



G CONSELLERIA  
O TERRITORI, ENERGIA  
I MOBILITAT  
B  
/

 **Ports IB**

**CLUB NÁUTICO PALMA NOVA**

**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 26 de octubre 2010 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico Palma Nova por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto Deportivo Palma Nova, denominado Club Náutico Palma Nova, 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 06 de noviembre de 2014, el Club Náutico Palma Nova, 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 23/05/2007 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 Náutico Palma Nova 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 Náutico Palma Nova 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 Palma Nova, realizada por la empresa de tasación TINSA ( Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-5350/01-9 V.452  
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-05350/01-7 V.417, 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 Palma Nova, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05350/01-6 V.417, 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 Palma Nova desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC )

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

## ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Náutico Palma Nova (Nº Expediente IB-05350/01-9 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	6.436,55 m <sup>2</sup>
Tierra	<u>2.569,90 m<sup>2</sup></u>
<b>Total</b>	<b>9.006,45 m<sup>2</sup></b>

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio social y aseos, edificación destinada a administración y marinería, transformador y porche varadero. Varadero y explanadas y aparcamientos.

La superficie de agua incluye dique y pantalán para 79 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 Palma Nova realizada por TINSA, Nº Expediente IB-05350/01-9 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **un millón doscientos veitíun mil setecientos veinte euros y veinticuatro céntimos de euro (1.221.720,24 €)**.

## 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 Club Náutico Palma Nova, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05350/01-6 V.417.

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 Palma Nova en **trescientos cincuenta y seis mil seiscientos treinta y siete euros y ochenta y cinco céntimos de euro (356.637,85 €)**.

## 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 Náutico Palma Nova refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **un millón doscientos veintidós mil setecientos veinte euros y veinticuatro céntimos de euro (1.221.720,24 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende **trescientos cincuenta y seis mil seiscientos treinta y siete euros y ochenta y cinco céntimos de euro (356.637,85 €)**.

Por tanto, y 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 de las instalaciones portuarias del Club Náutico Palma Nova asciende **ochocientos sesenta y cinco mil ochenta y dos euros y treinta y nueve céntimos de euro (865.082,39 €)**.

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 Palma Nova 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, 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  
/



## **Memoria Económico Financiera**

**CLUB NÁUTICO PALMA NOVA**

**Anexo I - Valoración concesión 35 años**



## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARNS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	"Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

### VALOR DE TASACIÓN

**1.221.720,24 Euros**

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

Visita interior del inmueble: Si

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

### ADVERTENCIAS:

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

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, CONFORME ALAS HIPOTESIS DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADOS POR EL CLIENTE

### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables
- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

Situación de Ocupación:	Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Comprobaciones:	- Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas	Cumple Normativa
Descripción de las edificaciones del inmueble:	La superficie total medición efectuada sobre el proyecto de legalización de las obras no amparadas por la concesión original es de 9.006,45 m <sup>2</sup> , de los cuales 6.436,55 m <sup>2</sup> corresponden a espejo de agua (incluidos pantalanes, diques y escollera) y 2.569,90 m <sup>2</sup> a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Club social y aseos; edificación destinada a administración y marinería, transformador y porche varadero; se completa con 1 pantalan, varadero y explanadas y aparcamientos (18).
Estado del Inmueble:	Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: TERMINADO.
Antigüedad:	Edif. 1, 2 y 5: 15 años. Edif. 3 y 4: 35 años.

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club	103,15	1.570,22	650,00	16,00	20,00
Edificio 02	Edificio de administración y	68,80	1.570,22	650,00	16,00	20,00

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

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	103,15	2.173,42	224.188,27
Edificio 02	68,80	2.173,42	149.531,30

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-79 amarres	700.000,00	20,00	560.000,00
Elemento 02	Urbanización	300.000,00	20,00	240.000,00
Elemento 03	Grúa y transformador	60.000,00	20,00	48.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 270.000,00 Euros

### OTROS VALORES:

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

1.189.650,30 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-05350/01- 9 de fecha 01-01-2006 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

### CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo descrito en el informe, situado en "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181) tiene los siguientes datos:

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

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

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es** Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 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	<b>1.459.650,30 Euros</b>
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	<b>1.221.720,24 Euros</b>
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	<b>1.588.572,19 Euros</b>

### VALOR DE TASACIÓN

**1.221.720,24 Euros**

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



## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

### ADVERTENCIAS:

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

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, CONFORME ALAS HIPOTESIS DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADOS POR EL CLIENTE

### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables
- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

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

**Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0535001 8;**

**Superficie adoptada del terreno: 9.006,45 m<sup>2</sup>**

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

1.189.650,30 Euros

### DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club)	103,15	1.570,22	650,00	16,00	20,00
Edificio 02	Edificio de administración y	68,80	1.570,22	650,00	16,00	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-79 amarres	700.000,00	20,00	560.000,00
Elemento 02	Urbanización	300.000,00	20,00	240.000,00
Elemento 03	Grúa y transformador	60.000,00	20,00	48.000,00

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

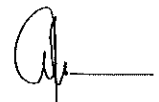
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado,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

# tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN  
 ARQUITECTO TECNICO



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

## INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

<b>Nombre del Solicitante:</b>	PORTS DE LES ILLES BALEARS
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	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 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:** "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181)

**Geolocalización:**                      **Longitud:** 2,54232                      **Latitud:** 39,52443

#### 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
- De las limitaciones contenidas en los estatutos de los propietarios (de algunos edificios)

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

#### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: Turística - Comercial - 2ªResidencia

Población de Derecho: 49.580 Habitantes                      Evolución Población: Estable

Urbanización turística costera, dependiente de Calvià, destinada a uso turístico preferentemente, con edificaciones plurifamiliar, apartamentos y en menor medida unifamiliar.

