

G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

CLUB NÀUTIC CIUTADELLA

**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 29 de enero de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Nàutic Ciutadella por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación náutica denominada Club Nàutic Ciutadella, 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 2 de octubre de 2014, el Club Nàutic Ciutadella, 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 de la concesión otorgada a esta entidad en fecha 29/01/2007 hasta los 35 años.*

Por todo y en virtud de todo lo expuesto,

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

En fecha 12 de febrero de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Nàutic Ciutadella 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 Nàutic Ciutadella, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-00267/02-8 V.452

Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-00267/02-6 V.316, 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.

- 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 Nàutic Ciutadella 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 29/08/2012 el Consejo de Administración de Ports IB aprobó la *“incorporación de 43 puestos de amarre a la concesión otorgada en fecha 29/01/2007 al Club Nàutic Ciutadella”*. En su conjunto supone un aumento de la superficie.

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 Nàutic Ciutadella (Nº Expediente IB-00267/02-8 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	2.339,60 m ²
Tierra	<u>5.041,80 m²</u>
Total	7.381,40 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio del Club Nàutic Ciutadella y explanadas.

La superficie de agua incluye 60 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 Nàutic Ciutadella realizada por TINSA, Nº Expediente IB-00267/02-8 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **un millón ciento setenta y tres mil quinientos cincuenta y cuatro euros y cuarenta céntimos de euro (1.173.554,40€)**.

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

Por Resolución del Hble. Sr Conseller de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral, de 8 de Mayo de 1.998, fue otorgada concesión administrativa a favor del Club Náutico de Ciutadella, por plazo de dos años, prorrogable por hasta otros dos como máximo, para construcción de pantalán, y vencimiento final el 19 de Mayo de 2.002.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, no es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares (*aquellos puertos en los que exista un título concesional vigente a la entrada en vigor de dicha normativa, y en el supuesto de que los concesionarios hubieren optado por la alternativa relativa a la solicitud de un nuevo título, se tomará en consideración el valor de la concesión existente, en función del número de años que le queden de acuerdo con lo que dispone dicha ley, y atendiendo a su valor de mercado*)

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Nàutic Ciutadella refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **un millón ciento setenta y tres mil quinientos cincuenta y cuatro euros y cuarenta céntimos de euro (1.173.554,40€)**.

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 Nàutic Ciutadella desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación, tal como se ha comentado anteriormente.
- Las variaciones experimentadas por el IPC aplicadas durante la vigencia de la concesión al canon que satisface anualmente.

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

Palma, 21 de marzo de 2019



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

CLUB NÀUTIC CIUTADELLA

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:	Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760)
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

1.173.554,40 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:

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

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El valor calculado viene dado en virtud de la hipótesis de inversión el primer año en remodelación y mejoras de 214.650 euros, sin contar mobiliario, así como el computo de un gasto social anual de 43.000 euros para actividades sociales no lucrativas.

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.

La identificación del inmueble se ha realizado en base al plano de reconocimiento de las obras facilitado

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

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
 - Comprobación de alineaciones viarias

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble:

El edificio del Club Náutico de Ciudadela se compone de 4 plantas, dos de ellas bajo la rasante de la calle y con acceso a nivel de muelle. En las dos plantas bajo rasante se ubican las zonas de almacén, vestuarios y duchas. En la planta baja a nivel de calle se ubican las dependencias administrativas del club y el Bar y en la planta alta la zona de restaurante, salón ,cocina y servicios. La superficie total del edificio computando las terrazas cubiertas al 50% es de 1.608 m2. Las superficies del terreno y espejo de agua son las siguientes: 544 m2 ocupación edificio, 2.339.60 ocupación zona dominio público de agua , 1.897.8m2 de espejo de agua en amarres.La s uperficie de tierra es de 5041.8 m2, incluyendo explanadas , zon a del moll de sa trona para usode eventos deportivos, ...

Estado del Inmueble:

Edif. 1, 2 y 3:TERMINADO.

