61	800,00	20,00	25,00
Edificio 02	Edificio de "uralita" destinado a L	108,00	2.426,61	350,00	20,00	25,00
Edificio 03	Caseta maquinaria	6,00	2.426,61	350,00	20,00	25,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua con 150 amarres	944.865,00	15,00	803.135,25
Elemento 02	Urbanización	743.500,00	15,00	631.975,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 01 de Enero de 2006.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Pedro Sorla Casado
 Director Comercial En representación de TINSA,
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720)

Geolocalización: Longitud: 4,19825 Latitud: 40,00737

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

- Inspección ocular
- Servidumbres visibles
- Régimen de Protección del Patrimonio
- Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo dependiente de otro mayor

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 7.455 Habitantes Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Se encuentra en una urbanización básicamente de viviendas unifamiliares, existiendo también algunos complejos de apartamentos.

Grado Edificación Industrial:

50 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Terminado

La urbanización está prácticamente construida al 100%, quedando muy pocas parcelas libres.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

No se desarrollan actividades de ningún tipo. Es una zona totalmente residencial.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	23.710,00 m ²
Superficie adoptada del terreno:	23.710,00 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Deportivo - Aparcamiento

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total es de 23.701 m², de los que 16.266 m² corresponden a espejo de agua y los restantes 7.435 m² constituyen la superficie de tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: - Almacén-Cafetería-Oficina (322 m²). - Hangar Uralita (108 m²). - Anexo maquinaria (6 m²). - Muelles (4.235 m²). - Pantalanes flotantes (404 m²). - Rampa varada (74 m²). - Explanada varada (2.286 m²).

Se valora: El inmueble completo

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Nivel medio

Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades: No

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Espejo de agua con 150 amarres teóricos, 61 en muelle y 89 en tres pantalanes flotantes.

Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

La distribución de los amarres en este puerto no es fija, aunque se estiman 150 amarres teóricos para embarcaciones de recreo. A efectos de cálculo se supone la siguiente distribución: - 61 amarres en muelle de dimensiones: 26 de 6x2,5 mts., 25 de 8x3,00 mts. y 10 de 12x4 mts. - 89 amarres en los tres pantalanes flotantes. Los pantalanes tienen las siguientes longitudes: uno de 110 mts., otro de 60 mts. y el tercero de 33 mts., 20 de 12x4 mts., 22 de 10x3,50 mts., 28 de 8x3 mts., 8 de 7x2,75 mts. y 11 de 6x2,50 mts.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:02 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ZD6FATSER



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificios destinado a Almacén-Bar-Oficina
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Sin Documentos

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	Oficinas	322,00 m ²
Total superficie construida:			322,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 17.510,59 m²

Superficie Construida Total: 322,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 25 años

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:02 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ZD6FATSER



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio:	Edificio de "uralita" destinado a Hangar para reparaciones.
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Documentación Técnica:	Sin Documentos

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	108,00 m ²
Total superficie construida:			108,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio:	5.873,12 m ²
Superficie Construida Total:	108,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Acrilamiento:	Sencillo
Estructura:	Metálica
Sobrecarga:	Normal
Persianas:	No tiene
Cubierta:	Fibrocemento
Cerramientos Exteriores:	Paneles Prefabricados
Espesor de Cerramientos Ext:	3 cm.
Aislamiento:	No Tiene
Carpintería Exterior:	Chapa de Acero Plegada
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Enfoscado
Estado de Conservación:	Regular/Medio
Calidad de construcción:	Media
Antigüedad aproximada:	25 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Caseta maquinaria
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Sin Documentos

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	6,00 m ²
Total superficie construida:			6,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 326,29 m²

Superficie Construida Total: 6,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 25 años

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Urbanización
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento
 Urbanización de la superficie considerada de tierra de 7.435m².

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si



Usos Permitidos:

Portuario y Deportivo.

