



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

CLUB NÁUTICO PORTOCOLOM

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 23 de mayo de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico Portocolom por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación náutica denominada Club Náutico Portocolom, 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 11 de diciembre de 2014, el Club Náutico Portocolom, expone *“que de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 10/2005 de Puertos, introducida por la Ley 6/2014 de 18 de julio, interesa la modificación del plazo concesional de la concesión otorgada a esta entidad en fecha de 23 de mayo de 2007 hasta los 35 años.*

Por todo y en virtud de 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 Portocolom 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 Portocolom 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 Portocolom, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-06073/01-7 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-06073/01-4 V.416, 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 Portocolom, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-06073/01-5 V.416, con la que se determinó el valor del derecho económico del club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, para la adaptación a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Club Náutico Portocolom 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 Portocolom (Nº Expediente IB-066073/01-7 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	21.914,93 m ²
Tierra	<u>7.834,63 m²</u>
Total	29.749,56 m²

La superficie de tierra incluye aparcamiento. No dispone de edificaciones dentro de la concesión.

La superficie de agua incluye muelles y 2 pantalanes para 252 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 Portocolom realizada por TINSA, Nº Expediente IB-06073/01-7 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **cuatro millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento cuarenta y ocho euros y treinta y dos céntimos de euro (4.467.148,32 €)**.

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

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

Para ello, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico Portocolom, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-06073/01-5 V.416

En este sentido, se consideraron las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, se valora el derecho económico del Club Náutico Portocolom en **novecientos diecinueve mil trescientos veintiséis euros y veiticuatro céntimos de euro (919.326,24 €)**.

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 Portocolom refleja un refleja un valor para un periodo de 35 años, de **cuatro millones cuatrocientos sesenta y siete mil ciento cuarenta y ocho euros y treinta y dos céntimos de euro (4.467.148,32 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende **novecientos diecinueve mil trescientos veintiséis euros y veiticuatro céntimos de euro (919.326,24 €)**.

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 Portocolom asciende a **tres millones quinientos cuarenta y siete mil ochocientos veintidós euros y ocho céntimos de euro (3.547.822,08 €)**

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 Portocolom 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
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO PORTOCOLOM

Anexo I - Valoración concesión 35 años

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Calle PESCADORS CLUB NAUTICO DE PORTOCOLOM, nº 23, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)
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

4.467.148,32 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 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, bajo la premisa de una serie de inversiones y gasto social no recuperable indicado por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

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

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total del puerto deportivo, según plano topográfico 29.749,56 m2, de los cuales 21914,93 m2. corresponden a espejo de agua y 7834,63 m2 a tierra. No dispone de edificaciones dentro de la zona de concesión. Tiene 1 dique/escolera, muelles, 2 pantalanes y aparcamiento.

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

Antigüedad: Edif. 1 y 2: 20 años. Edif. 3: 9 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	Caseta de control de accesos	3,00	960.780,00	350,00	18,00	12,00

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	3,00	961.143,44	2.883.430,32

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	Muelles y pantalanos (252 amarres)	1.464.900,00	18,00	1.201.218,00
Elemento 02	Urbanización	450.000,00	15,00	382.500,00

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

VALOR DEL SOLAR 2.882.340,00 Euros

OTROS VALORES:

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

1.916.139,00 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-06073/01- 7 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 puerto deportivo descrita en el informe, situada en Calle PESCADORS CLUB NAUTICO DE PORTOCOLOM, nº 23, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670) 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 de enero de 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	4.798.479,00 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.467.148,32 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	6.294.413,72 Euros

VALOR DE TASACIÓN

4.467.148,32 Euros

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:00 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 UQZ6AHZ4Z



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 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, bajo la premisa de una serie de inversiones y gasto social no recuperable indicado por el cliente.

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 IB0607301 6;

Superficie adoptada del terreno: 29.749,56 m²

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

1.916.139,00 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	Caseta de control de accesos	3,00	960.780,00	350,00	18,00	12,00

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	Muelles y pantalanes (252	1.464.900,00	18,00	1.201.218,00
Elemento 02	Urbanización	450.000,00	15,00	382.500,00

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 de enero de 2006

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle PESCADORS CLUB NAUTICO DE PORTOCOLOM, nº 23, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)

Geolocalización: Longitud: 3,26172 Latitud: 39,42282

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio

Actividad Dominante: 2ªResidencia - Turística

Población de Derecho: 17.319 Habitantes Evolución Población: Creciente

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero dependiente de Felanitx.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Rápido

Conviven en Porto Colom la residencia veraniega con usos turísticos aunque en menor grado.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de primera y segunda residencia, y turístico.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada: 29.749,56 m²

Superficie adoptada del terreno: 29.749,56 m²

Uso de la superficie NO edificada: 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:

Superficie total del puerto deportivo, según plano topográfico 29.749,56 m², de los cuales 21914,93 m² corresponden a espejo de agua y 7834,63 m² a tierra. No dispone de edificaciones dentro de la zona de concesión. Tiene 1 dique/escollera, muelles, 2 pantalanes y aparcamiento.