Antigüedad:

Edif. 1 y 2:0 años. Edif. 3:30 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 social del Club Náutico de	1.608,00	60,97	550,00	18,00	30,00

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	1.608,00	515,27	828.554,16

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 60 amarres.	322.000,00	25,00	241.500,00
Elemento 02	Urbanización en tierra	138.000,00	25,00	103.500,00

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

VALOR DEL SOLAR 98.040,00 Euros

OTROS VALORES:

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

1.503.592,00 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-00267/02- 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:

La Concesión Administrativa para la explotación del Club Náutico de Ciutadella y sus instalaciones complementarias descrita en el informe, situada en Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760) tiene los siguientes datos:

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

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

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

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	1.601.632,00 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	1.173.554,40 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	1.576.309,91 Euros

VALOR DE TASACIÓN

1.173.554,40 Euros

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El valor calculado viene dado en virtud de la hipótesis de inversión el primer año en remodelación y mejoras de 214.650 euros, sin contar mobiliario, así como el computo de un gasto social anual de 43.000 euros para actividades sociales no lucrativas.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0026702 7;

Superficie adoptada del terreno: 7.381,40 m²

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

1.503.592,00 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio social del Club Náutico de	1.608,00	60,97	550,00	18,00	30,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 60	322.000,00	25,00	241.500,00
Elemento 02	Urbanización en tierra	138.000,00	25,00	103.500,00

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

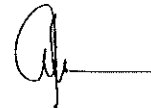
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, 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 cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760)

Geolocalización: Longitud: 3,82994 Latitud: 39,99883

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

La identificación del inmueble se ha realizado en base al plano de reconocimiento de las obras facilitado

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados

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: Ciudad Importante a Nivel Regional

Actividad Dominante: Múltiple - Turística - Industrial

Población de Derecho: 0 Habitantes

Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Puerto de Ciutadella con acceso desde el Camí de Baix, vía semipeatonal con viviendas unifamiliares de alto standing.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Terminado

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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:

Actividades relacionadas con el turismo, la náutica, la restauración y comercial en todo el entorno del puerto de Ciutadella.

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 adoptada del terreno: 7.381,40 m²

Uso de la superficie NO edificada: Deportivo - Aparcamiento

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

El edificio del Club Náutico de Ciudadela se compone de 4 plantas, dos de ellas bajo la rasante de la calle y con acceso a nivel de muelle. En las dos plantas bajo rasante se ubican las zonas de almacén, vestuarios y duchas. En la planta baja a nivel de calle se ubican las dependencias administrativas del club y el Bar y en la planta alta la zona de restaurante, salón, cocina y servicios. La superficie total del edificio computando las terrazas cubiertas al 50% es de 1.608 m2. Las superficies del terreno y espejo de agua son las siguientes: 544 m2 ocupación edificio, 2.339.60 ocupación zona dominio público de agua, 1.897.8m2 de espejo de agua en amarres. La superficie de tierra es de 5041.8 m2, incluyendo explanadas, zona del muelle de sa trona para usode eventos deportivos, ...

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:	Espejo de agua para 60 amarres.
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

El espejo de agua ocupado por la zona de amarres en concesión es de 1.897,80 m2. Los amarres se ubican en dos zonas diferenciadas; una es un pantalán de madera en la que se pueden amarrar 49 embarcaciones, ocupando una superficie neta de agua de 1.490,8 m2. Y otra son 11 puestos de amarre, ocupando una superficie neta de agua de 407 m2. La concesión administrativa de las dos zonas mencionadas se ha supuesto que se realiza por 35 años, permitiéndose la venta de los derechos de uso del 7 5% de los amarres, destinándose el 25% restante al alquiler. No se ha considerado incluida en la concesión la autorización de la que dispone el Club para el uso de la zona de muelle de 120 ml. en el que se admiten embarcaciones abarloadas e n tránsito, hasta un máximo de 12 Mts de manga total con el fin de no impedir la libre circulación en el puerto. En total cuenta con 60 amarres de las siguientes dimensiones: 12 de 5 x 2,25, 13 de 7 x 2,80, 2 de 8 x 3,1, 4 de 9 x 3,45, 19 de 10 x 3,70, 7 de 12 x 4,3, 1 de 15 x 4,8 y 2 de 18 x 5,5.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Urbanización en tierra
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