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Conversación con la Dirección
- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

I.L.E.E. 50,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

3 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 4 meses Límite superior: 6 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 11 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 120 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 7.300,00 Euros/m² Límite superior: 7.800,00 Euros/m²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

I.L.E.E. Límite inferior: 42,00 % Límite superior: 46,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

I.L.E.E. Límite inferior: 13 meses Límite superior: 17 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

I.L.E.E. Límite inferior: 0,00 % Límite superior: 100,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

I.L.E.E. Límite inferior: 0 meses Límite superior: 2 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 16,00 % Límite superior: 18,00 %

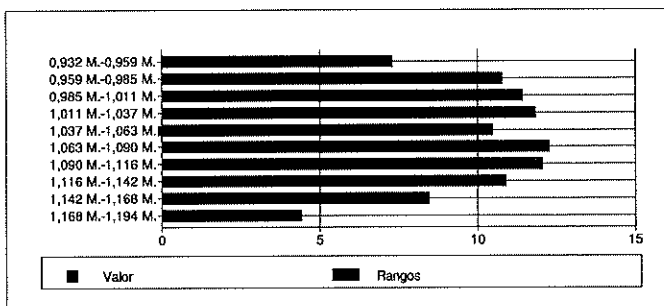
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	1.058.151,55 Euros	
Extremos Absolutos:	932.290,78 Euros y	1.194.468,11 Euros
Extremos-90% casos:	951.969,42 Euros y	1.165.038,07 Euros
Extremos-50% casos:	1.000.044,00 Euros y	1.115.149,65 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,932 M.	hasta	0,959 M.	7,30 %
Desde	0,959 M.	hasta	0,985 M.	10,79 %
Desde	0,985 M.	hasta	1,011 M.	11,43 %
Desde	1,011 M.	hasta	1,037 M.	11,85 %
Desde	1,037 M.	hasta	1,063 M.	10,48 %
Desde	1,063 M.	hasta	1,090 M.	12,28 %
Desde	1,090 M.	hasta	1,116 M.	12,06 %
Desde	1,116 M.	hasta	1,142 M.	10,90 %
Desde	1,142 M.	hasta	1,168 M.	8,47 %
Desde	1,168 M.	hasta	1,194 M.	4,44 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 17,50

Tasa anualizada homogénea sin financiación 12,01

Valor total elegido del solar 1.058.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

Criterios utilizados para la elección de el valor total elegido del solar

Distribución de probabilidades por tramos iguales de valor.

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.058.000,00	-1.058.000,00	-1.058.000,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	20.825,00	0,00	0,00	20.825,00	-20.825,00	-20.002,19
4	0,00	0,00	0,00	0,00	17.850,00	0,00	0,00	17.850,00	-17.850,00	-16.915,90
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	149.627,27	138.037,16
7	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	0,00	467,59	467,59	149.159,69	135.769,10
8	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	0,00	935,17	935,17	148.692,10	133.536,99
9	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	0,00	1.402,76	1.402,76	148.224,52	131.340,28
10	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	180.533,18	1.870,34	182.403,52	-32.776,25	-28.655,06
11	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	180.533,18	2.337,93	182.871,11	-33.243,84	-28.675,92
12	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	180.533,18	2.805,51	183.338,69	-33.711,42	-28.691,12
13	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	180.533,18	3.273,10	183.806,28	-34.179,01	-28.700,81
14	0,00	149.627,27	149.627,27	0,00	0,00	180.533,18	3.740,68	184.273,86	-34.646,59	-28.705,13
15	965.594,67	149.627,27	1.115.221,94	0,00	20.825,00	180.533,18	4.208,27	205.566,45	909.655,49	743.601,23
16	680.305,33	149.627,27	829.932,61	0,00	0,00	180.533,18	4.675,85	185.209,03	644.723,57	519.997,09
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.533,18	857,24	181.390,42	-181.390,42	-144.346,39
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.533,18	-0,00	180.533,18	-180.533,18	-141.746,66
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.533,18	-0,00	180.533,18	-180.533,18	-139.854,69
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.533,18	-0,00	180.533,18	-180.533,18	-137.987,97

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años
 Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	1.058,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	357,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.688,37 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de Euros