#### 4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero turístico de alta densidad .

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

En las zonas posteriores del núcleo de Palmanova y Son Caliu se han desarrollado numerosas promociones plurifamiliares en los últimos años.

#### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

#### Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

#### Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Turístico , comercial de temporada , predominado el pequeño comercio destinado a restauración y productos de souvenir , y residencial en regimen de segunda residencia.

**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:** 9.006,45 m<sup>2</sup>

**Superficie adoptada del terreno:** 9.006,45 m<sup>2</sup>

**Uso de la superficie NO edificada:** Almacén - 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.

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:

La superficie total medición efectuada sobre el proyecto de legalización de las obras no amparadas por la concesión original es de 9.006,45 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.436,55 m<sup>2</sup> corresponden a espejo de agua (incluidos pantalanés, diques y escollera) y 2.569,90 m<sup>2</sup> a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Club social y aseos; edificación destinada a administración y marinería, transformador y porche varadero; se completa con 1 pantalan, varadero y explanadas y aparcamientos (18).

**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:

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	No

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

**Conserje/portero/seguridad privada:** Si

**Número de plantas sobre rasante del edificio:** 1

**Ubicación relativa en el inmueble:** Nivel medio

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

## CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

<b>Tipología del edificio:</b>	Diques y pantalanés-79 amarres
<b>Situación de Ocupación:</b>	El inmueble está ocupado por el concesionario.
<b>Estado del Inmueble:</b>	TERMINADO

### Descripción del elemento

Espejo de agua de 6.436,55 m<sup>2</sup>, con 79 amarres actualmente, con la siguiente distribución por superficies: Aunque existen 10 tipos de amarres distintos, en virtud del calado existente agruparemos los amarres en virtud de la eslora aprovechable: - 8 amarres de 5m de eslora. - 6 amarres de 6 m de eslora. - 23 amarres de 7 m de eslora. - 14 amarres de 8 m de eslora. - 28 amarres de 10 a 12 m de eslora. Se incluyen en este elemento: diques, escolleras y Pantalan.

## 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 como tierra de 2.569,9 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento para 18 plazas. Porche de varada de 106,70 m2.

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

**Tipología del edificio:** Edificio de una planta (club social-marinería)  
**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	Salas de Reunión	Instalaciones	103,15 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>103,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup.del Terreno asignada al edificio:</b>		5.402,82 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Construida Total:</b>		<b>103,15 m<sup>2</sup></b>	

### 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:** 25 cm.  
**Aislamiento:** No Tiene  
**Carpintería Exterior:** Madera Pintada  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Enfoscado

**Estado de Conservación:** Regular/Medio  
**Calidad de construcción:** Media  
**Antigüedad aproximada:** 35 años





## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

**Tipología del edificio:** Edificio de administración y almacén (pta Baja)  
**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	68,80 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>68,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup.del Terreno asignada al edificio:</b>		3.603,62 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Construida Total:</b>		<b>68,80 m<sup>2</sup></b>	

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida  
**Acristalamiento:** Sencillo  
**Estructura:** Muro de Carga <= 25 cm.  
**Sobrecarga:** Normal  
**Persianas:** Metálicas  
**Cubierta:** Plana Transitable  
**Cerramientos Exteriores:** Bloques de Hormigón  
**Espesor de Cerramientos Ext:** 25 cm.  
**Aislamiento:** No Tiene  
**Carpintería Exterior:** Aluminio  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Enfoscado

**Estado de Conservación:** Bueno  
**Calidad de construcción:** Media

**Antigüedad aproximada:** 35 años

## CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

**Tipología del edificio:** Grúa y transformador  
**Situación de Ocupación:** El inmueble está ocupado por el concesionario.  
**Estado del Inmueble:** TERMINADO

### Descripción del elemento

Grúa de 5 Tm. Caseta transformador que ocupa una superficie de 1,75 m<sup>2</sup>.

## 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:**

Deportivo

**Usos Prohibidos:**

Los demas

**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? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

**RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:**

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

**Comprobaciones realizadas:**

- 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**

No existe oferta en este club de amarres en venta. Los valores estimados vienen dados por los puertos más cercanos existentes. No obstante, aunque se trate de un club con escasos servicios, su ubicación es muy buena, y tiene una demanda potencial de las segundas residencias de Palmanova y Magalluf, más especialmente del mercado local.

**Productos y servicios ofertados en el inmueble**

Instalación destinada a puerto deportivo para 79 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique escollera principal, un dique secundario y 1 pantalán. Cuenta con un edificio destinado a club-social y aseos, otro edificio destinado a marinería y administración y un porche varadero. Además dispone de una grúa de 5tm. y zona de explanada de varado. Todo ello explotado conjuntamente por la concesionaria. Los 79 amarres son para embarcaciones en base sin que existan amarres para tránsito. Los amarres se clasifican por su dimensión: 3 de 5x2.20 m.; 5 de 5x2.75 m.; 6 de 6x2.20 m.; 3 de 7x2.50 m.; 20 de 7x2.75 m.; 14 de 8x3 m.; 11 de 10x3.50 m.; 6 de 10x3.80 m.; 8 de 12x4 m.; y 3 de 12x4.3 m. El calado oscila entre 1,5 m. en bocana y 0,5 m. con lo cual la eslora mayor aprovechable es de 11m.