La superficie considerada como tierra es de 5041.8 m², con la siguiente distribución: explanadas 3018.6 m²; moll de sa trona 20 17 m²; resto explanadas 829.1 m²; aparcamientos 172.5 m²; explanada de varada 274 m²; talud 133.2 m²; vial de uso público 660 m²; pantalan 412 m²; zona edificada 544 m²

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología del edificio: Edificio social del Club Náutico de Ciutadella.
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Nivel muelle	Instalaciones	No Tiene	185,00 m ²
Entreplanta	Servicios Comunes	Almacén	257,00 m ²
Planta baja	Oficinas	Restaurante	500,00 m ²
Terraza 50%	Restaurante	Planta Diáfana	71,50 m ²
Planta piso	Restaurante	Salas de Reunión	500,00 m ²
Terraza 50%	Restaurante	Planta Diáfana	71,50 m ²
Torreón	Instalaciones	No Tiene	23,00 m ²
Total superficie construida:			1.608,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.381,40 m²
Superficie Construida Total: 1.608,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zapata Aislada
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Plástico P.V.C.
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Cantería

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 30 años
Años desde la última reforma aproximadamente 10 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

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

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Usos Permitidos:

Deportivos

Usos Prohibidos:

Los restantes

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 y 3: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

4 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 11 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 150 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 985,00 Euros/m² Límite superior: 1.010,00 Euros/m²

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 13 meses Límite superior: 18 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

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

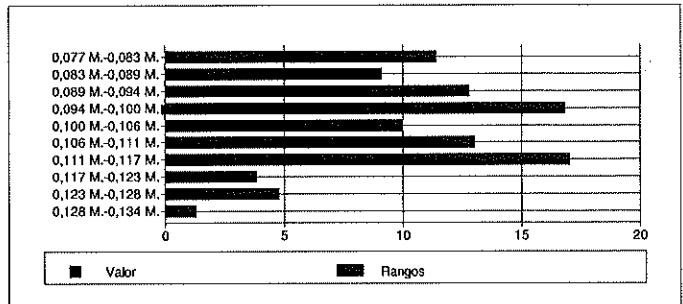
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	101.124,88 Euros	
Extremos Absolutos:	77.313,56 Euros y	133.943,18 Euros
Extremos-90% casos:	80.125,87 Euros y	123.129,34 Euros
Extremos-50% casos:	90.194,20 Euros y	112.064,14 Euros

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

Desde	0,077 M. hasta	0,083 M.	11,43 %
Desde	0,083 M. hasta	0,089 M.	9,10 %
Desde	0,089 M. hasta	0,094 M.	12,80 %
Desde	0,094 M. hasta	0,100 M.	16,83 %
Desde	0,100 M. hasta	0,106 M.	9,95 %
Desde	0,106 M. hasta	0,111 M.	13,02 %
Desde	0,111 M. hasta	0,117 M.	17,04 %
Desde	0,117 M. hasta	0,123 M.	3,81 %
Desde	0,123 M. hasta	0,128 M.	4,76 %
Desde	0,128 M. hasta	0,134 M.	1,27 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 16,33

Tasa anualizada homogénea sin financiación 0,87

Valor total elegido del solar 98.040,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	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.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.040,00	-98.040,00	-98.040,00
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	55.717,20	0,00	0,00	55.717,20	-55.717,20	-52.977,17
5	0,00	0,00	0,00	0,00	47.757,60	0,00	0,00	47.757,60	-47.757,60	-44.840,13
6	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.832,50	61.963,65
7	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	0,00	208,85	208,85	66.623,65	60.996,17
8	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	0,00	417,70	417,70	66.414,80	60.043,21
9	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	0,00	626,55	626,55	66.205,95	59.104,55
10	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	0,00	835,41	835,41	65.997,09	58.179,98
11	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	112.033,33	1.044,26	113.077,59	-46.245,09	-40.256,80
12	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	112.033,33	1.253,11	113.286,44	-46.453,94	-39.932,00
13	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	112.033,33	1.461,96	113.495,29	-46.662,79	-39.609,02
14	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	112.033,33	1.670,81	113.704,15	-46.871,65	-39.287,87
15	0,00	66.832,50	66.832,50	0,00	0,00	112.033,33	1.879,66	113.913,00	-47.080,50	-38.968,55
16	449.114,40	66.832,50	515.946,90	0,00	55.717,20	112.033,33	2.088,52	169.839,05	346.107,85	282.884,72
17	352.875,60	66.832,50	419.708,10	0,00	0,00	112.033,33	2.297,37	114.330,70	305.377,40	246.467,59
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.033,33	417,70	112.451,04	-112.451,04	-89.621,30
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.033,33	0,00	112.033,33	-112.033,33	-88.169,82
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.033,33	0,00	112.033,33	-112.033,33	-87.065,24
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.033,33	0,00	112.033,33	-112.033,33	-85.974,51
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.033,33	0,00	112.033,33	-112.033,33	-84.897,43

