



CLUB NÁUTICO CALA RATJADA

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 16 de abril de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico Cala Ratjada por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación náutica denominada Club Náutico Cala Ratjada, 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 octubre de 2014, el Club Náutico Cala Ratjada, expone *“que de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 10/2005 de Puertos, introducida por la Ley 6/2014 de 18 de julio, interesa la modificación del plazo concesional de la concesión otorgada a esta entidad en fecha 21 de mayo de 2007 hasta los 35 años .*

Por todo ello, y en virtud de lo expuesto,

Solicito, que tenga por presentado este escrito, lo admita y previos los trámites legales oportunos se dicte resolución ampliando el plazo concesional del Club Náutico Cala Ratjada hasta los 35 años ”

En fecha 08 de abril de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Náutico Cala Ratjada 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 Club Náutico Cala Ratjada, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-04924/01-8 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-04924/01-4 V.415, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Club Náutico Cala Ratjada, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-04924/01-5 V.416, con la que se determinó el valor del derecho económico del club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, para la adaptación 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 Club Náutico Cala Ratjada 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.

En fecha 21/05/2008 el Consejo de Administración de Ports IB aprobó el *“Proyecto de ejecución de Adaptación de la Dársena Deportiva del Club Náutico Cala Ratjada a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, del Proyecto Básico y de ejecución de demolición y nueva construcción Edificio A y reforma Edificio B, y de autorización de para la ejecución de las obras que comprenden”*. En su conjunto supone una mayor ocupación de superficie de 1.849,10 m², con relación a las otorgadas inicialmente en concesión.

Consecuentemente, el canon se modificó en función de la variación de la superficie y su explotación.

- 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 Club Náutico Cala Ratjada (Nº Expediente IB-04924/01-8 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	5.086,00 m ²
Tierra	<u>3.631,89 m²</u>
Total	8.717,98 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Oficina y pañoles, aseos, almacén, vestuarios, caseta-taller, 1 varadero y explanada de aparcamiento de coches.

La superficie de agua incluye diques y pantalanés para 136 amarres.

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 coste de reposición neto calculado por el método del coste, que constituye el método habitual de cálculo para este tipo de inmuebles.

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.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico Cala Ratjada realizada por TINSA, Nº Expediente IB- IB-04924/01-8 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **un millón cuatrocientos seis mil novecientos sesenta y tres euros y cuarenta céntimos de euro (1.406.963,40 €)**.

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

A efectos de determinar el valor de las instalaciones portuarias para estimar la base imponible del canon por ocupación o aprovechamiento del dominio público portuario, es preciso considerar no sólo la valoración objetiva del puerto conforme con lo indicado en este documento, sino también, como elemento reductor del anterior, el derecho económico correspondiente al club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018.

Para ello, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico Cala Ratjada, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-04924/01-5 V.416

En este sentido, se consideraron las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, se valora el derecho económico del Club Náutico Cala Ratjada en **quinze mil setecientos diecisiete euros y setenta y un céntimos de euro (15.717,71 €)**.

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 Club Náutico Cala Ratjada refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **un millón trescientos noventa y un mil doscientos cuarenta y cinco euros y sesenta y nueve céntimos de euro (1.391.245,69 €)**.

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 Club Náutico Cala Ratjada 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) y de la concesión vigente hasta julio de 2018 (Anexo II), realizados 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, 17 de abril 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**

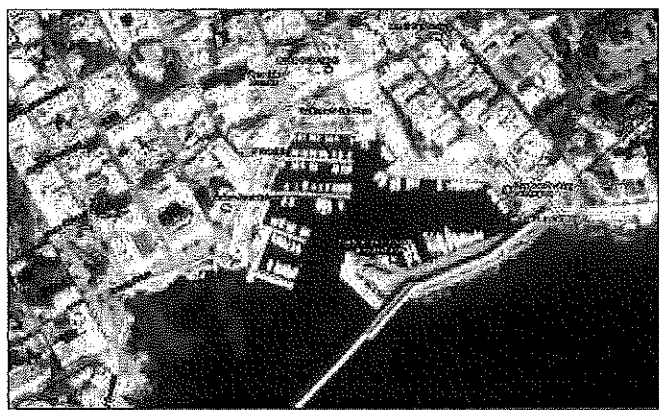
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO CALA RATJADA

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:	Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (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

1.406.963,40 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:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

El valor adoptado viene dado en virtud de la realización de inversiones por importe de 703,604 euros (sin contar maquinaria). y un gasto social no recuperable de 18.000 euros anuales.

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, 5 y 6:El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total cedida: 8.717,98 m2, de los cuales 5.086 m2 corresponden a espejo de agua . Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina y paños, aseos, almacén, vestuarios, caseta-taller, 3 pantalanes, 1 varadero y explanadas de aparcamiento de coches. Los datos del ámbito corresponden al proyecto de reforma a realizar sobre el inmueble.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1 y 2:20 años. Edif. 3, 4 y 5:19 años. Edif. 6:24 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	Edificio de una planta (Oficina y	36,32	3.782,01	600,00	17,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	3.782,01	700,00	17,00	20,00
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	3.782,01	350,00	17,00	20,00
Edificio 04	Planta baja (Garaje y Cobertizo)	59,18	3.782,01	350,00	17,00	20,00

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	36,32	4.343,61	157.759,92
Edificio 02	13,70	4.437,21	60.789,78
Edificio 03	54,80	4.109,61	225.206,63
Edificio 04	59,18	4.109,61	243.206,72

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	Diques y pantanales (136 amarres)	700.000,00	20,00	560.000,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 620.250,00 Euros

OTROS VALORES:

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

983.391,75 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-04924/01- 8 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Concesión administrativa para la explotación del puerto deportivo descrito en el informe, situado en Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: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 cedidas en concesión administrativa al 01-01-2006.

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	1.603.641,75 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	1.406.963,40 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	1.856.537,80 Euros

VALOR DE TASACIÓN

1.406.963,40 Euros

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* **A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

El valor adoptado viene dado en virtud de la realización de inversiones por importe de 703,604 euros (sin contar maquinaria). y un gasto social no recuperable de 18.000 euros anuales.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:El inmueble está ocupado por el concesionario.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0492401 7;

Superficie adoptada del terreno: 8.717,98 m²

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

983.391,75 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	Edificio de una planta (Oficina y	36,32	3.782,01	600,00	17,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	3.782,01	700,00	17,00	20,00
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	3.782,01	350,00	17,00	20,00
Edificio 04	Planta baja (Garaje y Cobertizo)	59,18	3.782,01	350,00	17,00	20,00

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	Diques y pantalanés (136	700.000,00	20,00	560.000,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

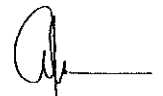
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado,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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Pedro Soria 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 cedidas en concesión administrativa al 01-01-2006.

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: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Geolocalización: Longitud: 3,46298 Latitud: 39,71100

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: Municipio Importante a nivel Insular

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 11.356 Habitantes Evolución Población: Estable

Núcleo urbano costero, eminentemente turístico ubicado en el municipio de Capdepera

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo turístico del municipio donde se concentra la mayor parte de dicho uso urbano.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Terminado

La segunda residencia también existe en el núcleo, aunque su peso es muy inferior al uso turístico.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Alta	Alto
Alcantarillado: Tiene	Alta	Alto
Abastecimiento: Tiene	Alta	Alto
Vías Públicas: Completamente terminadas	Alta	Alto

Equipamientos

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

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de segunda residencia y Turístico

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	8.717,98 m ²
Superficie adoptada del terreno:	8.717,98 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Almacén

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.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total cedida: 8.717,98 m², de los cuales 5.086 m² corresponden a espejo de agua. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina y paños, aseos, almacén, vestuarios, caseta-taller, 3 pantalanes, 1 varadero y explanadas de aparcamiento de coches. Los datos del ámbito corresponden al proyecto de reforma a realizar sobre el inmueble.