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:	Muelles y pantalanés (252 amarres)
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 21,914,93 m2. con 252 amarres comprendidos entre 5 y 15 m. de eslora. Se incluyen en este elemento: Muelles, dique/escollera y pantalanés. 6 de 2,2x5; 97 de 2,75x7; 70 de 3x8; 43 de 3,5x10; 22 de 4,25x12; 14 de 5x15.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada com tierra de 7834,63 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos y zona de aparcamiento.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:00 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-Infornes/> y use el código de verificación UQZ6AHZ4Z



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología del edificio: Caseta de control de accesos
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	Accesos	No Tiene	3,00 m ²
Total superficie construida:			3,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 29.749,56 m²

Superficie Construida Total: 3,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Desconocida
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Chapa Metálica
Cerramientos Exteriores: Paneles Prefabricados
Espesor de Cerramientos Ext: 0 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Chapas Metálicas
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Bueno
 Caseta prefabricada

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 9 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años (estimación)

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

La demanda de amarres en venta y alquiler es alta. Se detecta poca oferta debido a la gran demanda. Expertos opinan que es el mejor puerto natural de Mallorca.

Tipo de Gestión

Gestión privada por el concesionario.

Forma de producir

Continúa, las instalaciones permanecen abiertas durante todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres.

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: 7 meses Límite superior: 9 meses

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

Límite inferior: 22 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	2.096.000,00 Euros/m ²	2.100.000,00 Euros/m ²

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

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	30,00 %	35,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	29 meses	33 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

Tasa de actualización: Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

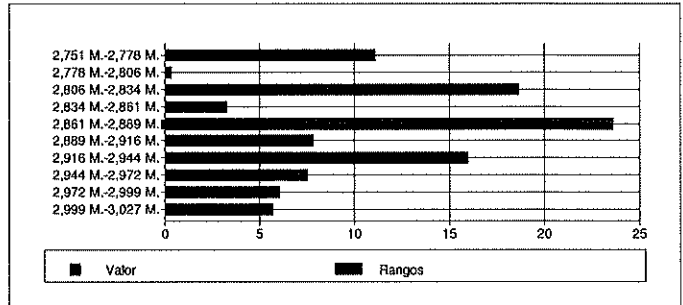
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	2.882.801,92 Euros	
Extremos Absolutos:	2.750.639,40 Euros y	3.027.032,68 Euros
Extremos-90% casos:	2.757.214,12 Euros y	3.005.463,99 Euros
Extremos-50% casos:	2.825.163,93 Euros y	2.938.601,01 Euros

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

Desde	2,751 M. hasta	2,778 M.	11,11 %
Desde	2,778 M. hasta	2,806 M.	0,32 %
Desde	2,806 M. hasta	2,834 M.	18,62 %
Desde	2,834 M. hasta	2,861 M.	3,28 %
Desde	2,861 M. hasta	2,889 M.	23,60 %
Desde	2,889 M. hasta	2,916 M.	7,83 %
Desde	2,916 M. hasta	2,944 M.	15,98 %
Desde	2,944 M. hasta	2,972 M.	7,51 %
Desde	2,972 M. hasta	2,999 M.	6,03 %
Desde	2,999 M. hasta	3,027 M.	5,71 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 19,18

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,05

Valor total elegido del solar 2.882.340,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.882.340,00	-2.882.340,00	-2.882.340,00
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	66,15	0,00	0,00	66,15	-66,15	-63,31
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	56,70	0,00	0,00	56,70	-56,70	-51,18
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.187,50	115.009,03
10	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	0,00	409,96	409,96	130.777,54	112.985,17
11	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	0,00	819,92	819,92	130.367,58	110.995,85
12	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	1.229,88	81.061,13	50.126,37	42.058,35
13	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	1.639,84	81.471,09	49.716,41	41.108,77
14	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	2.049,80	81.881,05	49.306,45	40.177,91
15	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	2.459,77	82.291,02	48.896,48	39.265,40
16	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	2.869,73	82.700,98	48.486,52	38.370,93
17	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	3.279,69	83.110,94	48.076,56	37.494,15
18	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	3.689,65	83.520,90	47.666,60	36.634,74
19	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	4.099,61	83.930,86	47.256,64	35.792,38
20	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	4.509,57	84.340,82	46.846,68	34.966,76
21	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	4.919,53	84.750,78	46.436,72	34.157,57
22	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	5.329,49	85.160,74	46.026,76	33.364,50
23	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	5.739,45	85.570,70	45.616,80	32.587,26
24	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	6.149,41	85.980,66	45.206,84	31.825,56
25	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	6.559,38	86.390,63	44.796,88	31.079,10
26	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	6.969,34	86.800,59	44.386,91	30.347,61
27	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	7.379,30	87.210,55	43.976,95	29.630,81
28	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	7.789,26	87.620,51	43.566,99	28.928,43
29	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	8.199,22	88.030,47	43.157,03	28.240,19



FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
30	0,00	131.187,50	131.187,50	0,00	0,00	79.831,25	8.609,18	88.440,43	42.747,07	27.565,84
31	1.259.400,00	131.187,50	1.390.587,50	0,00	66,15	79.831,25	9.019,14	88.916,54	1.301.670,96	827.208,39
32	1.889.100,00	131.187,50	2.020.287,50	0,00	0,00	79.831,25	9.429,10	89.260,35	1.931.027,15	1.209.346,98
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.831,25	1.639,84	81.471,09	-81.471,09	-50.282,28
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.831,25	0,00	79.831,25	-79.831,25	-48.554,91
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.831,25	0,00	79.831,25	-79.831,25	-47.850,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:00 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinasa.es/validador-informes/> y use el código de verificación UQZ6AHZ4Z



10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión a fecha de 1 de enero de 2006 y 35 años de explotación.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	2.882,34 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	1,24 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.914,90 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 29	30 al 35	
Variación Anual							0,00 %	0,00 %
Venta amarres (199 amarres)	3.298,00	3.298,00	3.298,00	3.298,00	3.298,00	0,00	0,00	
Alquiler amarres(base+transito)	147,00	184,00	240,00	295,00	369,00	369,00	1.254,60	
Cuota anual	22,85	45,71	68,57	91,44	114,30	114,30	114,30	
TOTAL:	3.467,85	3.527,71	3.606,57	3.684,44	3.781,30	483,30	1.368,90	

GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 29	30 al 35	
Variación Anual							0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	130,00	130,00	130,00	138,00	138,00	138,00	138,00	
Materias primas	4,00	5,00	5,00	6,00	6,00	6,00	6,00	
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	34,00	35,00	36,00	37,00	38,00	38,00	38,00	
Reparación, mantenimiento y reposición	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	
Seguros, impuestos, tasas	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	
Amortización de la inversión inicial	63,87	63,87	63,87	63,87	63,87	63,87	63,87	
PUBLICIDAD Y COMERCIAL	98,00	98,00	98,00	98,00	98,00	4,00	4,00	
ESTIMACION CANON	314,72	314,72	314,72	314,72	314,72	314,72	314,72	
gasto social	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	
TOTAL:	748,59	750,59	751,59	761,59	762,59	668,59	668,59	
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	0,00 %	0,00 %	

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	5	10	15	20	30
Infraestruct-Elementos	828,09	110,35	0,00	193,60	350,00	0,00
Mobiliario-Maquinaria	60,00	0,00	60,00	0,00	60,00	60,00
TOTAL:	888,09	110,35	60,00	193,60	410,00	60,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Caseta de control de accesos	3,00	960.780,00	350,00	18,00	12,00

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	Caseta de control de	3,00	961.143,44	2.883.430,32

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	Muelles y pantalanes (252 amarres)	1.464.900,00	18,00	1.201.218,00
Elemento 02	Urbanización	450.000,00	15,00	382.500,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	2.882.340,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.915.950,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	189,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	4.798.479,00 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	96,89 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	2.882.340,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	4.467.148,32 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	3.467,85	684,72	63,87	888,09	943,30	943,30	873,43
2007	3.527,71	686,72	63,87	0,00	1.938,43	1.938,43	1.661,89
2008	3.606,57	687,72	63,87	0,00	1.990,98	1.990,98	1.580,51
2009	3.684,44	697,72	63,87	0,00	2.036,79	2.036,79	1.497,10
2010	3.781,30	698,72	63,87	110,35	1.991,15	1.991,15	1.355,14
2011	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-76,52
2012	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-70,85
2013	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-65,60
2014	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-60,74
2015	483,30	604,72	63,87	60,00	-181,42	-181,42	-84,03
2016	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-52,08
2017	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-48,22
2018	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-44,65
2019	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-41,34
2020	483,30	604,72	63,87	193,60	-315,02	-315,02	-99,31
2021	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-35,44
2022	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-32,82
2023	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-30,39
2024	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-28,13
2025	483,30	604,72	63,87	410,00	-531,42	-531,42	-114,02
2026	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-24,12
2027	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-22,33
2028	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-20,68
2029	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-19,15
2030	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-17,73
2031	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-16,42
2032	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-15,20
2033	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-14,07
2034	483,30	604,72	63,87	0,00	-121,42	-121,42	-13,03
2035	1.368,90	604,72	63,87	60,00	704,18	704,18	69,98
2036	1.368,90	604,72	63,87	0,00	764,18	764,18	70,32
2037	1.368,90	604,72	63,87	0,00	764,18	764,18	65,11
2038	1.368,90	604,72	63,87	0,00	764,18	764,18	60,29
2039	1.368,90	604,72	63,87	0,00	764,18	764,18	55,82
2040	1.368,90	604,72	63,87	0,00	764,18	764,18	51,69