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Se ha supuesto que la concesión se realiza por un periodo de 35 años, a contar desde el 1 de enero de 2.006.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	98,04 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	1.043,59 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	460,00 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 al 29	30 al 35
Variación Anual			0,00 %	0,00 %
Venta amarres	1.497,69	499,23	0,00	0,00
Alquiler amarres	49,97	78,48	90,09	306,31
Cuotas entrada	87,48	42,75	0,00	0,00
Cuotas socios	19,98	29,97	29,97	29,97
Servicios	37,63	48,39	54,76	54,76
Alquiler Bar-Restaur.	0,00	84,00	84,00	84,00
TOTAL:	1.692,75	782,82	258,82	475,04

GASTOS

Años	1	2	3 al 29	30 al 35
Variación Anual			0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	54,09	54,09	54,09	54,09
Materias primas	3,00	3,00	3,00	3,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	5,59	6,01	6,01	6,01
Reparación, mantenimiento y reposición	6,99	6,99	6,99	6,99
Seguros, impuestos, tasas	4,19	4,19	4,19	4,19
Amortización de la inversión inicial	50,12	50,12	50,12	50,12
CANONES	78,81	78,81	78,81	78,81
gasto social	43,00	43,00	43,00	43,00
TOTAL:	245,79	246,21	246,21	246,21
Impuestos	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
Infraestruct-Elementos	58,65	58,65	0,00	58,65	0,00
Edificios	156,00	0,00	132,95	0,00	0,00
Mobiliario y enseres	28,15	28,15	0,00	28,15	28,15
TOTAL:	242,80	86,80	132,95	86,80	28,15

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 social del Club Náutico de	1.608,00	60,97	550,00	18,00	30,00

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 social del Club	1.608,00	515,27	828.554,16

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 60 amarres.	322.000,00	25,00	241.500,00
Elemento 02	Urbanización en tierra	138.000,00	25,00	103.500,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	98.040,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.344.400,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	159.192,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	1.601.632,00 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	13,28 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	98.040,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	1.173.554,40 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	1.692,75	195,67	50,12	242,80	747,84	747,84	692,45
2007	782,82	196,09	50,12	0,00	398,92	398,92	342,01
2008	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	46,29
2009	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	42,86
2010	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	39,69
2011	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	36,75
2012	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	34,03
2013	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	31,51
2014	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	29,17
2015	258,82	196,09	50,12	86,80	-28,48	-28,48	-13,19
2016	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	25,01
2017	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	23,16
2018	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	21,44
2019	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	19,85
2020	258,82	196,09	50,12	132,95	-74,63	-74,63	-23,53
2021	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	17,02
2022	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	15,76
2023	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	14,59
2024	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	13,51
2025	258,82	196,09	50,12	86,80	-28,48	-28,48	-6,11
2026	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	11,59
2027	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	10,73
2028	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	9,93
2029	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	9,20
2030	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	8,52
2031	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	7,88
2032	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	7,30
2033	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	6,76
2034	258,82	196,09	50,12	0,00	58,32	58,32	6,26
2035	475,04	196,09	50,12	28,15	170,71	170,71	16,97
2036	475,04	196,09	50,12	0,00	198,86	198,86	18,30
2037	475,04	196,09	50,12	0,00	198,86	198,86	16,94
2038	475,04	196,09	50,12	0,00	198,86	198,86	15,69
2039	475,04	196,09	50,12	0,00	198,86	198,86	14,53
2040	475,04	196,09	50,12	0,00	198,86	198,86	13,45

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:	-100,00 %
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 %

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:42 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 HWE2L4JW5



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

1.576.309,91 Euros

OTROS VALORES:

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

1.503.592,00 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	1.608,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	1.608,00	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:42 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 HWE2L4JW5

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.173.554,40 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 cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El valor calculado viene dado en virtud de la hipótesis de inversión el primer año en remodelación y mejoras de 214.650 euros , sin contar mobiliario, así como el computo de un gasto social anual de 43.000 euros para actividades sociales no lucrativas.