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: No

Número de plantas sobre rasante del edificio: 2

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del 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:	Diques y pantalanes (136 amarres)
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 5.086 m2. actualmente con 130 amarres actuales y 136 tras la inversión planteada (hipótesis de trabajo), con dimensiones comprendidas entre 4 y 13 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras y 3 Pantalanes . Tras la inversión pte , la distribución de amarres es la siguiente: 14 DE 4x1,75 , 28 de 5x2 , 38 de 6x2,5, 24 de 7x2,6, 10 de 8x2,85 , 7 de 9x3,3, 14 de 10x3,3 y 1 de 13x4,5

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 com tierra de 3404,75 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 360,21 m2, viales rodados 842,52, viales peatonales 379,77, Explanada varadero 1341,17 m2

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (Oficina y Pañol del Puerto)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	Almacén	36,32 m ²
Total superficie construida:			36,32 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.981,83 m²
Superficie Construida Total: 36,32 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
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
 Obras de mantenimiento mantienen al inmueble en un buen estado de conservación.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 19 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Vestuarios)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Servicios Comunes	No Tiene	13,70 m ²
Total superficie construida:			13,70 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 747,55 m²
Superficie Construida Total: 13,70 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
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: Regular/Medio
 Mantenimiento continuo de las instalaciones.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 19 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Almacén)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	54,80 m ²
Total superficie construida:			54,80 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.990,21 m²

Superficie Construida Total: 54,80 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
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:

Antigüedad aproximada: 19 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Planta baja (Garaje y Cobertizo)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	59,18 m ²
Total superficie construida:			59,18 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.229,21 m²

Superficie Construida Total: 59,18 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
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: Regular/Medio

Las obras de mantenimiento permiten un estado de conservación correcto.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 24 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

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

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

La situación del mercado de los amarres es buena aunque el desarrollo de los puertos deportivos en otras zonas del mediterráneo occidental supone una competencia muy fuerte.

La oferta de amarres en venta y renta en el puerto de Cala Rajada es limitado, se observa una ocupación alta, podría decirse casi del 100 %.

Tipo de Gestión

Explotación directa por el concesionario

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres y servicios complementarios a los mismos; varadero, aseos y vestuarios, talleres, explanada y gruas.

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):

5 meses

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

Límite inferior: 7 meses Límite superior: 9 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E.	Límite inferior: 13.160,00 Euros/m ²	Límite superior: 13.800,00 Euros/m ²
----------	--	--

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: 30,00 %	Límite superior: 40,00 %
----------	-----------------------------	-----------------------------

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 25 meses	Límite superior: 29 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: 17,00 % Límite superior: 19,00 %

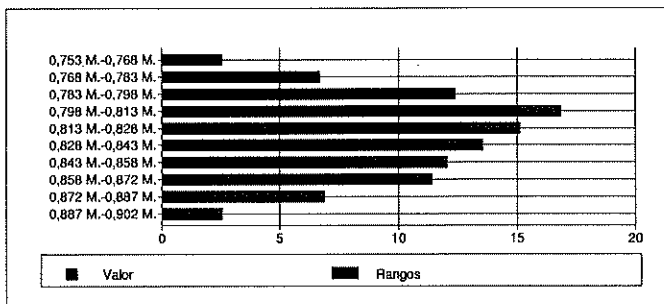
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	826.316,10 Euros	
Extremos Absolutos:	752.975,06 Euros y	902.364,46 Euros
Extremos-90% casos:	773.149,22 Euros y	879.679,14 Euros
Extremos-50% casos:	803.723,62 Euros y	848.419,61 Euros

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

Desde	0,753 M. hasta	0,768 M.	2,54 %
Desde	0,768 M. hasta	0,783 M.	6,67 %
Desde	0,783 M. hasta	0,798 M.	12,38 %
Desde	0,798 M. hasta	0,813 M.	16,83 %
Desde	0,813 M. hasta	0,828 M.	15,13 %
Desde	0,828 M. hasta	0,843 M.	13,54 %
Desde	0,843 M. hasta	0,858 M.	12,06 %
Desde	0,858 M. hasta	0,872 M.	11,43 %
Desde	0,872 M. hasta	0,887 M.	6,88 %
Desde	0,887 M. hasta	0,902 M.	2,54 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 19,98

Tasa anualizada homogénea sin financiación 14,45

Valor total elegido del solar 620.250,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	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	620.250,00	-620.250,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	4.179,88	0,00	0,00	4.179,88	-4.179,88	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	3.582,75	0,00	0,00	3.582,75	-3.582,75	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.760,00	0,00
12	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	0,00	158,63	158,63	50.601,38	0,00
13	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	0,00	317,25	317,25	50.442,75	0,00
14	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	475,88	46.678,26	4.081,74	0,00
15	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	634,50	46.836,88	3.923,12	0,00
16	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	793,13	46.995,51	3.764,49	0,00
17	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	951,75	47.154,13	3.605,87	0,00
18	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	1.110,38	47.312,76	3.447,24	0,00
19	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	1.269,00	47.471,38	3.288,62	0,00
20	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	1.427,63	47.630,01	3.129,99	0,00
21	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	1.586,25	47.788,63	2.971,37	0,00
22	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	1.744,88	47.947,26	2.812,74	0,00
23	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	1.903,50	48.105,88	2.654,12	0,00
24	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	2.062,13	48.264,51	2.495,49	0,00
25	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	2.220,75	48.423,13	2.336,87	0,00
26	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	2.379,38	48.581,76	2.178,24	0,00
27	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	2.538,00	48.740,38	2.019,62	0,00
28	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	2.696,63	48.899,01	1.860,99	0,00
29	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	2.855,25	49.057,63	1.702,37	0,00



FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
30	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	4.179,88	46.202,38	3.013,88	53.396,13	-2.636,13	0,00
31	0,00	50.760,00	50.760,00	0,00	0,00	46.202,38	3.172,50	49.374,88	1.385,12	0,00
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.202,38	0,00	46.202,38	-46.202,38	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.202,38	0,00	46.202,38	-46.202,38	0,00
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.202,38	0,00	46.202,38	-46.202,38	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión a fecha de 01-01-2006. 35 años de concesión.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	620,25 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	83,39 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	900,00 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 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Alquiler amarres	68,00	78,00	88,00	98,00	98,00	416,25
Altas propietarios	132,00	132,00	132,00	132,00	0,00	0,00
Alquiler taller-almacén	9,00	12,00	12,00	12,00	12,00	15,50
Travelift y explanada	14,00	28,00	28,00	28,00	28,00	35,00
Venta de amarres	1.150,00	1.150,00	1.150,00	1.150,00	0,00	0,00
Cuotas propietarios	9,00	18,00	27,00	36,00	36,00	46,00
TOTAL:	1.382,00	1.418,00	1.437,00	1.456,00	174,00	512,75

GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	51,00	51,00	59,00	59,00	59,00	56,00
Materias primas	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	11,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Reparación, mantenimiento y reposición	6,00	9,00	9,00	9,00	9,00	6,00
Seguros, impuestos, tasas	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Amortización de la inversión inicial	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51	37,51
Comercialización y Publicidad	36,00	36,00	36,00	36,00	0,00	0,00
Estimación Canon+gasto social(18.000)	110,80	110,80	110,80	110,80	110,80	110,80
TOTAL:	260,81	264,81	273,81	273,81	237,81	231,81
Impuestos	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	25	30
Infraestruct-Elementos	703,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificios reforma posterior	0,00	0,00	12,61	0,00	0,00	0,00
Mobiliario-Maquinaria	36,00	36,00	0,00	36,00	0,00	0,00
TOTAL:	739,60	36,00	12,61	36,00		



DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficina y	36,32	3.782,01	600,00	17,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	3.782,01	700,00	17,00	20,00
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	3.782,01	350,00	17,00	20,00
Edificio 04	Planta baja (Garaje y Cobertizo)	59,18	3.782,01	350,00	17,00	20,00

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	Edificio de una planta	36,32	4.343,61	157.759,92
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	4.437,21	60.789,78
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	4.109,61	225.206,63
Edificio 04	Planta baja (Garaje y	59,18	4.109,61	243.206,72

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	Diques y pantalanés (136 amarres)	700.000,00	20,00	560.000,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	620.250,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	971.275,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	12.116,75 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	1.603.641,75 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	71,15 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	620.250,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	1.406.963,40 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	1.382,00	223,30	37,51	739,60	26,68	26,68	24,94
2007	1.418,00	227,30	37,51	0,00	787,08	787,08	687,47
2008	1.437,00	236,30	37,51	0,00	793,58	793,58	647,80
2009	1.456,00	236,30	37,51	0,00	805,93	805,93	614,84
2010	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-18,75
2011	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-17,53
2012	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-16,38
2013	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-15,31
2014	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-14,31
2015	174,00	200,30	37,51	36,00	-62,30	-62,30	-31,67
2016	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-12,50
2017	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-11,68
2018	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-10,91
2019	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-10,20
2020	174,00	200,30	37,51	12,61	-38,91	-38,91	-14,10
2021	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-8,91
2022	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-8,33
2023	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-7,78
2024	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-7,27
2025	174,00	200,30	37,51	36,00	-62,30	-62,30	-16,10
2026	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-6,35
2027	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-5,94
2028	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-5,55
2029	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-5,18
2030	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-4,85
2031	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-4,53
2032	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-4,23
2033	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-3,96
2034	174,00	200,30	37,51	0,00	-26,30	-26,30	-3,70
2035	512,75	194,30	37,51	0,00	220,12	220,12	28,92
2036	512,75	194,30	37,51	0,00	220,12	220,12	27,03
2037	512,75	194,30	37,51	0,00	220,12	220,12	25,26
2038	512,75	194,30	37,51	0,00	220,12	220,12	23,61
2039	512,75	194,30	37,51	0,00	220,12	220,12	22,06
2040	512,75	194,30	37,51	0,00	220,12	220,12	20,62

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	7,00 %
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

1.856.537,80 Euros

OTROS VALORES:

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

983.391,75 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	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	164,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	164,00	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 03/05/2018 a las 12:21 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 KKPMEINDWW



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.406.963,40 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 cedidas en concesión administrativa al 01-01-2006.