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Venta amarres	1.592,00	1.592,00	1.592,00	1.592,00	1.592,00	0,00	0,00
Alquiler amarres	26,40	52,80	79,20	105,60	132,00	132,00	448,80
Alquiler bar	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
Explanada varado	20,00	20,00	35,00	40,00	50,00	50,00	50,00
Cuotas propietarios	15,00	30,00	45,00	60,00	75,00	80,00	0,00
TOTAL:	1.678,40	1.719,80	1.776,20	1.822,60	1.874,00	287,00	523,80

GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	50,00	50,00	55,00	55,00	60,00	60,00	60,00
Materias primas	5,00	5,00	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	12,00	13,00	14,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Reparación, mantenimiento y reposición	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
Seguros, impuestos, tasas	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Amortización de la inversión inicial	68,18	68,18	68,18	68,18	68,18	68,18	68,18
PUBLICIDAD Y COMERCIAL	63,68	63,68	63,68	63,68	63,68	3,00	3,00
ESTIMACION CANON	157,90	157,90	157,90	157,90	157,90	157,90	157,90
TOTAL:	387,76	388,76	395,76	396,76	402,76	342,08	342,08
Impuestos	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
Infraestruct-Elementos	307,00	457,00	0,00	457,00	0,00
Edificio	89,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria-mobiliario	18,00	18,00	0,00	18,00	18,00
reposición pantalan	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	564,00	475,00		475,00	18,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios destinado a Almacén Bar O	322,00	2.426,61	800,00	20,00	25,00
Edificio 02	Edificio de "uralita" destinado a U	108,00	2.426,61	350,00	20,00	25,00
Edificio 03	Caseta maquinaaria	6,00	2.426,61	350,00	20,00	25,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificios destinado a	322,00	3.146,61	1.013.208,42
Edificio 02	Edificio de "uralita"	108,00	2.741,61	296.093,88
Edificio 03	Caseta maquinaaria	6,00	2.741,61	16.449,66

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua con 150 amarres teór	944.865,00	15,00	803.135,25
Elemento 02	Urbanización	743.500,00	15,00	631.975,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	1.058.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.985.865,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	59.500,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	3.103.365,00 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	44,62 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	1.058.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	2.760.860,25 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	1.678,40	319,58	68,18	564,00	343,10	343,10	317,68
2007	1.719,80	320,58	68,18	0,00	933,36	933,36	800,20
2008	1.776,20	327,58	68,18	0,00	965,47	965,47	766,42
2009	1.822,60	328,58	68,18	0,00	994,98	994,98	731,34
2010	1.874,00	334,58	68,18	0,00	1.024,49	1.024,49	697,25
2011	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	8,26
2012	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	7,64
2013	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	7,08
2014	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	6,55
2015	287,00	273,90	68,18	475,00	-461,90	-461,90	-213,95
2016	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	5,62
2017	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	5,20
2018	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	4,82
2019	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	4,46
2020	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	4,13
2021	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	3,82
2022	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	3,54
2023	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	3,28
2024	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	3,04
2025	287,00	273,90	68,18	475,00	-461,90	-461,90	-99,10
2026	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	2,60
2027	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	2,41
2028	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	2,23
2029	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	2,07
2030	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	1,91
2031	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	1,77
2032	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	1,64
2033	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	1,52
2034	287,00	273,90	68,18	0,00	13,10	13,10	1,41
2035	287,00	273,90	68,18	18,00	-4,90	-4,90	-0,49
2036	523,80	273,90	68,18	0,00	186,30	186,30	17,14
2037	523,80	273,90	68,18	0,00	186,30	186,30	15,87
2038	523,80	273,90	68,18	0,00	186,30	186,30	14,70
2039	523,80	273,90	68,18	0,00	186,30	186,30	13,61
2040	523,80	273,90	68,18	0,00	186,30	186,30	12,60

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de Ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	-99,99 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	0,00 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

3.158.263,46 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

2.045.365,00 Euros

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar al aplicar los métodos de valoración. Según el Artículo 53 de la ECO 805/2003.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	1	1,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	1	1,00	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:02 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ZD6FATSER

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.760.860,25 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

El valor adoptado viene dado en virtud de las condiciones de in versión indicadas en el informe, e indicadas por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 2.700.000,00 Euros y 2.800.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.

Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 17 páginas numeradas de la 1 a la 17

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.