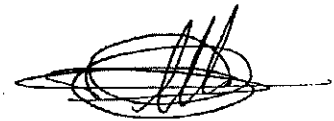
No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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 15 páginas numeradas de la 1 a la 15

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, edificaciones e instalaciones, cedidos en concesión por la C.A.I.B., en las siguientes hipótesis:

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2.006, fecha en que se quiere calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por un periodo de 35 años.
- El concesionario recibe toda la concesión en el estado en que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que el concesionario deberá acometer determinadas obras de reforma en la edificación y las instalaciones, que le permitan un correcto funcionamiento durante la vida útil de la concesión. Se ha considerado que esta obras las realiza el el primer año de la concesión.
- Transcurridos los 35 años de la concesión revertirá a la C.A.I.B. en esa fecha, todo lo cedido y lo construido.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha calculado el método de actualización de rentas futuras. Para la estimación de los flujos de caja futuros se ha trabajado con las siguientes hipótesis:

- Durante el año 1 de la concesión se realizan las reformas en obra civil, infraestructuras y edificaciones. A partir de la finalización de esta obras, entra en funcionamiento el puerto.
- Durante el año 1 y 2, se venden 45 amarres (75%),
- Los restantes 15 amarres (25%) se explotan el alquiler.
- Los flujos de caja se consideran estables a partir del año 3.

Estudio de mercado: no es habitual la venta de amarres, la oferta es escasa en la isla, concentrándose en el puerto de Mahón y en menor medida en Cala' n Bosch.

El puerto de Ciudadella, tiene mayor demanda y esta mejor ubicado que los puertos antes mencionados, por lo que se estiman los siguientes precios de venta de amarres:

- Amarres de 5x2,00 => 27.045,5 euros.
- Amarres de 7x2,40 => 46.878,85 euros.
- Amarres de 9x3,00 => 71.121,38 euros.
- Amarres de 12x3,80 => 115.105,83 euros.
- Amarres de 15x4,80 => 181.440,00 euros
- Amarres de 18x5,50 => 241.065,00 euros.

Para los amarres en alquiler se ha considerado un promedio de 0,41 euros/m2 día.

Asimismo, el bar restaurante se ha supuesto en alquiler, a rentas actuales de mercado.

En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten a la C.A.I.B., considerándose epor tanto 0 ptas. el valor de reversión.

El concesionario recupera los títulos de los amarres vendidos a los 30 años, poniéndolos en alquiler hasta los 35 años.

El valor de mercado del terreno y lámina de agua, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de actualización calculado con las hipótesis anteriores y las inversiones realizadas.