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

3 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 14 meses Límite superior: 16 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

**VALOR UNITARIO DE MERCADO:**

I.L.E.E. Límite inferior: 9.100,00 Euros/m<sup>2</sup> Límite superior: 9.270,00 Euros/m<sup>2</sup>

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: 35,00 %

**PLAZOS DE VENTA:**

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

I.L.E.E. Límite inferior: 20 meses Límite superior: 24 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 %

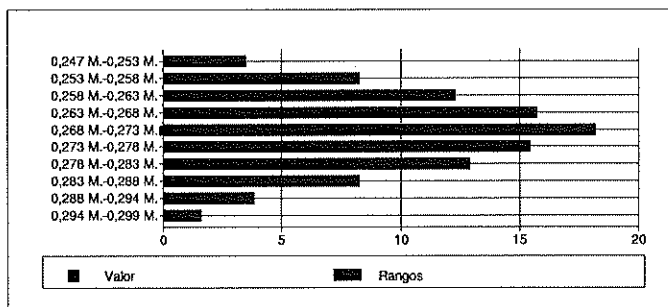
## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:

<b>Media:</b>	270.912,68 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	247.456,28 Euros y	298.752,80 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	253.336,96 Euros y	289.312,27 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	263.113,09 Euros y	278.567,43 Euros

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

Desde	0,247 M. hasta	0,253 M.	3,49 %
Desde	0,253 M. hasta	0,258 M.	8,25 %
Desde	0,258 M. hasta	0,263 M.	12,28 %
Desde	0,263 M. hasta	0,268 M.	15,77 %
Desde	0,268 M. hasta	0,273 M.	18,20 %
Desde	0,273 M. hasta	0,278 M.	15,45 %
Desde	0,278 M. hasta	0,283 M.	12,91 %
Desde	0,283 M. hasta	0,288 M.	8,25 %
Desde	0,288 M. hasta	0,294 M.	3,81 %
Desde	0,294 M. hasta	0,299 M.	1,59 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 18,76

Tasa anualizada homogénea sin financiación 11,90

Valor total elegido del solar 270.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

En función de la distribución por tramos iguales de valor.

## FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	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	270.000,00	-270.000,00	-270.000,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	6.224,40	0,00	0,00	6.224,40	-6.224,40	-5.962,49
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	5.335,20	0,00	0,00	5.335,20	-5.335,20	-4.757,35
9	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.622,65	40.981,53
10	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	0,00	145,70	145,70	46.476,95	40.272,23
11	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	0,00	291,39	291,39	46.331,26	39.574,82
12	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	437,09	69.328,26	-22.705,62	-19.118,55
13	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	582,78	69.473,96	-22.851,31	-18.967,48
14	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	728,48	69.619,66	-22.997,01	-18.816,84
15	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	874,17	69.765,35	-23.142,70	-18.666,64
16	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	1.019,87	69.911,05	-23.288,40	-18.516,91
17	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	1.165,57	70.056,74	-23.434,10	-18.367,66
18	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	1.311,26	70.202,44	-23.579,79	-18.218,91
19	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	1.456,96	70.348,13	-23.725,49	-18.070,68
20	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	1.602,65	70.493,83	-23.871,18	-17.922,97
21	0,00	46.622,65	46.622,65	0,00	0,00	68.891,18	1.748,35	70.639,53	-24.016,88	-17.775,81
22	85.863,38	46.622,65	132.486,02	0,00	0,00	68.891,18	1.894,05	70.785,22	61.700,80	45.017,41
23	85.863,38	46.622,65	132.486,02	0,00	0,00	68.891,18	2.039,74	70.930,92	61.555,10	44.272,15
24	85.863,38	46.622,65	132.486,02	0,00	6.224,40	68.891,18	2.185,44	77.301,01	55.185,01	39.125,91
25	534.994,88	46.622,65	581.617,52	0,00	0,00	68.891,18	2.331,13	71.222,31	510.395,21	356.719,40



## 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.
26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.891,18	619,21	69.510,38	-69.510,38	-47.890,20
27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.891,18	0,00	68.891,18	-68.891,18	-46.788,31
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.891,18	0,00	68.891,18	-68.891,18	-46.122,64

## 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.

### Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	270,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	129,65 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.060,00 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 30	31 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Venta de amarres	810,56	810,56	810,56	810,56	0,00	0,00
Alquiler de amarres	37,13	53,05	66,32	66,32	66,32	225,48
Explanada y botadura	10,50	16,10	19,60	24,00	24,00	24,00
Cuotas propietarios	19,12	38,25	57,37	76,50	76,50	0,00
<b>TOTAL:</b>	<b>877,31</b>	<b>917,96</b>	<b>953,85</b>	<b>977,38</b>	<b>166,82</b>	<b>249,48</b>

### GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 30	31 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	41,00	41,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Materias primas	4,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	10,00	11,00	11,00	12,00	12,00	12,00
Reparación, mantenimiento y reposic:	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
Seguros, impuestos, tasas	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86
Amortización de la inversión inicial	43,28	43,28	43,28	43,28	43,28	43,28
Comercialización y publicidad	24,00	24,00	24,00	24,00	2,00	2,00
ESTIMACION CANON	79,43	79,43	79,43	79,43	79,43	79,43
Gasto sociodeportivo	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
<b>TOTAL:</b>	<b>222,07</b>	<b>224,07</b>	<b>234,07</b>	<b>235,07</b>	<b>213,07</b>	<b>213,07</b>
<b>Impuestos</b>	<b>35,00 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>32,50 %</b>

### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
Mobiliario-Maquinaria	36,00	36,00	0,00	36,00	36,00
Inversiones	50,42	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL:</b>	<b>86,42</b>	<b>36,00</b>		<b>36,00</b>	<b>36,00</b>

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club	103,15	1.570,22	650,00	16,00	20,00
Edificio 02	Edificio de administración y	68,80	1.570,22	650,00	16,00	20,00

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

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	103,15	2.173,42	224.188,27
Edificio 02	Edificio de	68,80	2.173,42	149.531,30

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-79 amarres	700.000,00	20,00	560.000,00
Elemento 02	Urbanización	300.000,00	20,00	240.000,00
Elemento 03	Grúa y transformador	60.000,00	20,00	48.000,00