Ver Observaciones	Tasador: BERNAT FEMENIAS DURAN		
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble: 01-01-2006		
	Fecha Emisión del informe: 01-01-2006	Fecha de caducidad del informe	30-06-2006

12.- OBSERVACIONES

1. OBJETO DE LA VALORACION:

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos y lámina cedidos en concesión por la Administración, en la siguiente hipótesis:

- Se supone que la concesión se realiza a fecha 1 de enero de 2.006, fecha en que se quiere calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años.
- El concesionario recibe toda la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que el concesionario debe acometer ciertas obras de reforma que le permitan la explotación durante los próximos 35 años de concesión.

2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de capitalización de rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones:

- Se entrega el puerto en su estado actual. Se suponen en el año 1 unas obras de adecuación realizadas por el nuevo concesionario, tras lo que comienza la explotación del puerto con las siguientes hipótesis:
 - Amarres en base, venta (sobre el 75% de los amarres= 112). Durante los años 1 a 5 se venden 112 amarres a particulares a razón de un ritmo de un 15% al año, que suponen el 75% de los amarres reales, estimándose los flujos de caja estables a partir del año 6.
 - Tras realizar un estudio de mercado sobre puestos de amarre de embarcaciones de recreo, se han estimado los siguientes precios de venta para este puerto:
 - Amarres de 6x2,50 = 35.000 euros.
 - Amarres de 7x2,75 = 50.000 euros.
 - Amarres de 8x3,00 = 65.000 euros.
 - Amarres de 10x3,50 = 92.000 euros.
 - Amarres de 12x4,00 = 115.000 euros.
 - Amarres en alquiler (38uds.) Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno a los 180 euros/m2/año. Se ha estimado para los amarres en alquiler una ocupación media del 70% durante todo el periodo de la concesión.
 - Otras fuentes de ingresos: bar-cafeteria, explanada de varada.
 - En el año 30 se destinan al alquiler los amarres que han sido vendido durante los cinco primeros años de explotación. Se considera una ocupación del 85%.
 - En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 euros de valor residual.
 - El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con la anteriores hipótesis.
 - El canon se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.
 - Los flujos de caja se han situado a 31 de diciembre de cada periodo y se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la valoración.



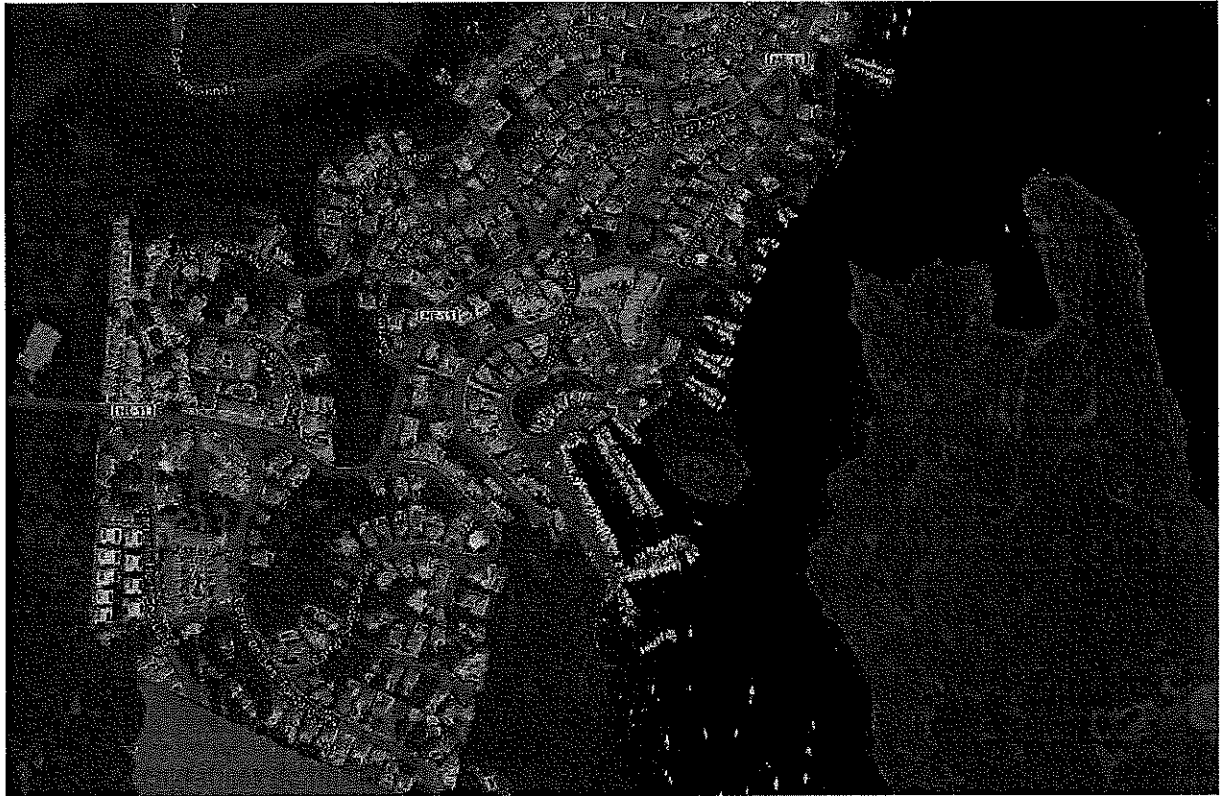
- A petición del cliente , la valoración se efectua bajo la hipótesis, que se realizan inversiones de mejora en las instalaciones en el primer año por importe de 396000 euros, en el año 10 y 20 , inversiones por importe de 457.000 cada uno de estos años.así mismo se imputa una inversión en el primer año de 150.000 euros , en concepto de reposición de un pantalán de propiedad del concesionario actual.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:02 por PEDRO SORIA CASADO.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ZD6FATSER