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 %

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:00 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 UQZ6AHZ4Z

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

6.294.413,72 Euros

OTROS VALORES:

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

1.916.139,00 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	-	3,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	3,00	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:00 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-Infomes/> y use el código de verificación UQZ6AHZ4Z

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

4.467.148,32 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 de enero de 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 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, bajo la premisa de una serie de inversiones y gasto social no recuperable indicado por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 4.400.000,00 Euros y 4.600.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

tinsa

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

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



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

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

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	
	Fecha 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, instalaciones y edificaciones, cedidos en concesión por la Administración, en la siguientes hipótesis.

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
- El concesionario recibe todas las instalaciones en su estado actual, realizando una serie de inversiones indicadas por el cliente, que le permitan explotar el puerto durante los próximos 35 años. Transcurrido este tiempo todas las instalaciones revertirán al Cedente.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha utilizado el método de actualización de las rentas tras el siguiente análisis de inversiones:

. Se ha supuesto que se venden los amarres indicados en el proyecto (199) a particulares durante los cinco primeros ejercicios y, el resto de los amarres (53) se ha supuesto que se explotan mediante el arrendamiento, en base y en tránsito. Se estima que los flujos de caja son estables a partir del 6º ejercicio.

Trás realizar un estudio de mercado sobre puesto de amarre de embarcaciones de recreo, se han considerado los siguientes precios de venta para este puerto:

- 4 Amarres de 5 x 2,2 = 47.000 €.
- 77 Amarres de 7 x 2,75 = 60.000 €.
- 56 Amarres de 8 x 3,00 = 65.000 €.
- 34 Amarres de 10x 3,50 = 105.000 €.
- 17 Amarres de 12x 4,25 = 145.000 €.
- 11 Amarres de 15x 5,00 = 205.000 €.

Los valores adoptados suponen una media respecto a las superficies de los amarres puesto que su ubicación dentro del puerto incide también en el valor del amarre.

Para el alquiler de amarres en base se han considerado las tarifas actuales del puerto actualizadas según el IPC, aplicadas sobre tamaño de amarre:

- 1 Amarres de 5 x 2,2 = 3.703 €/año.
- 12 Amarres de 7 x 2,75 = 5.555 €/año.
- 8 Amarres de 8 x 3,00 = 6.666 €/año.
- 6 Amarres de 10x 3,50 = 7.777 €/año.
- 4 Amarres de 12x 4,25 = 8.888 €/año.
- 1 Amarres de 15x 5,00 = 10.537 €/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito también se han considerado las tarifas actuales actualizadas según IPC,

Tarifa ponderada/mes

- 1 Amarres de 5 x 2,2 = 375,68 €/mes
- 8 Amarres de 7 x 2,75 = 563,53 €/mes
- 6 Amarres de 8 x 3,00 = 676,23 €/mes
- 3 Amarres de 10x 3,50 = 788,94 €/mes
- 1 Amarres de 12x 4,25 = 901,64 €/mes



- 2 Amarres de 15x 5,00 = 1.068,83 €/mes

- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerndo por lo tanto 0 €. de valor residual.

- El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores.

- El canon se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.

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

- La fecha de visita es el 06/08/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión a 30 años a fecha del 1/1/2006 según la reforma planteada, 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