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

### Costes y valores a nuevo

<b>VALOR DEL SOLAR</b>	270.000,00 Euros
<b>COSTE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1.171.767,50 Euros
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS</b>	17.882,80 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN</b>	<b>1.459.650,30 Euros</b>
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

<b>Valor Unitario del Suelo:</b>	29,98 Euros/m <sup>2</sup> Terreno
<b>VALOR DEL SOLAR</b>	270.000,00 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL</b>	<b>1.221.720,24 Euros</b>

### 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	877,31	178,79	43,28	86,42	382,77	382,77	354,41
2007	917,96	180,79	43,28	0,00	511,66	511,66	438,66
2008	953,85	190,79	43,28	0,00	529,13	529,13	420,04
2009	977,38	191,79	43,28	0,00	544,34	544,34	400,11
2010	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-2,02
2011	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,87
2012	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,73
2013	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,61
2014	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,49
2015	166,82	169,79	43,28	36,00	-38,97	-38,97	-18,05
2016	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,27
2017	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,18
2018	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,09
2019	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-1,01
2020	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,94
2021	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,87
2022	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,80
2023	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,74
2024	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,69
2025	166,82	169,79	43,28	36,00	-38,97	-38,97	-8,36
2026	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,59
2027	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,55
2028	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,51
2029	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,47
2030	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,43
2031	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,40
2032	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,37
2033	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,34
2034	166,82	169,79	43,28	0,00	-2,97	-2,97	-0,32
2035	166,82	169,79	43,28	36,00	-38,97	-38,97	-3,87
2036	249,48	169,79	43,28	0,00	67,86	67,86	6,24
2037	249,48	169,79	43,28	0,00	67,86	67,86	5,78
2038	249,48	169,79	43,28	0,00	67,86	67,86	5,35
2039	249,48	169,79	43,28	0,00	67,86	67,86	4,96
2040	249,48	169,79	43,28	0,00	67,86	67,86	4,59

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

#### DATOS PARA EL CÁLCULO

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



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

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

### Valor por actualización

**1.588.572,19 Euros**

#### OTROS VALORES:

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

**1.189.650,30 Euros**

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

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:53 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 2NVCWXR7Y



## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**1.221.720,24 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 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:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

#### ADVERTENCIAS:

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

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, CONFORME ALAS HIPOTESIS DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADOS POR EL CLIENTE

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.200.000,00 Euros y 1.250.000,00 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.

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

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
<b>Ver Observaciones</b>	Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	
	Fecha Emisión del informe:	01-01-2006	Fecha de caducidad del informe 30-06-2006

## 12.- OBSERVACIONES

### 1. OBJETO DE LA VALORACION:

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos y lámina de agua cedidos en concesión por la Administración, en las siguientes hipótesis.

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiere 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 en que se encuentre en la actualidad, por lo que se ha supuesto acometerá ciertas obras de mejora que le permitan la explotación durante los 35 próximos años. Una vez transcurrido este plazo, revertirá al cedente todo lo cedido.

### 2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de actualización de las rentas tras el siguiente análisis de inversiones y gastos sociodeportivos indicados por el cliente.

En este mismo año, al tratarse de mejoras de pequeña envergadura se inicia la explotación:

- Amarres en base, venta (sobre el 75% de los amarres).  
 Durante los años 1 al 4 se venden 60 amarres a particulares a razón de 15 amarres cada año, que suponen el 75% de los amarres reales, estimándose flujos de caja estables a partir del año 5.  
 Tras realizar un estudio de mercado sobre puestos de amarre de embarcaciones de recreo en las zonas limítrofes especialmente Puerto Portals, Port Adriano y CN de Santa Ponça se han estimado los siguientes precios de venta para este puerto:

- Amarres de 5x2,20 = 33.000 euros.
- Amarres de 5x2,75 = 36.000 euros.
- Amarres de 6x2,20 = 40.000 euros.
- Amarres de 7x2,50 = 46.000 euros.
- Amarres de 7x2,75 = 46.000 euros.
- Amarres de 8x3,00 = 56.000 euros.
- Amarres de 10x3,50 = 66.000 euros.
- Amarres de 10x3,80 = 66.000 euros.
- Amarres de 12x4,00 = 75.000 euros.
- Amarres de 12x4,30 = 80.000 euros.

Dado el escaso calado existente, los amarres de 12 m. no se consideran aprovechables para esloras superiores a 11 m.

- Amarres en alquiler.  
 Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno a los 180 euros/m2/año. Se ha estimado para los amarres en alquiler una ocupación media del 70% durante todo el periodo de la concesión.
- En el año 30 se destinan al alquiler los amarres que han sido vendido durante los cinco primeros años de explotación. Se considera una ocupación del 85%.
- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 eur. 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.

- La fecha de visita es el 25/04/2006. 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.