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

El valor adoptado viene dado en virtud de la realización de inversiones por importe de 703,604 euros (sin contar maquinaria), y un gasto social no recuperable de 18.000 euros anuales.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

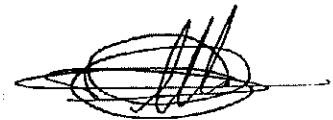
- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.100.000,00 Euros y 1.500.000,00 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.

tinsa

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

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



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 18 páginas numeradas de la 1 a la 18

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

Ver Observaciones	Tasador: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
	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

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa en las siguientes hipótesis:

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que realiza obras de reforma a su costa que le permitan realizar la explotación durante 35 años, revertiendo al Cedente en esa fecha todo lo cedido.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha calculado por el método de actualización de rentas esperadas, con las siguientes hipótesis:

- Durante el primer año de la concesión se realizan las inversiones en obras de rehabilitación de las infraestructuras y edificaciones y simultaneamente se inicia la explotación con las venta del 75% de los amarres y el alquiler del 25% restante, en base o tránsito.

El resto de las instalaciones se explotan mediante el arrendamiento. Se ha estimado que el 75% de los amarres se venden en los cuatro primeros ejercicios, por lo que los flujos de caja son estables a partir del quinto año. Una vez transcurridos 30 años, el concesionario recupera los títulos vendidos y durante los 5 últimos años los destina a alquiler.

Las muestras de mercado de amarres en alquiler-año y alquiler-mes se reducen en la zona de influencia. Entre ellas nos encontramos las siguientes:

En Can Picafort, el alquiler anual de un amarre de 6 x2,5 m. por 1.000 €. En cambio, en Alcudiamar se ofertan alquileres anuales de 6.600 € por amarres de 12 x 4 m. y de 3.500 € en amarres de 8 x 3.

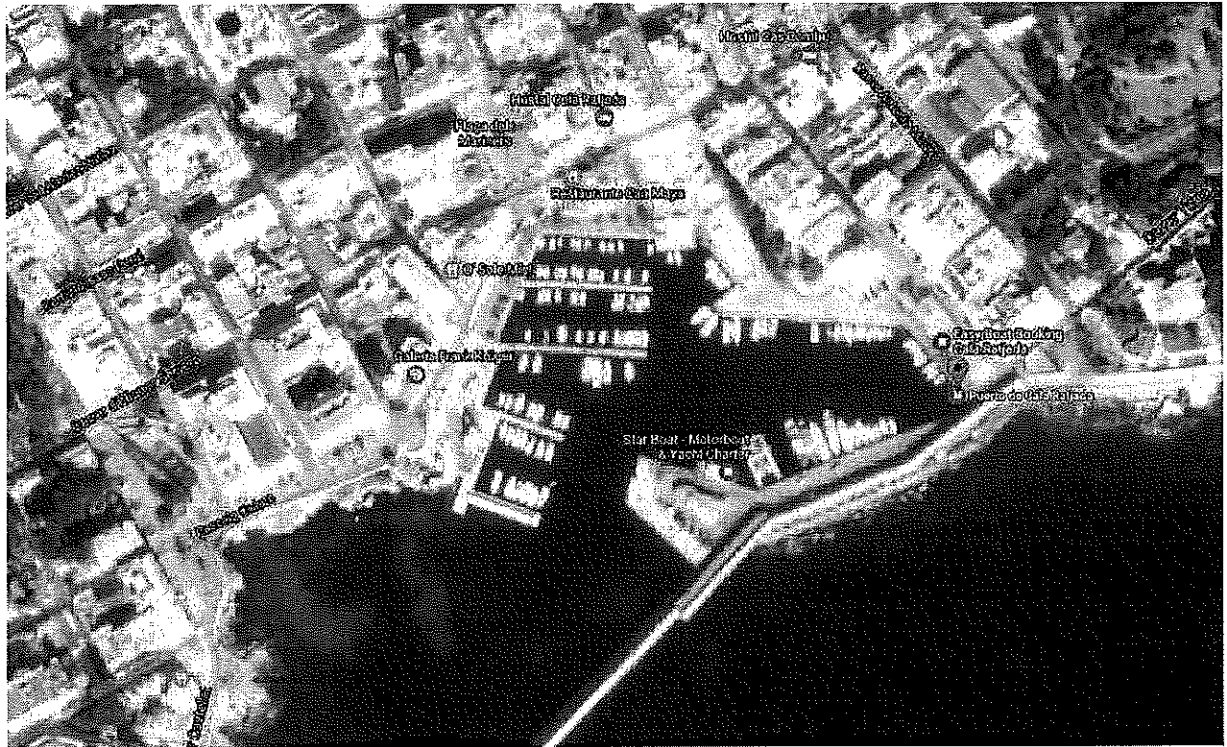
- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerndo por lo tanto 0 €. de valor residual.
- El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores. El canon 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.

- El valor estimado de los amarres en venta es : para los amarres entre 4 y 5 m de eslora una media de 28,900 euros; para los amarres entre 6 y 8 m de eslora una media de 44,000 euros; para los amarres de 9 m 65,000 euros, y para los amarres de 10 y 13 m , 86500 euros de media.

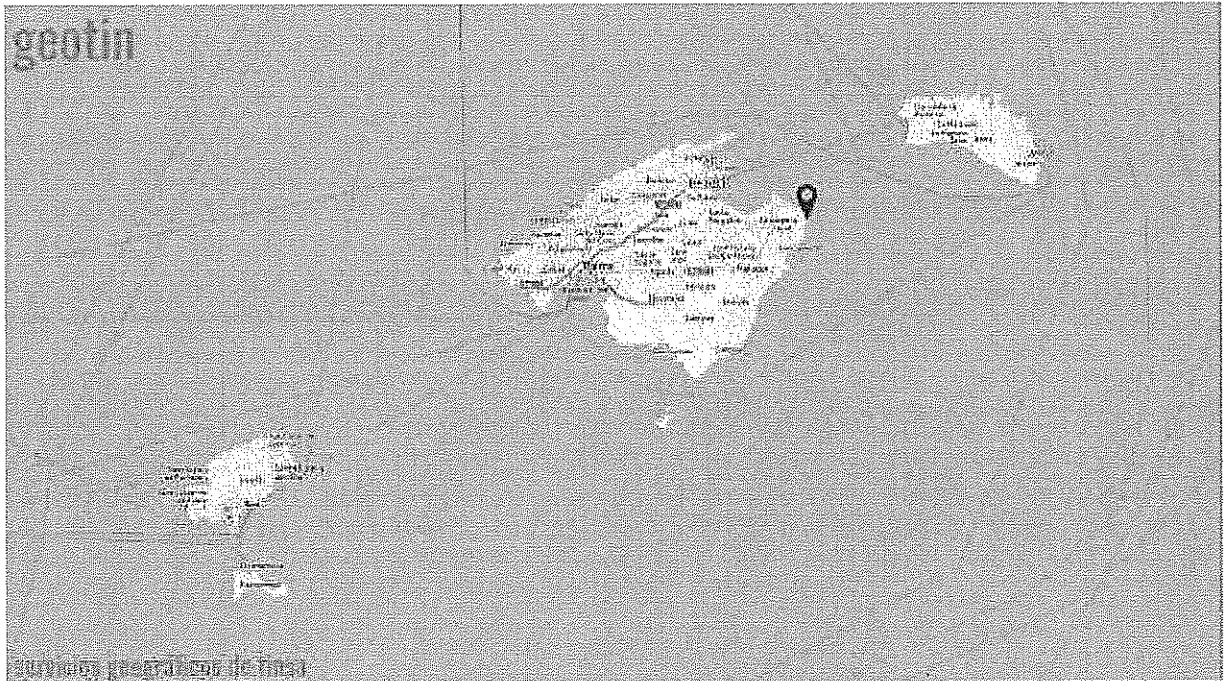
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