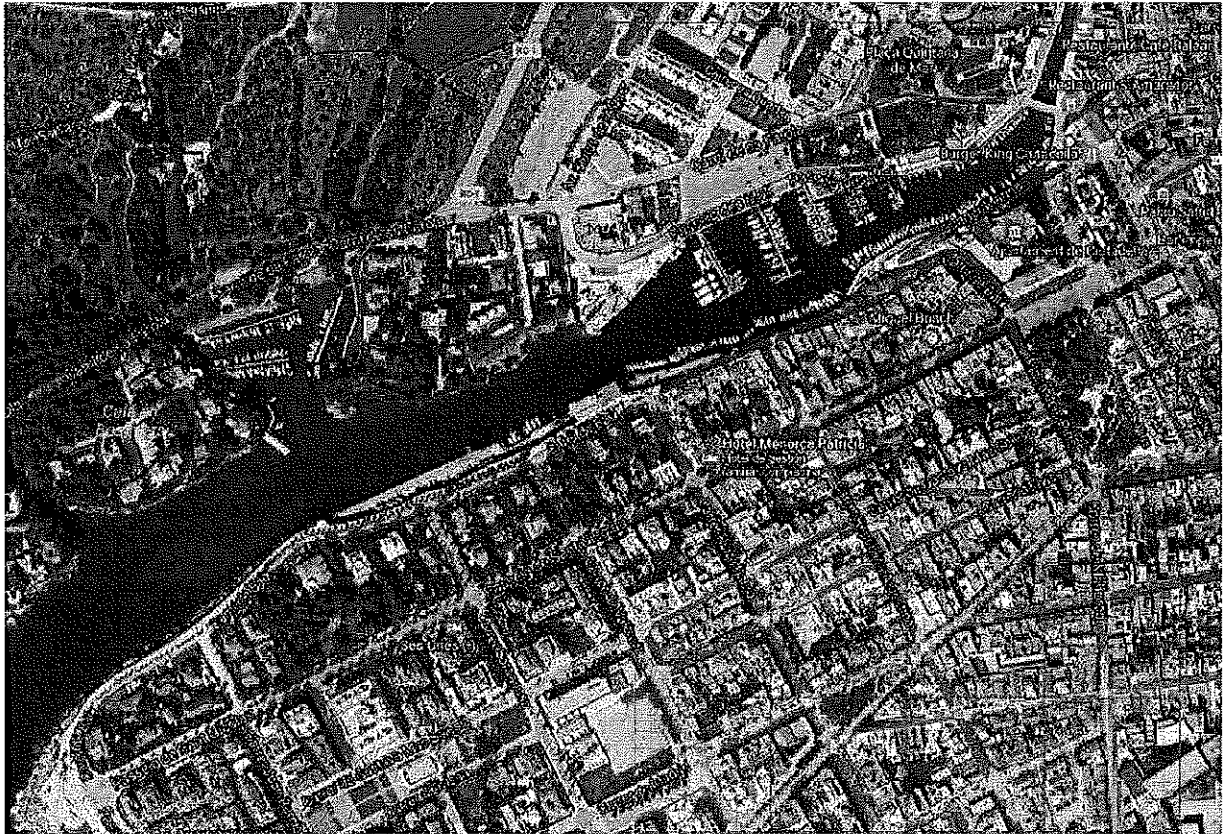
Los flujos de caja se han situado a 31 de diciembre de cada periodo y se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la

valoración.

No se han facilitado balances ni cuentas de resultados, por lo que se han utilizado ratios medias del sector, tanto para inversiones como para la previsión de las cuentas de resultados.

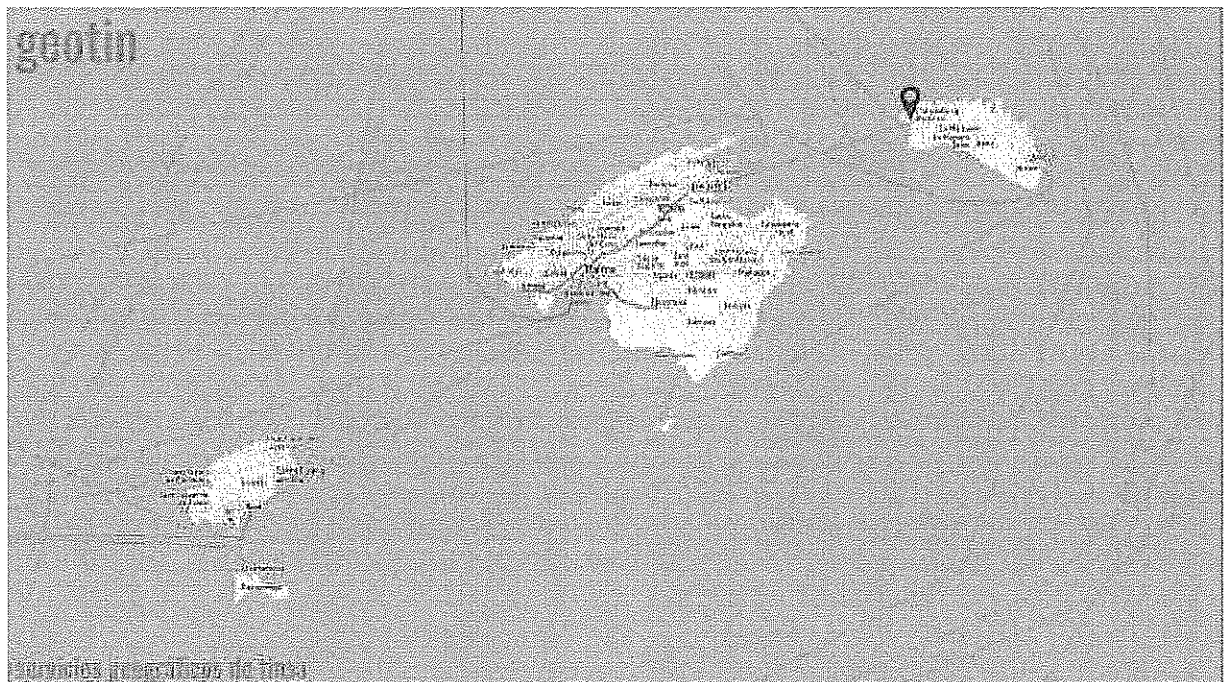
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760)