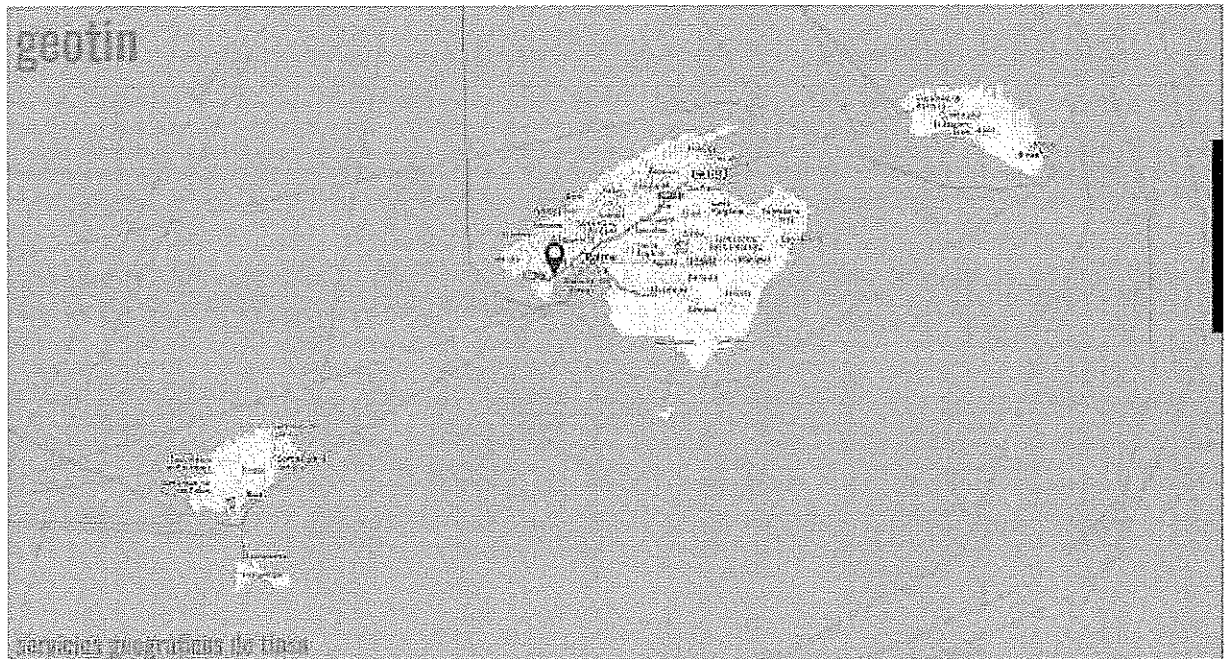
## FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181)



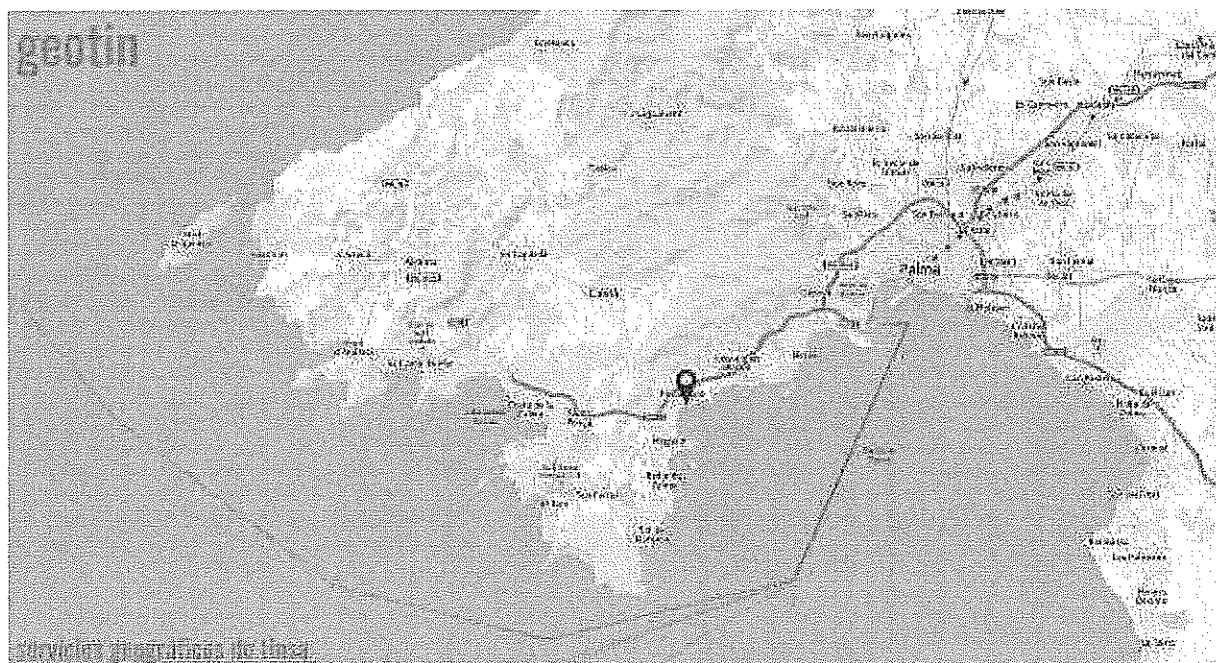
## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181)



## PLANO DE SITUACION

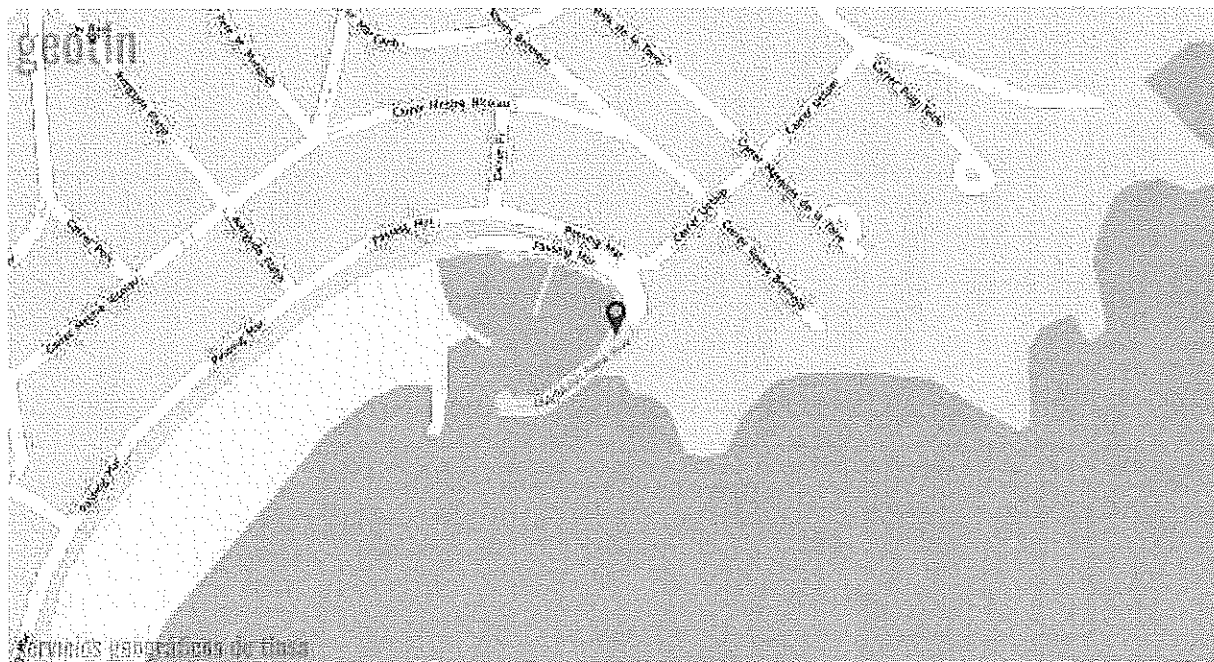
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181)





## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07181)



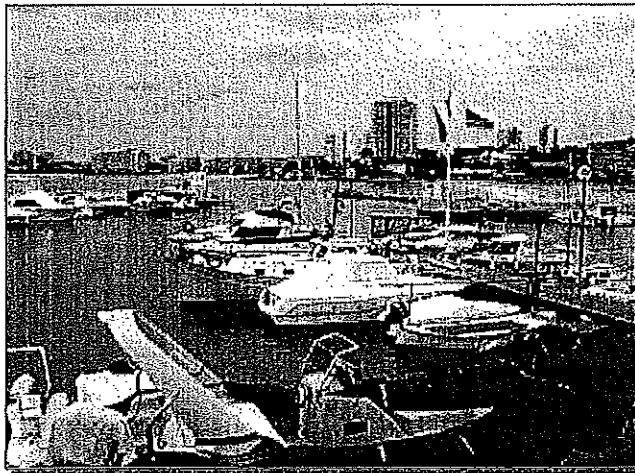
## **Memoria Económico Financiera**

**CLUB NÁUTICO PALMA NOVA**

**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, Pta. 1
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	"Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07181)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

**MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO**

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

**VALOR DE TASACIÓN****356.637,85 Euros (59.339.545 pta)**

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

Visita interior del Inmueble: Si

**EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:**

\* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

**ADVERTENCIAS:**

La fecha de visita al Inmueble es el 25/04/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y canon indicado por el cliente es 13.010 €.

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 y 5: 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: La superficie total medición efectuada sobre el proyecto de legalización de las obras no amparadas por la concesión original es de 9.006,45 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.436,55 m<sup>2</sup> corresponden a espejo de agua (incluidos pantalanes, diques y escollera) y 2.569,90 m<sup>2</sup> a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Club social y aseos; edificación destinada a administración y marinería, transformador y porche varadero; se completa con 1 pantalan, varadero y explanadas y aparcamientos (18).

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

Antigüedad: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: 40 años.

**DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES**

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club)	103,15	1.513,23	650,00	16,00	20,00
Edificio 02	Edificio de administración y	68,80	1.513,23	650,00	16,00	20,00

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

Dep. -&gt; COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	103,15	2.116,43	218.309,76
Edificio 02	68,80	2.116,43	145.610,38

 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 pantales-7 amarres	61.250,00	20,00	49.000,00
Elemento 02	Urbanización	300.000,00	20,00	240.000,00
Elemento 03	Grúa y transformador	60.000,00	20,00	48.000,00

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

**VALOR DEL SOLAR** 260.200,00 Euros

**OTROS VALORES:**

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

550.900,30 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 Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., 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-05350/01-6 de fecha 01-01-2006 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

### CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo en las condiciones descritas en el Informe, situadas en "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

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

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 del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-07-2018, en las condiciones consideradas en el informe

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

#### 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	811.100,30 Euros	(134.955.735 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	700.920,24 Euros	(116.623.315 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	356.637,85 Euros	(59.339.546 pta)

#### VALOR DE TASACIÓN

**356.637,85 Euros (59.339.545 pta)**

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

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- \* A la entrega de la siguiente documentación:
  - Documentación Registral suficiente

#### ADVERTENCIAS:

La fecha de visita al Inmueble es el 25/04/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y canon indicado por el cliente es 13.010 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



**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-05350/01-6 \* V.417  
 Rf: VARI \*0000 CLIENTES PARTICULARE  
 Fecha: 01-01-2006  
 Ref.Tasador: BFD (25192 - BFD-25192)

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

Superficie adoptada del terreno: 9.006,45 m<sup>2</sup>

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

550.900,30 Euros

### DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club)	103,15	1.513,23	650,00	16,00	20,00
Edificio 02	Edificio de administración y	68,80	1.513,23	650,00	16,00	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 pantalanes-7 amarres	61.250,00	20,00	49.000,00
Elemento 02	Urbanización	300.000,00	20,00	240.000,00
Elemento 03	Grúa y transformador	60.000,00	20,00	48.000,00

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.: BERNAT FEMENIAS DURAN  
 ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Pedro Soria Casado  
 Director Territorial En representación de TINSA,  
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

## INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 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
Domicilio del Solicitante:	Calle JESUS, Nº 4, Pta. 1

### FINALIDAD DE LA TASACION

LA FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-07-2018, en las condiciones consideradas en el informe

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

### 2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Dirección del inmueble: "Club Náutico de Palma Nova" - Passeig de la Mar, en PALMA NOVA en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07181)

### DATOS REGISTRALES

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

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

#### RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular  
Servidumbres visibles  
Régimen de Protección del Patrimonio  
Situación de Ocupación del Inmueble  
Situación Urbanística

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

#### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico  
Actividad Dominante: Turística - Comercial - 2ªResidencia  
Población de Derecho: 27.956 Habitantes Evolución Población: Estable  
Urbanización turística costera, dependiente de Calviá, destinada a uso turístico preferentemente, con edificaciones plurifamiliar, apartamentos y en menor medida unifamiliar.