OTROS COLABORADORES

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

Javier Collado(at), calculo valores

FOTOGRAFIA

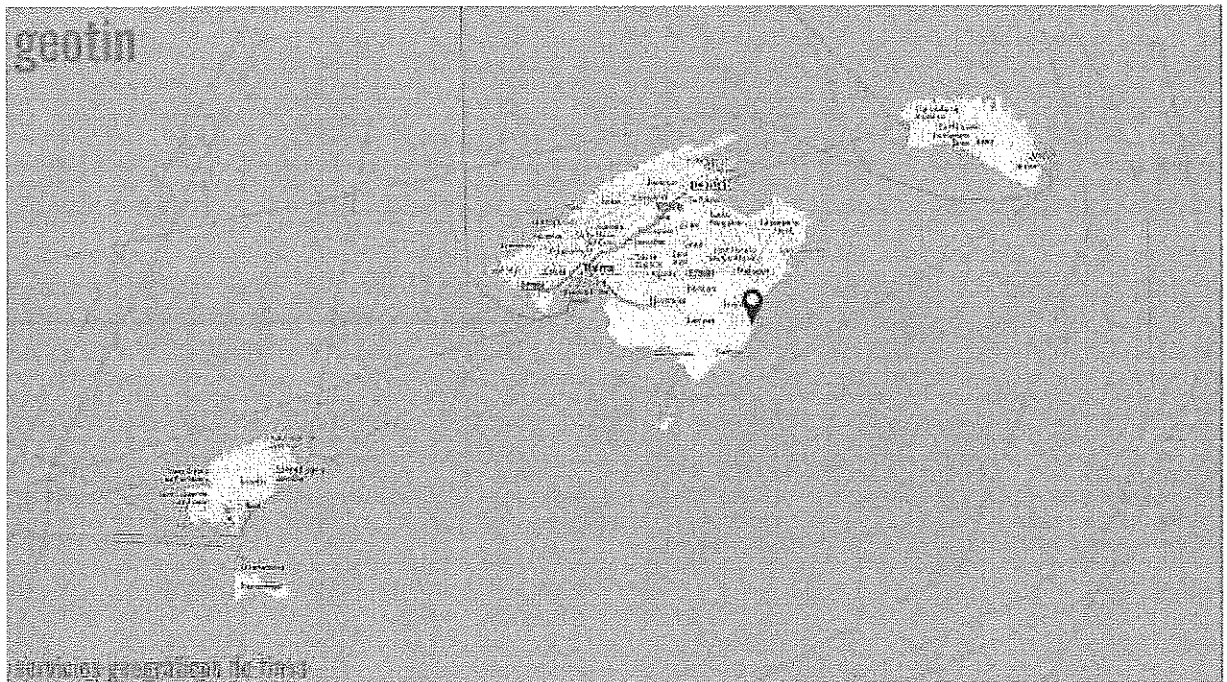
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Calle PESCADORS CLUB NAUTICO DE PORTOCOLOM, nº 23, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



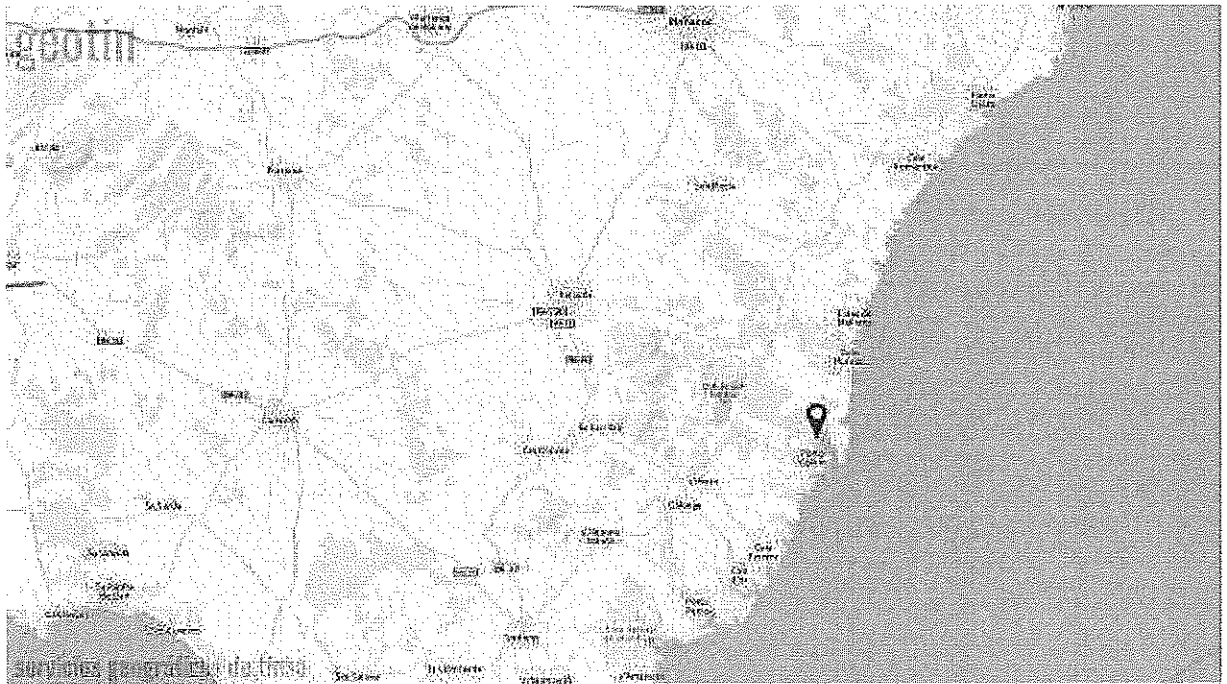
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PESCADORS CLUB NAUTICO DE PORTOCOLOM, nº 23, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PESCADORS CLUB NAUTICO DE PORTOCOLOM, nº 23, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO PORTOCOLOM

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 Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)
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

919.326,24 Euros (152.963.016 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 es el 06/08/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del Informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

- No se ha dispuesto de la siguiente documentación:
 - Documentos Contables

DATOS REGISTRALES

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

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

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total del puerto deportivo, según plano topográfico 29749,56 m2, de los cuales 21914,93 m2. corresponden a espejo de agua y 7834,63 m2 a tierra. No dispone de edificaciones dentro de la zona de concesión. Tiene 1 dique/escollera, muelles, 2 pantalanes y aparcamiento.