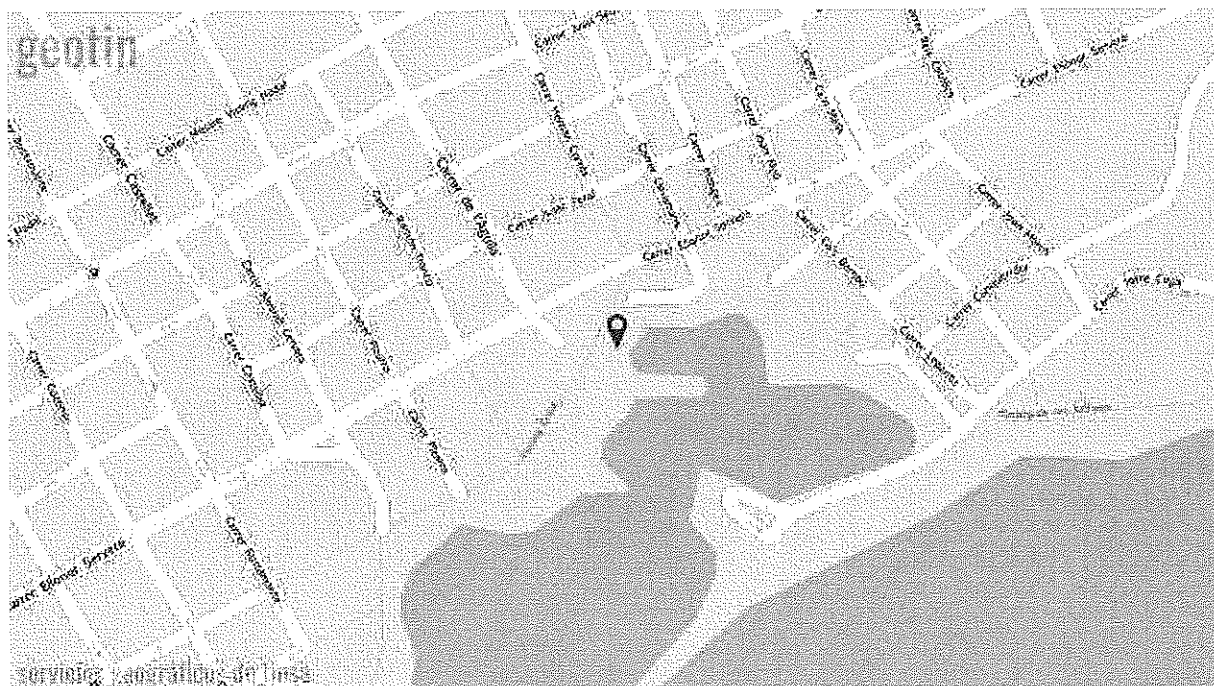
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)





DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Superficie	Ud									
de 0 a 0	38									
de 0 a 5	15									
de 5 a 10	9									
de 10 a 14	0									
	17									
Parámetros de venta y alquiler										
33% beneficio										
25% base										
33% beneficio										
25% base										
33% beneficio	25% base									
33% beneficio	25% base	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados
de 0 a 0	14	7,205	1,38	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
de 0 a 5	6	11,96	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18	5,18
de 5 a 10	2	16,64	6,92	6,92	6,92	6,92	6,92	6,92	6,92	6,92
de 10 a 14	2	21,32	9,01	9,01	9,01	9,01	9,01	9,01	9,01	9,01
75% base										
75% base	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados	metros cuadrados
de 0 a 0	46	23,62,89	104,847,12 €							
de 0 a 5	17	29,78,05	50,39,677 €							
de 5 a 10	9	41,78,20	21,62,524 €							
de 10 a 14	4	47,83,39	13,01,114 €							
			265,224,44 €							
200%										
año 21	363.434,09 €	229.020,47 €								
año 22	363.434,09 €	229.020,47 €								
año 23	363.434,09 €	229.020,47 €								
año 24	363.434,09 €	229.020,47 €								
año 25	363.434,09 €	229.020,47 €								

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 03/05/2018 a las 12:21 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 KKPMEINDWWW

197,01

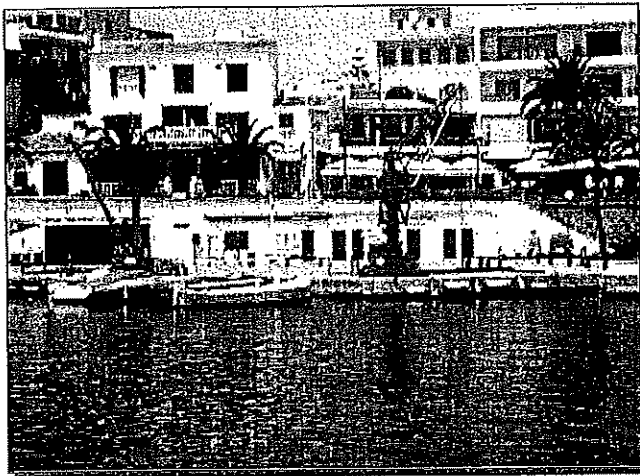
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO CALA RATJADA

Anexo II – Valoración título vigente hasta 2018

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle JESUS, Nº 4, Plta. 1
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (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**15.717,71 Euros (2.615.207 pta)**

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de actualización

Visita interior del inmueble: No

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 17/06/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES

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

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total cedida: 8.948,80 m2, de los cuales 5.554,44 m2 corresponden a espejo de agua y 3.394,36 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina y pañoles, aseos, almacén, vestuarios, caseta-taller, 3 pantalanes, 1 varadero y explanadas de aparcamiento de coches.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interiormente el inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 17/06/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del Informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Superficie adoptada: 8.948,80 m²

No se ha cumplido la Normativa del Mercado Hipotecario porque no ha sido posible visitar interiormente el inmueble.

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

310.984,50 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	Edificio de una planta (Oficina y	36,32	3.902,44	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	3.902,44	700,00	18,00	20,00
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	3.902,44	350,00	18,00	20,00
Edificio 04	Planta baja (Garaje y Cobertizo)	59,18	3.902,44	350,00	18,00	20,00

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	Diques y pantalanés (5 amarres)	26.880,00	20,00	21.504,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

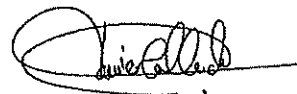
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado,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



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Javier Collado Garcia
 Director Territorial En representación de TINSA,
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Alta	Alto
Alcantarillado:	Tiene	Alta	Alto
Abastecimiento:	Tiene	Alta	Alto
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Alta	Alto

Equipamientos

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

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de segunda residencia y Turístico

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**5.1.- SUPERFICIES**

Superficie comprobada:	8.948,80 m ²
Superficie adoptada:	8.948,80 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Almacén

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.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**Descripción de las edificaciones del inmueble:**

Superficie total cedida: 8.948,80 m², de los cuales 5.554,44 m² corresponden a espejo de agua y 3.394,36 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina y paños, aseos, almacén, vestuarios, caseta-taller, 3 pantalanes, 1 varadero y explanadas de aparcamiento de coches.

Se valora: Un elemento del inmueble

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Diques y pantalanés (5 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 5.554,44 m². actualmente con 130 amarres, con dimensiones comprendidas entre 4 y 14 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras (3.090,36 m²) y 3 Pantalanés (304,00 m²). Dado que sólo es objeto de valoración 5 amarres del total de 130, el coste imputado es la parte proporcional de los 5 amarres respecto del total de 130.