#### 4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:  
Núcleo costero turístico de alta densidad .  
Grado Edificación Industrial:  
0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Medio

En las zonas posteriores del núcleo de Palmanova y Son Callu se han desarrollado numerosas promociones plurifamiliares en los últimos años.

## EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

## Equipamientos

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

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

Las comunicaciones Interurbanas pueden considerarse muy buenas.

### Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Turístico , comercial de temporada , predominado el pequeño comercio destinado a restauración y productos de souvenir , y residencial en regimen de segunda residencia.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada: 9.006,45 m<sup>2</sup>

Superficie adoptada del terreno: 9.006,45 m<sup>2</sup>

Uso de la superficie NO edificada: Almacén - 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.

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:

La superficie total medición efectuada sobre el proyecto de legalización de las obras no amparadas por la concesión original es de 9.006,45 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.436,55 m<sup>2</sup> corresponden a espejo de agua (incluidos pantanones, diques y escollera) y 2.569,90 m<sup>2</sup> a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Club social y aseos; edificación destinada a administración y marinería, transformador y porche varadero; se completa con 1 pantalan, varadero y explanadas y aparcamientos (18).

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 pantalanes-7 amarres  
**Situación de Ocupación:** El inmueble está ocupado por el concesionario.  
**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Descripción del elemento**

Dado que sólo es objeto de valoración 7 amarres del total de 79, el coste imputado es la parte proporcional de los 7 amarres respecto del total de 79.

## 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 como tierra de 2.569,90 m<sup>2</sup>, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento para 18 plazas. Porche de varada de 106,70 m<sup>2</sup>.

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

**Tipología del edificio:** Edificio de una planta (club social-marinería)  
**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	Salas de Reunión	Instalaciones	103,15 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>103,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Sup.del Terreno asignada al edificio:</b>		5.402,82 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Construida Total:</b>		103,15 m <sup>2</sup>	

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida  
**Acristalamiento:** 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:** 25 cm.  
**Aislamiento:** No Tiene  
**Carpintería Exterior:** Madera Pintada  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Enfoscado

**Antigüedad aproximada:** 40 años  
**Años desde la última reforma aproximadamente** 15 años (estimación)  
**Estado de Conservación:** Medio

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificio de administración y almacén (pta Baja)  
 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	68,80 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>68,80 m<sup>2</sup></b>

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.603,62 m<sup>2</sup>  
 Superficie Construida Total: 68,80 m<sup>2</sup>

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida  
 Acristalamiento: Sencillo  
 Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.  
 Sobrecarga: Normal  
 Persianas: Metálicas  
 Cubierta: Plana Transitable  
 Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón  
 Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.  
 Aislamiento: No Tiene  
 Carpintería Exterior: Aluminio  
 Revestimientos Ext.1: Enfoscado  
 Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 40 años  
 Años desde la última reforma aproximadamente 15 años (estimación)  
 Estado de Conservación: Medio

## CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

Tipología del edificio: Grúa y transformador  
 Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.  
 Estado del Inmueble: TERMINADO  
 Descripción del elemento

Grúa de 5 Tm. Caseta transformador que ocupa una superficie de 1,75 m<sup>2</sup>.

## 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

**Usos Prohibidos:**

Los demas

**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 y 5:El inmueble está ocupado por el concesionario.

**Comprobaciones realizadas:**

- 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**

No existe oferta en este club de amarres en venta. Los valores estimados vienen dados por los puertos más cercanos existentes. No obstante, aunque se trate de un club con escasos servicios, su ubicación es muy buena, y tiene una demanda potencial de las segundas residencias de Palmanova y Magalluf, más especialmente del mercado local.

**Productos y servicios ofertados en el Inmueble**

Instalación destinada a puerto deportivo para 79 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique escollera principal, un dique secundario y 1 pantalán. Cuenta con un edificio destinado a club-social y aseos, otro edificio destinado a marinería y administración y un porche varadero. Además dispone de una grúa de 5tm. y zona de explanada de varado. Todo ello explotado conjuntamente por la concesionaria. Los 79 amarres son 3 de 5x2,2;5 de 5x2,75;6 de 6x2,2;3 de 7x2,5;20 de 7x2,75; 14 de 8x3; 11 de 10x3,5; 6 de 10x3,8;8 de 12x4 y 3 de 12x4,3.

**10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS****10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL**

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

3 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 14 meses Límite superior: 16 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 5.250,00 Euros/m<sup>2</sup> Límite superior: 5.300,00 Euros/m<sup>2</sup>

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: 35,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 20 meses Límite superior: 24 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

Beneficio del promotor: Límite inferior: 17,00 % Límite superior: 18,00 %

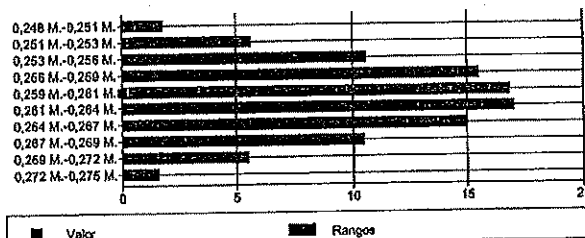
## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:

<b>Media:</b>	261.298,89 Euros		
<b>Extremos Absolutos:</b>	247.841,88 Euros y		274.825,67 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	252.415,71 Euros y		270.172,69 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	257.141,91 Euros y		265.387,03 Euros

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

Desde	0,248 M. hasta	0,251 M.	1,80 %
Desde	0,251 M. hasta	0,253 M.	5,61 %
Desde	0,253 M. hasta	0,256 M.	10,58 %
Desde	0,256 M. hasta	0,259 M.	15,56 %
Desde	0,259 M. hasta	0,261 M.	16,83 %
Desde	0,261 M. hasta	0,264 M.	17,04 %
Desde	0,264 M. hasta	0,267 M.	15,03 %
Desde	0,267 M. hasta	0,269 M.	10,48 %
Desde	0,269 M. hasta	0,272 M.	5,50 %
Desde	0,272 M. hasta	0,275 M.	1,59 %



**Valor total elegido del solar 260.200,00 Euros**

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

En función de la distribución por tramos iguales de valor.