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

Antigüedad: Edif. 1 y 2: 20 años. Edif. 3: 9 años.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Collado García, 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-06073/01- 5 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 puerto deportivo descrita en el Informe, situada en Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES 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
Domicilio del Solicitante: Calle JESUS, Nº 4, Pta. 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 de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 24 de abril de 2009

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	4.783.689,00 Euros	(795.938.878 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.584.199,32 Euros	(762.746.588 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	919.326,24 Euros	(152.963.016 pta)

VALOR DE TASACIÓN

919.326,24 Euros (152.963.016 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 es el 06/08/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie adoptada: 29.749,56 m²

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

1.183.689,00 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	Caseta de control de accesos	3,00	1.200.000,00	350,00	18,00	12,00

 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	Muelles y pantalanes (126	732.450,00	18,00	600.609,00
Elemento 02	Urbanización	450.000,00	15,00	382.500,00

 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.


TINSA
TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


 Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN 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 TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 24 de abril de 2009

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.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)

DATOS REGISTRALES

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 de Ocupación del inmueble
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio
Actividad Dominante: 2ª Residencia - Turística
Población de Derecho: 14.244 Habitantes Evolución Población: Creciente

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:
Núcleo costero dependiente de Felanitx.
Grado Edificación Industrial:
0 %
Significación del Entorno: Urbano
Desarrollo: Rápido
Conviven en Porto Colom la residencia veraniega con usos turísticos aunque en menor grado.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de primera y segunda residencia, y turístico.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	29.749,56 m ²
Superficie adoptada:	29.749,56 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	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:

Superficie total del puerto deportivo, según plano topográfico 29749,56 m², de los cuales 21914,93 m² corresponden a espejo de agua y 7834,63 m² a tierra. No dispone de edificaciones dentro de la zona de concesión. Tiene 1 dique/escollera, muelles, 2 pantalanes y aparcamiento.

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.

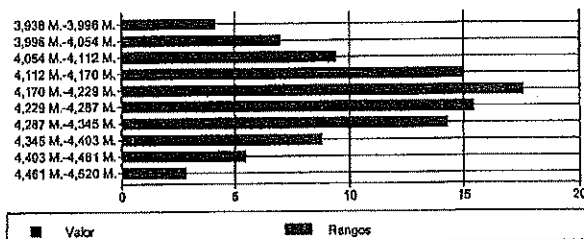
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	4.220.048,75 Euros	
Extremos Absolutos:	3.937.533,00 Euros y	4.519.569,48 Euros
Extremos-90% casos:	4.018.332,17 Euros y	4.429.803,62 Euros
Extremos-50% casos:	4.127.365,18 Euros y	4.305.993,12 Euros

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

Desde	3,938 M. hasta	3,996 M.	4,13 %
Desde	3,996 M. hasta	4,054 M.	6,98 %
Desde	4,054 M. hasta	4,112 M.	9,42 %
Desde	4,112 M. hasta	4,170 M.	15,03 %
Desde	4,170 M. hasta	4,229 M.	17,57 %
Desde	4,229 M. hasta	4,287 M.	15,45 %
Desde	4,287 M. hasta	4,345 M.	14,29 %
Desde	4,345 M. hasta	4,403 M.	8,78 %
Desde	4,403 M. hasta	4,461 M.	5,50 %
Desde	4,461 M. hasta	4,520 M.	2,86 %



Valor total elegido del solar 3.600.000,00 Euros

(Incluye Impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
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	66,15	0,00	0,00	66,15	-66,15	-63,33
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	56,70	0,00	0,00	56,70	-56,70	-51,23
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	156.250,00	137.138,63
10	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	0,00	488,28	488,28	155.761,72	134.742,60
11	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	0,00	976,56	976,56	155.273,44	132.387,14
12	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	1.464,84	50.777,34	105.472,66	88.632,48
13	0,00	156.260,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	1.953,13	51.265,63	104.984,38	86.952,51
14	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	2.441,41	51.753,91	104.496,09	85.302,53
15	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	2.929,69	52.242,19	104.007,81	83.682,04
16	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	3.417,97	52.730,47	103.519,53	82.090,52
17	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	3.906,25	53.218,75	103.031,25	80.527,48
18	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	4.394,53	53.707,03	102.542,97	78.992,42
19	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	4.882,81	54.195,31	102.054,69	77.484,87
20	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	5.371,09	54.683,59	101.566,41	76.004,36
21	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	5.859,38	55.171,88	101.078,13	74.550,40
22	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	6.347,66	55.660,16	100.589,84	73.122,56
23	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	6.835,94	56.148,44	100.101,56	71.720,37
24	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	7.324,22	56.636,72	99.613,28	70.343,39
25	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	7.812,50	57.125,00	99.125,00	68.991,20
26	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	8.300,78	57.613,28	98.636,72	67.683,36
27	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	8.789,06	58.101,56	98.148,44	66.369,44
28	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	9.277,34	58.589,84	97.660,16	65.079,05
29	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	9.765,63	59.078,13	97.171,88	63.821,76
30	0,00	156.250,00	156.250,00	0,00	0,00	49.312,50	10.253,91	59.566,41	96.683,59	62.587,18
31	1.218.750,00	156.250,00	1.375.000,00	0,00	66,15	49.312,50	10.742,19	60.120,84	1.314.879,16	838.924,46
32	658.250,00	156.250,00	812.500,00	0,00	0,00	49.312,50	11.230,47	60.542,97	751.957,03	472.862,05
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.312,50	0,00	49.312,50	-49.312,50	-30.563,49
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.312,50	0,00	49.312,50	-49.312,50	-30.123,63