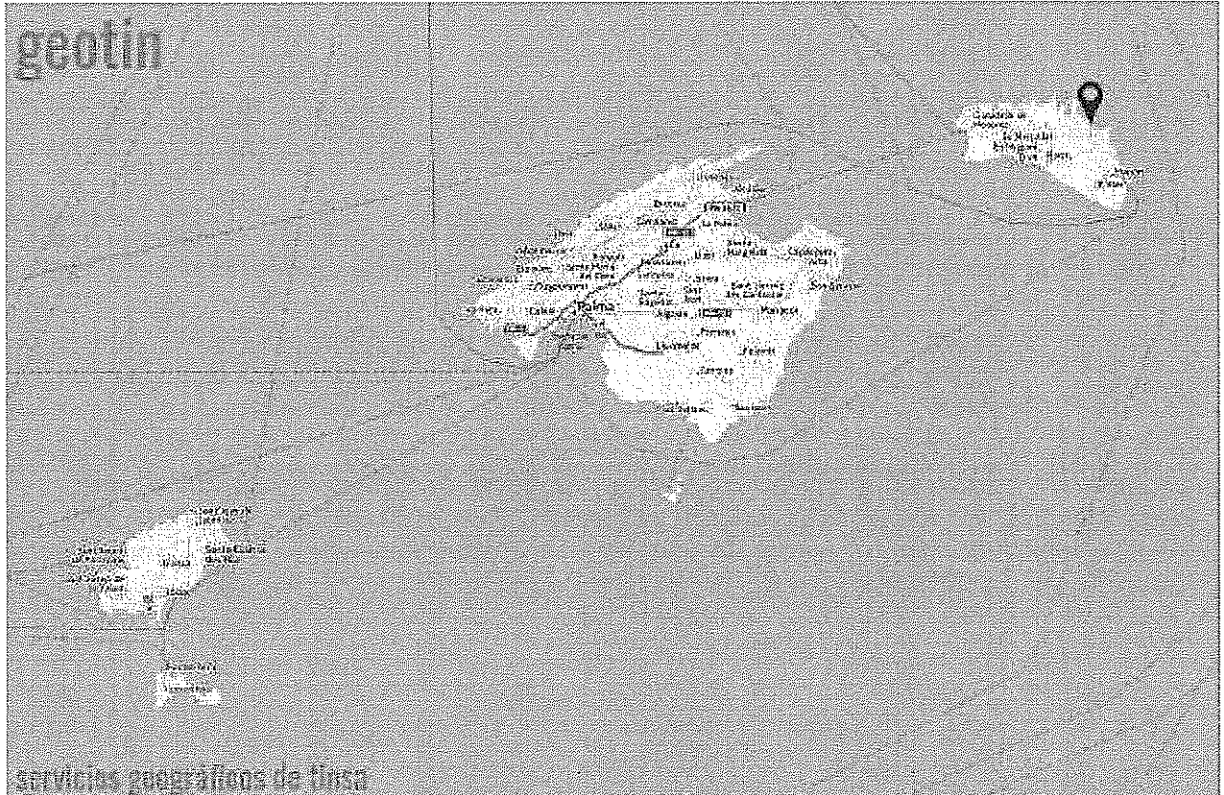
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720)