1	0,00	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	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	6.224,40	0,00	0,00	6.224,40	-6.224,40	-5.978,44	0,00
4	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	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	5.335,20	0,00	0,00	5.335,20	-5.335,20	-4.856,19	0,00
8	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.188,28	25.314,93	0,00
9	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	0,00	88,09	88,09	28.100,19	24.898,94	0,00
10	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	0,00	176,18	176,18	28.012,10	24.489,55	0,00
11	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	264,27	33.539,27	-5.350,08	-4.615,64	0,00
12	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	352,35	33.627,35	-5.439,07	-4.629,00	0,00
13	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	440,44	33.715,44	-5.527,16	-4.641,17	0,00
14	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	528,53	33.803,53	-5.615,25	-4.652,20	0,00
15	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	616,62	33.891,62	-5.703,34	-4.662,10	0,00
16	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	704,71	33.979,71	-5.791,43	-4.670,91	0,00
17	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	792,80	34.067,80	-5.879,51	-4.678,66	0,00
18	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	880,88	34.155,88	-5.967,60	-4.685,36	0,00
19	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	968,97	34.243,97	-6.055,69	-4.691,05	0,00
20	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	1.057,06	34.332,06	-6.143,78	-4.695,76	0,00
21	0,00	28.188,28	28.188,28	0,00	0,00	33.275,00	1.145,15	34.420,15	-6.231,87	-4.699,50	0,00
22	293.158,13	28.188,28	321.346,41	0,00	6.224,40	33.275,00	1.233,24	40.732,84	280.813,77	208.788,33	0,00
23	157.854,38	28.188,28	186.042,66	0,00	0,00	33.275,00	1.321,33	34.598,33	151.446,33	111.178,17	0,00
24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.275,00	0,00	33.275,00	-33.275,00	-24.101,40	0,00
25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.275,00	0,00	33.275,00	-33.275,00	-23.779,67	0,00
26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.275,00	0,00	33.275,00	-33.275,00	-23.462,23	0,00

## 10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28-07-2018.

### Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	260,20 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	129,65 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	421,25 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 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler de amarres	22,94	22,94	13,30
Explanada y botadura	24,00	24,00	13,92
Cuotas propietarios	93,36	96,36	55,88
<b>TOTAL:</b>	<b>140,30</b>	<b>143,30</b>	<b>83,10</b>

### GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	50,00	50,00	29,00
Materias primas	6,00	6,00	3,48
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	12,00	12,00	6,96
Reparación, mantenimiento y reposic	7,50	7,50	4,37
Seguros, Impuestos, tasas	6,86	6,86	6,86
Amortización de la inversión inicial	43,28	43,28	43,28
ESTIMACION CANON	13,01	13,10	7,58
<b>TOTAL:</b>	<b>138,65</b>	<b>138,74</b>	<b>101,53</b>
<b>Impuestos</b>	<b>35,00 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>32,50 %</b>

### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club)	103,15	1.513,23	650,00	16,00	20,00
Edificio 02	Edificio de administración y	68,80	1.513,23	650,00	16,00	20,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	103,15	2.116,43	218.309,76
Edificio 02	Edificio de	68,80	2.116,43	145.610,38

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-7 amarres	61.260,00	20,00	49.000,00
Elemento 02	Urbanización	300.000,00	20,00	240.000,00
Elemento 03	Grúa y transformador	60.000,00	20,00	48.000,00

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

### Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	260.200,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	533.017,50 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	17.882,80 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	811.100,30 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	28,89 Euros/m² Terreno
VALOR DEL SOLAR	260.200,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	700.920,24 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	140,30	95,37	43,28	0,00	44,35	44,35	41,07
2007	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	39,75
2008	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	36,80
2009	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	34,08
2010	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	31,55
2011	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	29,21
2012	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	27,05
2013	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	25,05
2014	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	23,19
2015	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	21,47
2016	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	19,88
2017	143,30	95,46	43,28	0,00	46,36	46,36	18,41
2018	83,10	58,25	43,28	0,00	24,85	24,85	9,14

Valor de Reversión del Inmueble: 0,00 Euros

#### DATOS PARA EL CÁLCULO

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

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

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

#### Valor por actualización

**356.637,85 Euros**

#### OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 550.900,30 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.





**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-05350/01-6 \* V.417  
 Rf: VARI \*0000 CLIENTES PARTICULARES  
 Fecha: 01-01-2006  
 Ref.Tasador: BFD (25192 - BFD-25192)

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**356.637,85 Euros (59.339.545 pta)**

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-07-2018, en las condiciones consideradas en el informe

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:

La fecha de visita al inmueble es el 25/04/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y canon indicado por el cliente es 13.010 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

  
 En representación de TINSA, Tasaciones  
 Inmobiliarias, S.A.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN  
 ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 12 páginas numeradas de la 1 a la 12

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	Fecha 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 el 28 de julio de 2018.
- El concesionario dispone de 7 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 2018 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 indicado por el cliente, que asciende a 13.010 €

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 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-05350/01-2

## OTROS COLABORADORES

Nombre, titulación y tareas realizadas de los colaboradores que han participado en la valoración:

Damian Andreu Amengual