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 con tierra de 3.394,36 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 1.391,36 m². Explanada varadero 480,18 m². Estando el resto de la superficie destinada a viales de acceso y rodadura.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Vestuarios)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Servicios Comunes	No Tiene	13,70 m ²
Total superficie construida:			13,70 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 747,55 m²

Superficie Construida Total: 13,70 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
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

Antigüedad aproximada: 19 años

Estado de Conservación: Medio

Mantenimiento continuo de las instalaciones.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Almacén)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	54,80 m ²

Total superficie construida: 54,80 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.990,21 m²

Superficie Construida Total: 54,80 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
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

Antigüedad aproximada: 19 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Planta baja (Garaje y Cobertizo)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	59,18 m ²
Total superficie construida:			59,18 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.229,21 m²
Superficie Construida Total: 59,18 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: 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

Antigüedad aproximada: 24 años

Estado de Conservación: Medio

Las obras de mantenimiento permiten un estado de conservación correcto.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA**Comprobaciones:**

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:**Documentos:**

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

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

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

La situación del mercado de los amarres es buena aunque el desarrollo de los puertos deportivos en otras zonas del mediterráneo occidental supone una competencia muy fuerte.

La oferta de amarres en venta y renta en el puerto de Cala Rajada es limitado, se observa una ocupación alta, podría decirse casi del 100 %.

Tipo de Gestión

Explotación directa por el concesionario

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres y servicios complementarios a los mismos; varadero, aseos y vestuarios, talleres, explanada y gruas.

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):

5 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 12 meses

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

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 12 meses

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

Límite inferior: 22 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:I.L.E.E. Límite inferior: 12.200,00 Euros/m² Límite superior: 13.300,00 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: 30,00 % Límite superior: 40,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 31 meses Límite superior: 36 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: 1 meses

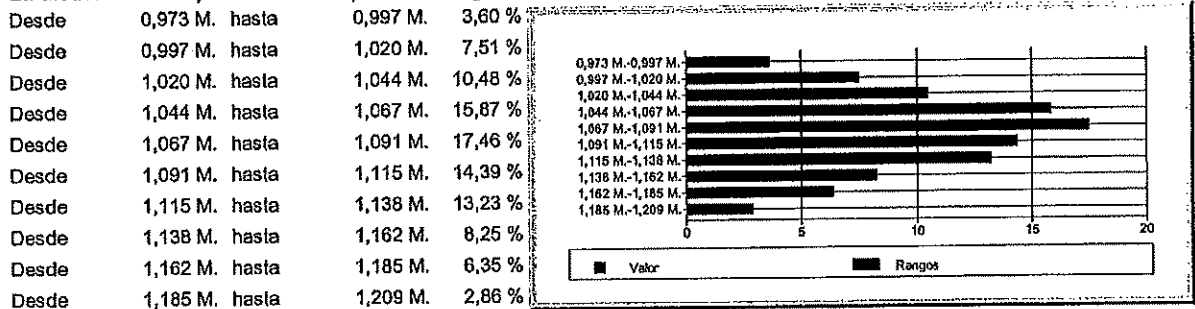
Beneficio del promotor: Límite inferior: 20,00 % Límite superior: 22,00 %

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:	1.086.192,93 Euros	
Extremos Absolutos:	973.405,99 Euros y	1.208.572,90 Euros
Extremos-90% casos:	1.001.251,23 Euros y	1.172.495,73 Euros
Extremos-50% casos:	1.049.522,22 Euros y	1.122.897,58 Euros

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



Valor total elegido del solar 640.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de Infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	4.425,75	0,00	0,00	4.425,75	-4.425,75	-4.087,83
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	3.793,50	0,00	0,00	3.793,50	-3.793,50	-3.236,33
11	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.031,25	36.132,45
12	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	0,00	134,47	134,47	42.896,78	35.451,88
13	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	0,00	268,95	268,95	42.762,30	34.783,79
14	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	403,42	12.783,83	30.247,42	24.216,16
15	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	537,89	12.918,31	30.112,94	23.728,57
16	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	672,36	13.052,78	29.978,47	23.250,32
17	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	806,84	13.187,25	29.844,00	22.781,26
18	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	941,31	13.321,73	29.709,52	22.321,21
19	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.075,78	13.456,20	29.575,05	21.869,99
20	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.210,25	13.590,67	29.440,58	21.427,46
21	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.344,73	13.725,14	29.306,11	20.993,45
22	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.479,20	13.859,62	29.171,63	20.567,79
23	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.613,67	13.994,09	29.037,16	20.150,33
24	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.748,14	14.128,56	28.902,69	19.740,93
25	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	1.882,62	14.263,03	28.768,22	19.339,42
26	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.017,09	14.397,51	28.633,74	18.945,66
27	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.151,56	14.531,98	28.499,27	18.559,52
28	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.286,04	14.666,45	28.364,80	18.180,84
29	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.420,51	14.800,92	28.230,33	17.809,48
30	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.554,98	14.935,40	28.095,85	17.445,31
31	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.689,45	15.069,87	27.961,38	17.088,20
32	0,00	43.031,25	43.031,25	0,00	0,00	12.380,42	2.823,93	15.204,34	27.826,91	16.738,02
33	361.482,80	43.031,25	404.489,75	0,00	4.425,75	12.380,42	2.958,40	19.764,57	384.729,18	227.769,39
34	671.287,50	43.031,25	714.318,75	0,00	0,00	12.380,42	3.092,87	15.473,29	698.845,46	407.213,91



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente IB-04924/01- 5 * V.416
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE:
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: DAD (25092 - 25092)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de Infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.380,42	806,84	13.187,25	-13.187,25	-7.563,05
36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.380,42	0,00	12.380,42	-12.380,42	-6.988,42
37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.380,42	0,00	12.380,42	-12.380,42	-6.878,29

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 6 años

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión a fecha de 01-01-2006. hasta la fecha de finalización de la concesión que es el 5 de febrero del 2011

Inversiones Iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	640,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	84,11 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	226,88 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 al 5	6
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler amarres	6,28	6,28	0,50
Alquiler taller-almacén	12,00	12,00	1,00
Travelift y explanada	28,00	28,00	2,00
Cuotas propietarios	36,00	36,00	3,00
TOTAL:	82,28	82,28	6,50

GASTOS

Años	1	2 al 5	6
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	50,00	50,00	4,00
Materias primas	1,00	1,00	0,10
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	11,00	12,00	1,00
Reparación, mantenimiento y reposic	2,00	2,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	7,50	7,50	0,50
Amortización de la inversión inicial	10,37	10,37	10,37
Estimación Canon	6,17	6,17	0,30
TOTAL:	88,04	89,04	16,27
Impuestos	0,00 %	0,00 %	0,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00
	0,00
Mobiliario-Maquinaria	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficina y	36,32	3.902,44	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	3.902,44	700,00	18,00	20,00
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	3.902,44	350,00	18,00	20,00
Edificio 04	Planta baja (Garaje y Cobertizo)	59,18	3.902,44	350,00	18,00	20,00

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	Edificio de una planta	36,32	4.468,84	162.308,27
Edificio 02	Planta baja (Vestuarios)	13,70	4.563,24	62.516,39
Edificio 03	Planta baja (Almacén)	54,80	4.232,84	231.959,63
Edificio 04	Planta baja (Garaje y	59,18	4.232,84	250.499,47

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	Diques y pantalanos (5 amarres)	26.880,00	20,00	21.504,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	640.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	298.155,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	12.829,50 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	950.984,50 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	71,52 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	640.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	888.787,60 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	82,28	77,67	10,37	0,00	4,61	4,61	4,27
2007	82,28	78,67	10,37	0,00	3,61	3,61	3,10
2008	82,28	78,67	10,37	0,00	3,61	3,61	2,87
2009	82,28	78,67	10,37	0,00	3,61	3,61	2,65
2010	82,28	78,67	10,37	0,00	3,61	3,61	2,46
2011	6,50	5,90	10,37	0,00	0,60	0,60	0,38

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 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

15.717,71 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 310.984,50 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.

11.- VALOR DE TASACIÓN**VALOR DE TASACIÓN****15.717,71 Euros (2.615.207 pta)**

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de actualización

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Cálculo de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 5 de febrero de 2011

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que el resultado de las comprobaciones que se deben realizar visitando interlormente el Inmueble no contradigan los supuestos realizados en la valoración.
- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 17/06/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Este Informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 16

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	Fecha de caducidad del Informe
	Fecha Emisión del Informe:	01-01-2006	30-06-2006

12.- OBSERVACIONES

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa en las siguientes hipótesis:

- Se fija el 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se calcula hasta el periodo de finalización de la misma , 5 de febrero del 2011.
- El concesionario dispone de 5 amarres para su gestión , dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha calculado por el método de actualización de rentas esperadas.

- En el año 2011 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon, corresponde al canon que se abona actualmente.

Los flujos de caja se han situado a 31 de diciembre de cada periodo y se ha trabajado en pesetas constantes a la fecha de la valoración.