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.
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.312,50	0,00	49.312,50	-49.312,50	-29.690,10

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 4 años

Se calcula la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 24 de Abril de 2009

Inversiones Iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	3.600,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	1,24 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.182,45 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 3	4
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler amarres	753,00	753,00	210,00
Cuota anual	108,86	108,86	30,40
TOTAL:	861,86	861,86	240,40

GASTOS

Años	1	2 al 3	4
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	138,00	138,00	38,64
Materias primas	6,00	6,00	1,70
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	38,00	38,00	9,00
Reparación, mantenimiento y reposic	24,00	24,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	20,00	20,00	20,00
Amortización de la inversión inicial	69,87	69,87	69,87
ESTIMACION CANON	180,00	180,00	50,00
TOTAL:	475,87	475,87	189,21
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Caseta de control de accesos	3,00	1.200.000,00	350,00	18,00	12,00

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	Caseta de control de	3,00	1.200.363,44	3.601.090,32

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	Muelles y pantalanes (126 amarres)	732.450,00	18,00	800.609,00
Elemento 02	Urbanización	450.000,00	15,00	382.500,00

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

**Costes y valores a
nuevo**

VALOR DEL SOLAR	3.600.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.183.500,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	189,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	4.783.689,00 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	121,01 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	3.600.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	4.584.199,32 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	861,86	406,00	69,87	0,00	320,76	320,76	297,00
2007	861,86	406,00	69,87	0,00	330,41	330,41	283,28
2008	861,86	406,00	69,87	0,00	330,41	330,41	262,29
2009	240,40	119,34	69,87	0,00	104,42	104,42	76,75

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

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

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

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

Valor por actualización

919.326,24 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 1.183.689,00 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.

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

919.326,24 Euros (152.963.016 pta)

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 24 de abril de 2009

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:

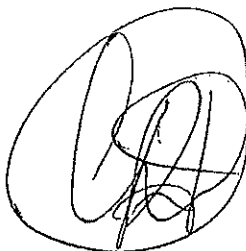
- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 06/08/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



Este informe consta de 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:	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

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 , 24 de Abril del 2009.
- El concesionario dispone de 126 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 2009 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 180.000 euros.

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

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-06073/01-3

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

OTROS COLABORADORES

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

Javier Collado (AT), calculo de valores

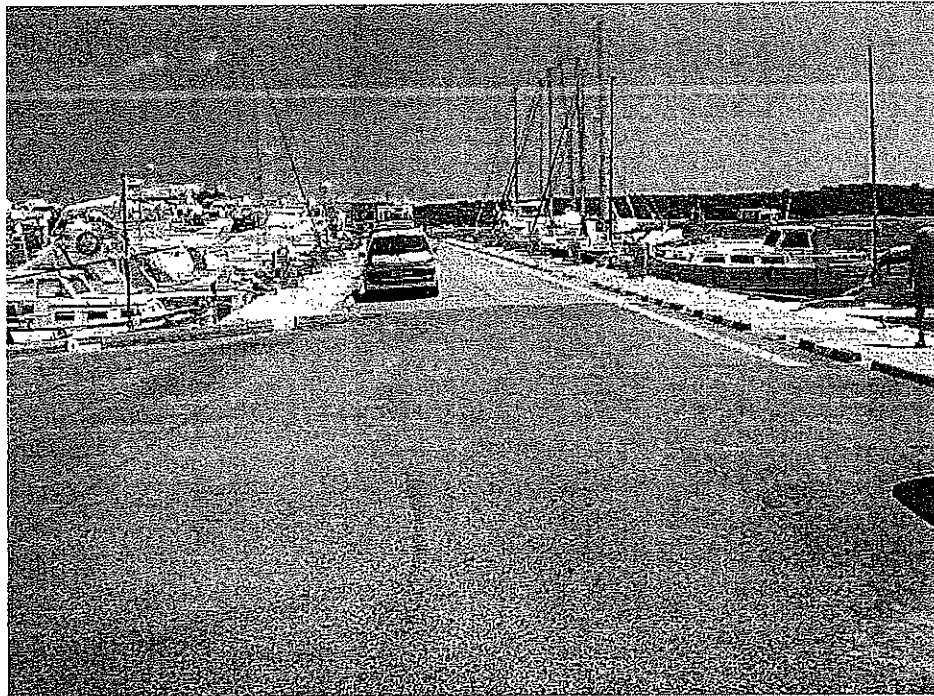
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