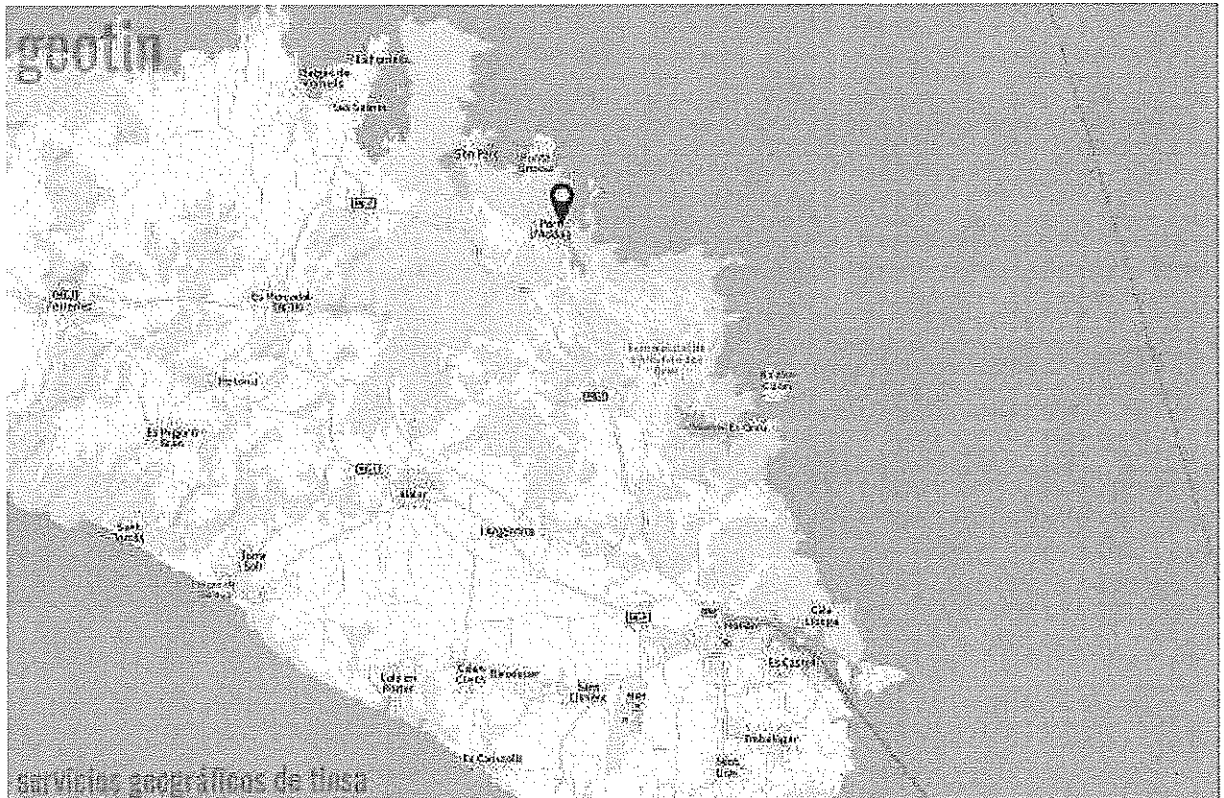
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización Puerto Addaia, en el municipio de Castell (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07720)