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-04924/01-3

El coste de reposición corresponde al coste de actual del inmueble, descontando el coste proporcional de los elementos vendidos.

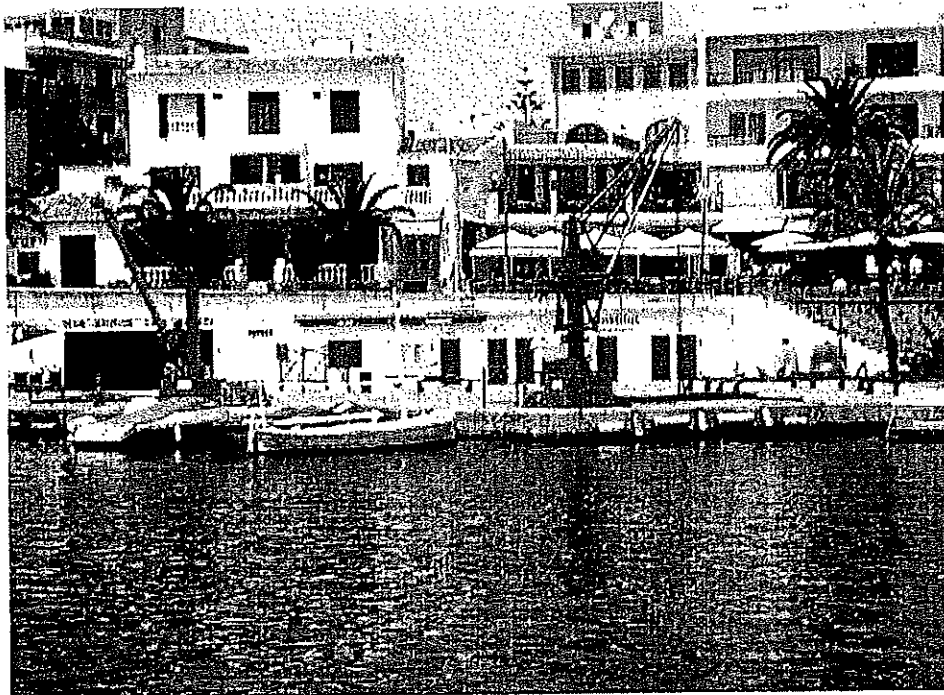


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-04924/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:1/21

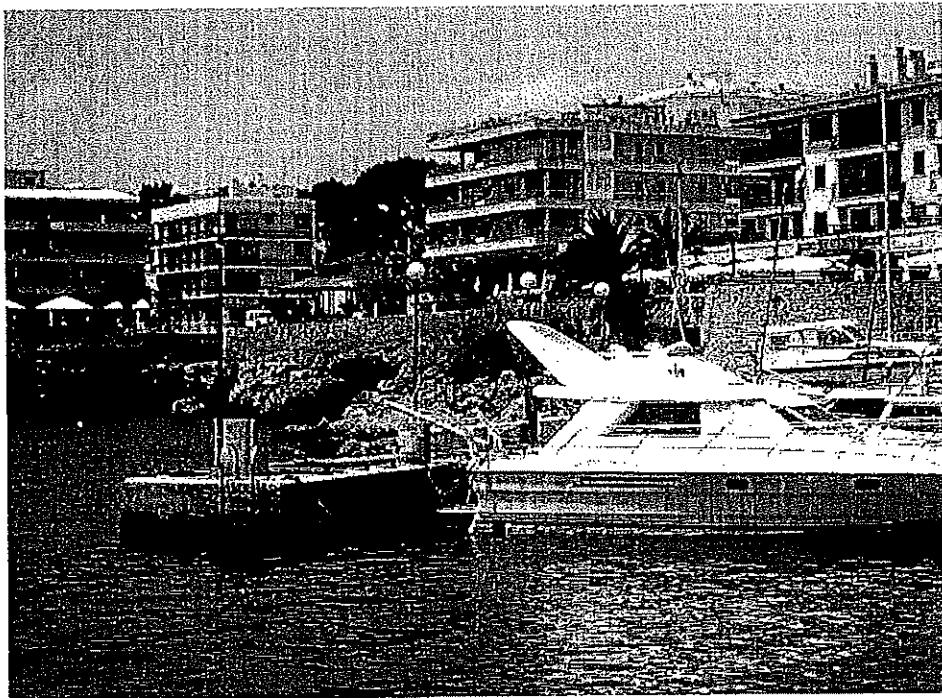
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



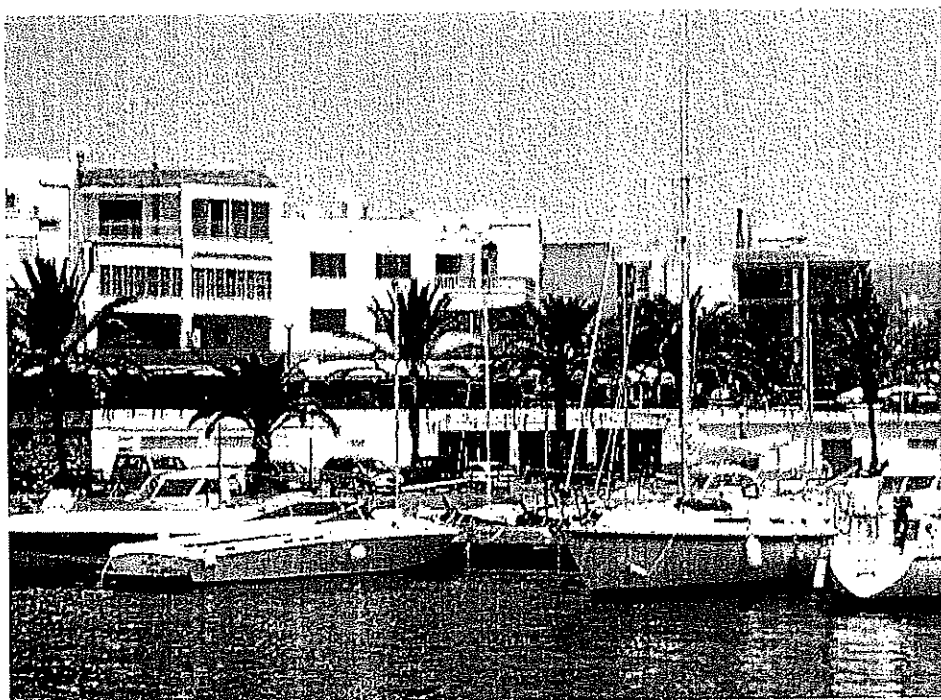
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-04924/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:4/21

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



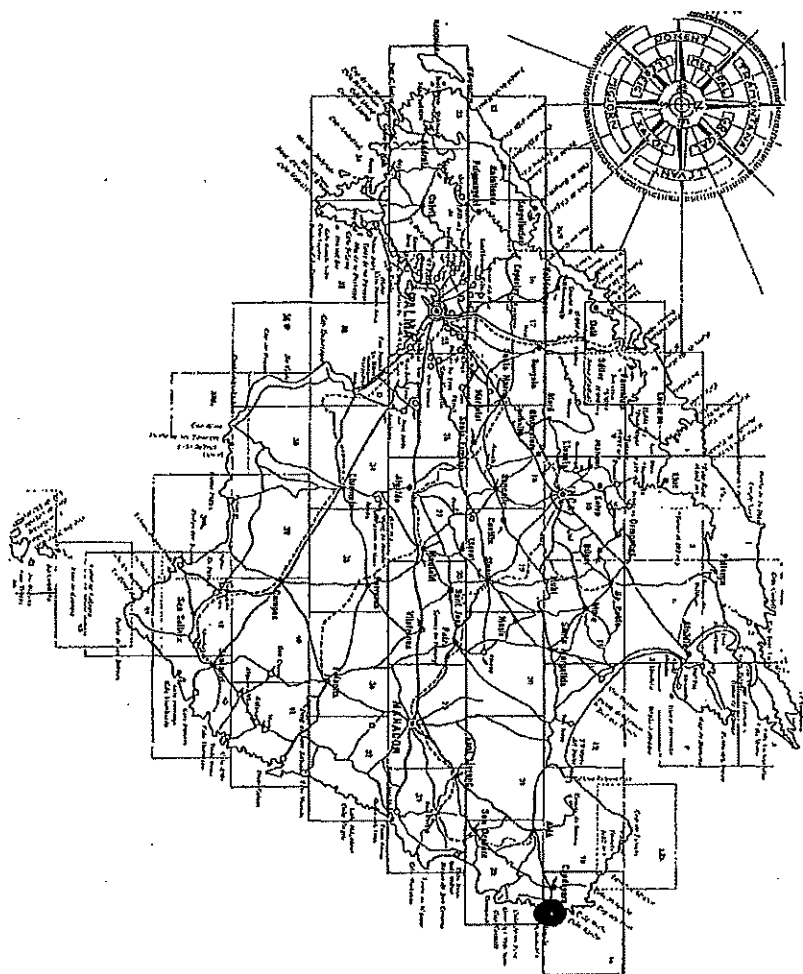
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