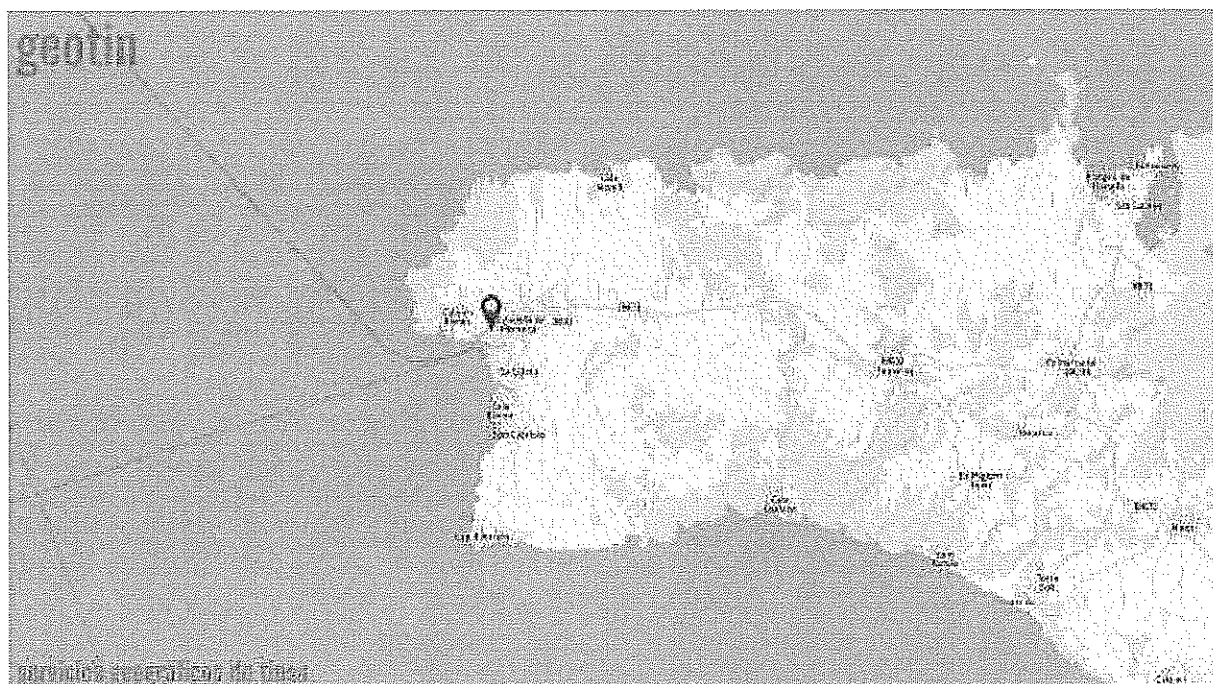
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Camino BAIX, nº 8, en el municipio de Ciutadella de Menorca, provincia de ISLAS BALEARES (07760)