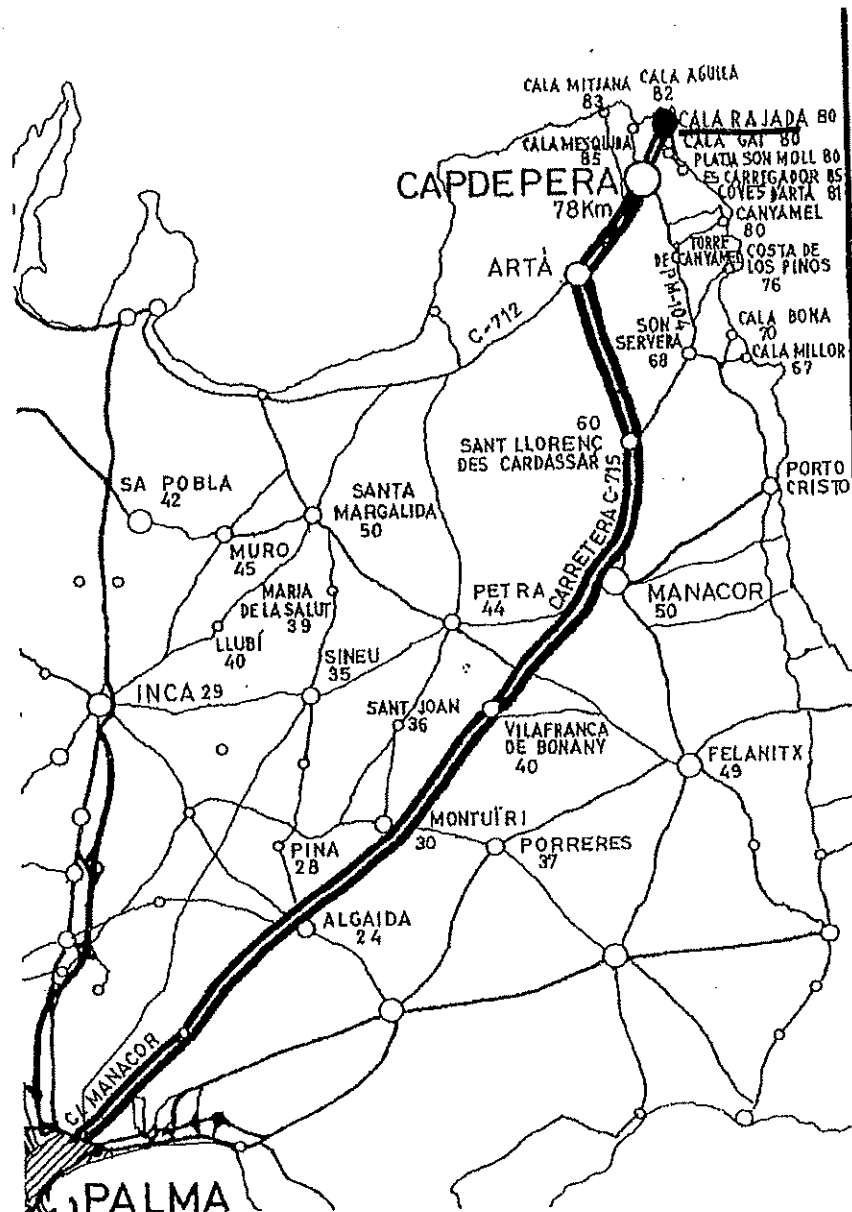
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



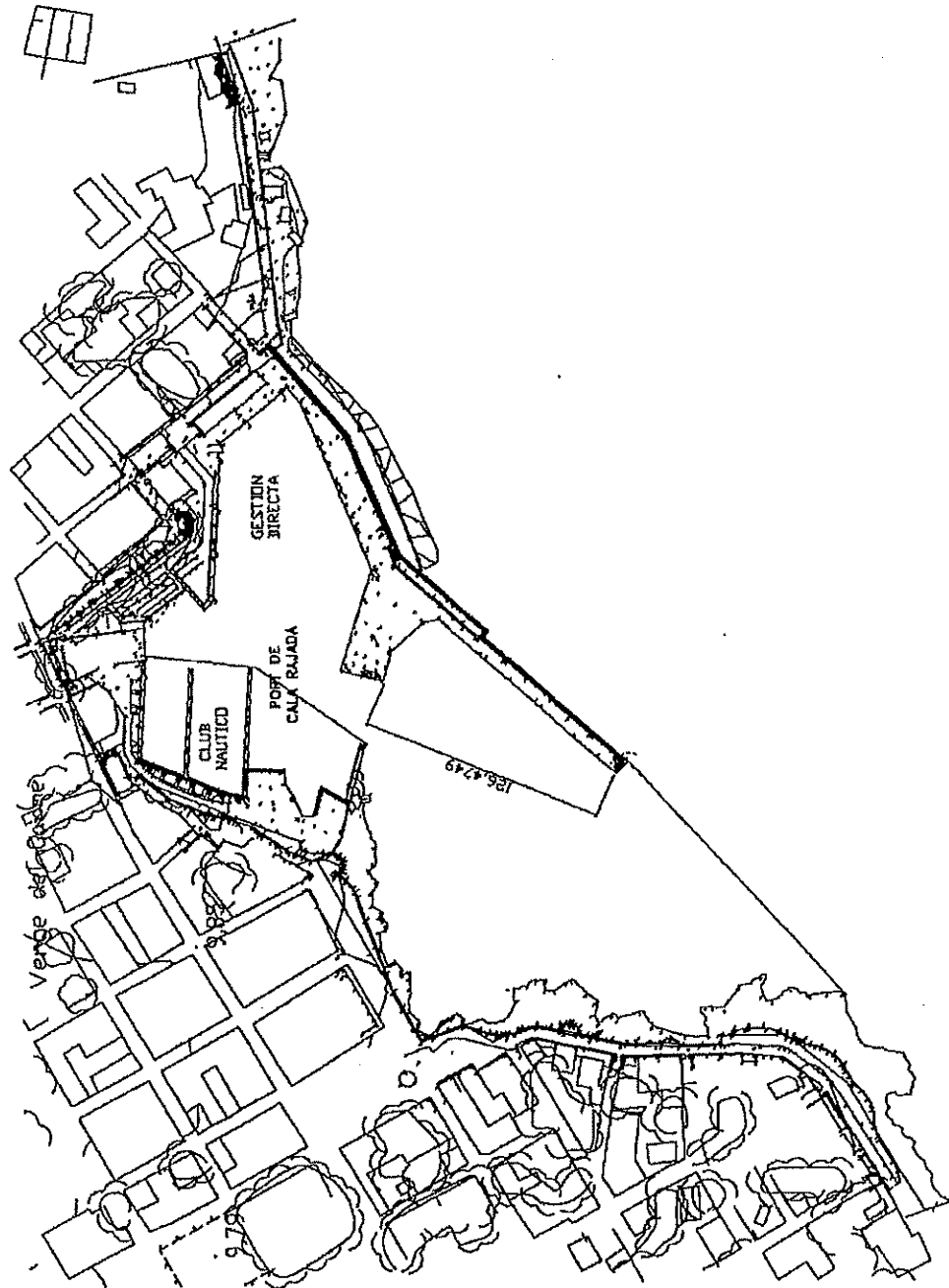
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



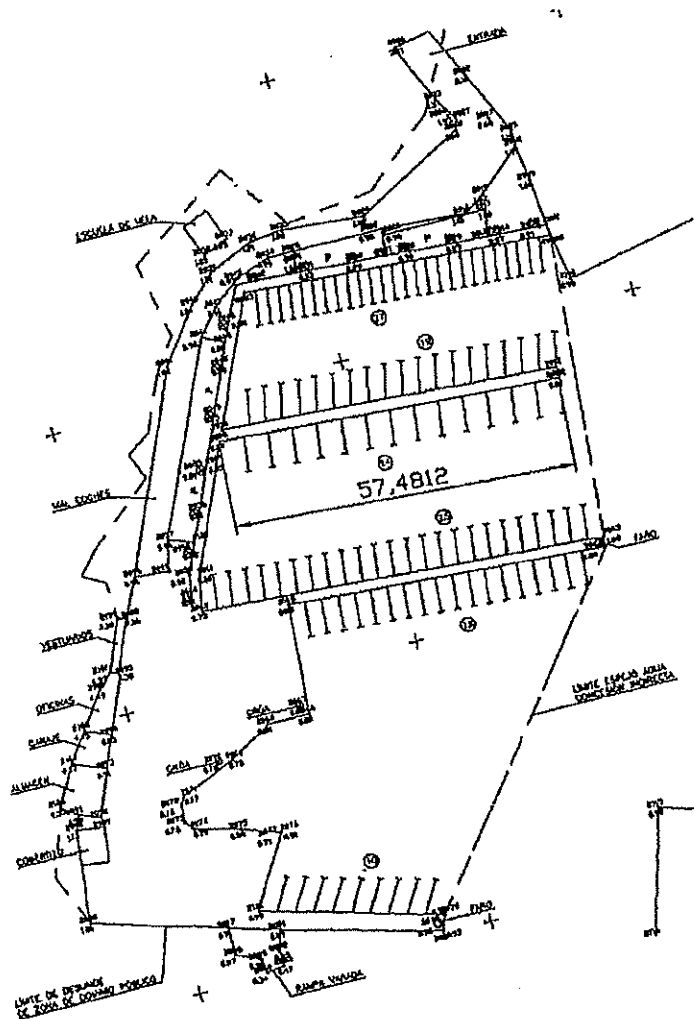
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Amarres en venta y alquiler

Página 1 de 2

Código	País	Nombre	Operación	Precio	Superficie
E-050	Mallorca	Aicudia Mer	Venta	36.500	8/3
E-0001	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Venta	200.000	12 x 4
E-0001	Mallorca	Club Náutico de sa RAPITA	Venta	PRECIO A CONVENIR	12 x 4
E-0002	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Venta	114.000	10 x 3,5
E-0003	Mallorca	Puerto Portals	Venta	210.000	12 x 4
E-0005	Mallorca	Club Náutico de Palma	Venta	310.000	20 x 6
E-0008	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Venta	126.000	10 x 3,5
E-0009	Mallorca	Dársena de San Magín	Venta	30.000	8 x 3
E-0010	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Venta	113.400	10 x 3,6
E-0011	Mallorca	Club Náutico el Arenal	Venta	84.500	9 x 3
E-0012	Mallorca	Club Náutico el Arenal	Venta	78.600	8 x 3
E-0013	Mallorca	Port Adriano - El Toro	Venta	66.200	8 x 3
E-0014	Pto Barcelona	Club Náutico El Balís	Venta	33.000€	4x12
E-0015	Mallorca	Cala Gamba	Venta	14.518	5 x 2,20
E-0016	Barcelona	Puerto Olímpico	Venta	25.000	10 x 3
E-0017	Mallorca	Aicudia Mer	Venta	25.200	7 x 3
E-0018	Mallorca	Puerto Aicudia	Venta	68.000	10 x 3,50
E-0019	Mallorca	Puerto Aicudia	Venta	68.000	10 x 3,50
E-0020	Mallorca	Cala Gamba	Venta	26.000	7 x 2,75
E-0021	Mallorca	Santa Pansa	Venta	48.100	7 x 2,75
E-0022	Mallorca	Can Pasilla	Venta	27.100	9 x 3
E-0026	Mallorca	Cocodrilo	Venta	36.000	9 x 3
E-0027	Mallorca	Port Adriano	Venta	44.175	7 x 2,75
E-0028	Mallorca	Can Picafort	Venta	44.100	9 x 3
E-0029	Mallorca	Port Adriano	Venta	44.175	7 x 2,75
E-0032	Mallorca	Real C.N. de Palma	Venta	128.000	12 x 4
E-0033	Mallorca	Real C. N. de Palma	Venta	360	8 x 3
E-0034	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	108.182	13 x 5
E-0035	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	120.202	15 x 6
E-0036	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	180.303	17 x 5,7
E-0037	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	240.405	20 x 6
E-0038	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	300.506	22 x 6,7
E-0039	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	360.607	25 x 6,9
E-0051	Mallorca	Real C.N. de PALMA	Venta	145.205	12 X 4
E-0040	Mallorca	Marina Port de Mallorca	Venta	456.770	30 x 7,6

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Amarres en venta y alquiler

Página 2 de 2

E-0045	Mallorca	Real C.N. de Palma	Venta	76.800	12 x 4
E-0046	Mallorca	Club Náutico el Arenal	Venta	52.600	8x 3
E-0047	Castellón	C.N. Burriana	Venta	24.000	15x5
E-007	Mallorca	Plo Pollensa	Venta	113.500	10x3,5
E-048	Mallorca	Sa Rapila	Venta	120.000	4x12
E-049	Mallorca	Alcudia Mar	Venta	24.160	6x2,50
E-050	Mallorca	Alcudia Mar	Venta	36.500	8/3

~ Amarres en alquiler: ~

Referencia	Ubicación	Nombre de Club Náutico	Características	Precio	Medidas
E-0004	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Alquiler/ mes	600	12 x 4
E-0006	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Alquiler/ mes	551	12 x 4
E-0007	Mallorca	Club Náutico de Pollensa	Alquiler/ mes	315	12 x 4
E-0008	Mallorca	Can Picafort	Alquiler Año	1.600	9 x 3
E-0009	Mallorca	Can Picafort	Alquiler Año	1.600	8 x 3
E-0010	Mallorca	Can Picafort	Alquiler Año	1.500	8 x 3
E-0027	Mallorca	Port Adriano	Alquiler Año	2.840	7 x 2,75
E-0033	Mallorca	Real C. N. de Palma	Alquiler mes	360	8 x 3
E.00100	Mallorca	Real C.N.de Palma	Alquiler año	8.000€	12x4
E-0042	Torre Vieja Alicante	Marina Internacional	Alquiler mes	250	12 x 3,5
E-0043	Torredembarra	Marina Internacional	Alquiler Año	1920	7 x 2,75
E-0052	Mallorca	Club de Mar	Alquiler año	8.800€	12x3,75
E-0048	Torre Vieja	Marina Internacional	Alquiler mes	220	

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Amarres en Venta y Alquiler

Página 1 de 1

Localización	Puertos	Tipo	Acción		Precio	Dimensiones
			Amarre	Todas		
I. Baleares	RCN Puerto de Pollensa					
12/06	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Venta	230.000 €	4
19/06	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Venta	180.000 €	1
11/06	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Venta	150.000 €	1
19/06	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Venta	123.200 €	10
19/06	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Venta	119.900 €	10
19/06	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Venta	118.800 €	10
27/05	Mallorca	RCN Puerto de Pollensa	Amarre	Alq. año	Consultar	1

ANTERIOR

1

SIGUIENTE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Amarres en Venta y Alquiler

Página 1 de 1

Fecha	I. Baleares	Pto Dptivo Ca'n Picafort	Amarre	Todas	Todos	Todas
05/06	Mallorca	Pto Dptivo Ca'n Picafort	Amarre	Venta	64.000 €	1
22/03	Mallorca	Pto Dptivo Ca'n Picafort	Amarre	Venta	50.000 €	10
25/05	Mallorca	Pto Dptivo Ca'n Picafort	Amarre	Venta	27.000 €	1
23/04	Mallorca	Pto Dptivo Ca'n Picafort	Amarre	Alq. año	1.000 €	6:
22/04	Mallorca	Pto Dptivo Ca'n Picafort	Amarre	Alq. año	1.000 €	6:

ANEXOS

(1)

SIGUIENTE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Ingeniero Gabriel Roca. Club Náutico de Cala Rajada, en CALA RATJADA en el municipio de Capdepera, provincia de ISLAS BALEARES (07590)

Amarres en Venta y Alquiler

Página 1 de 1

Fecha	I. Baleares	Pto Dptivo Bonaire (Cocodrilo)	Amarre	Todas	Todos	Todas
12/06	Mallorca	Pto Dptivo Bonaire (Co...	Amarre	Vunta	36.000 €	B:
31/05	Mallorca	Pto Dptivo Bonaire (Co...	Amarre	Venta	31.500 €	B:

/

1

SIGUIENTE