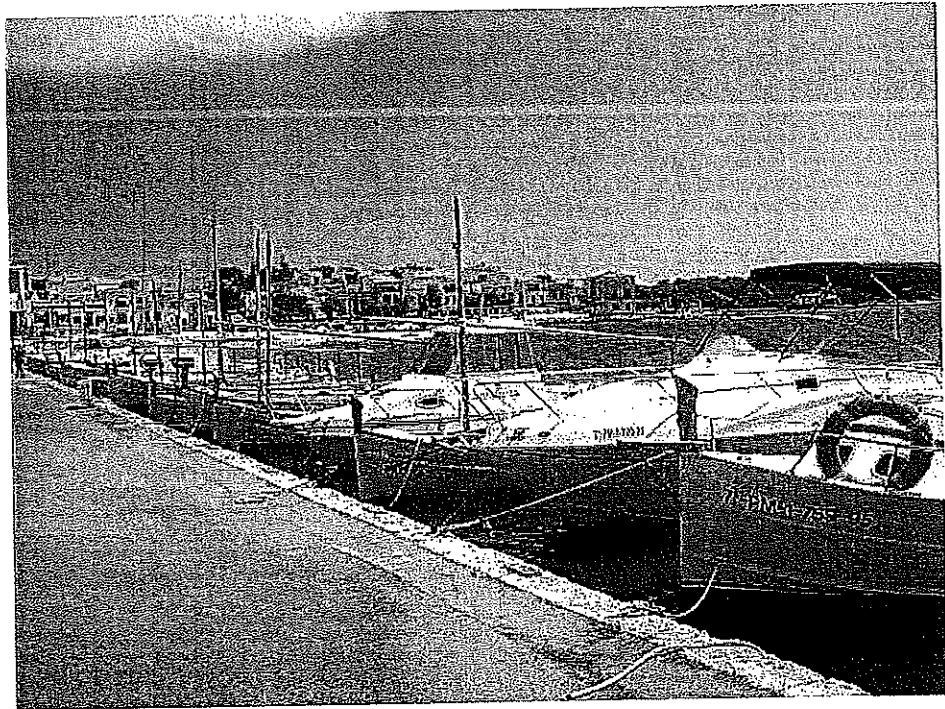
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)





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

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC
Ref.Tasador: DAD
D:5/22

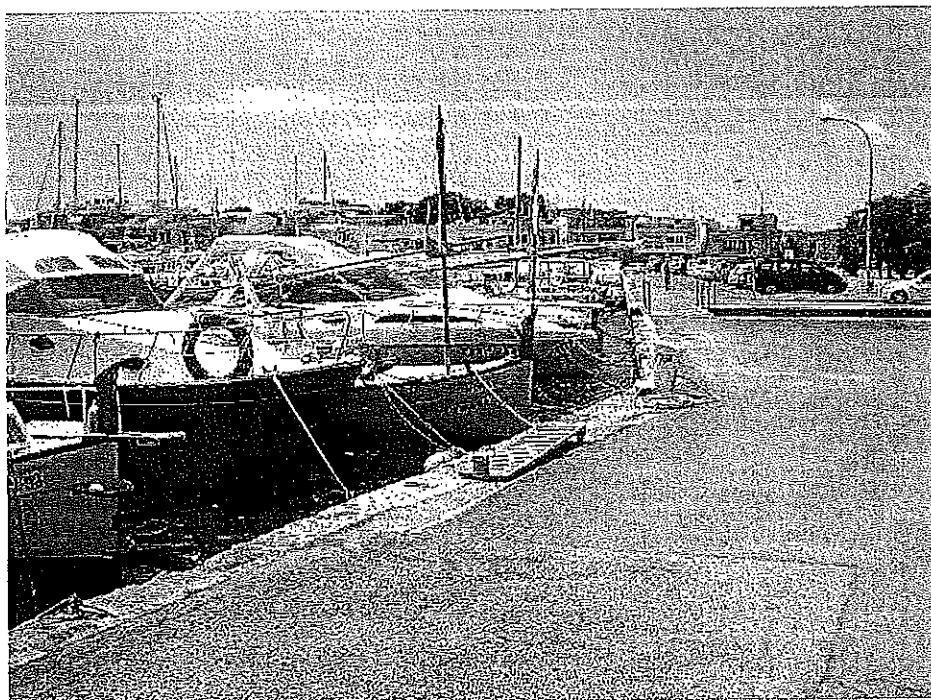
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



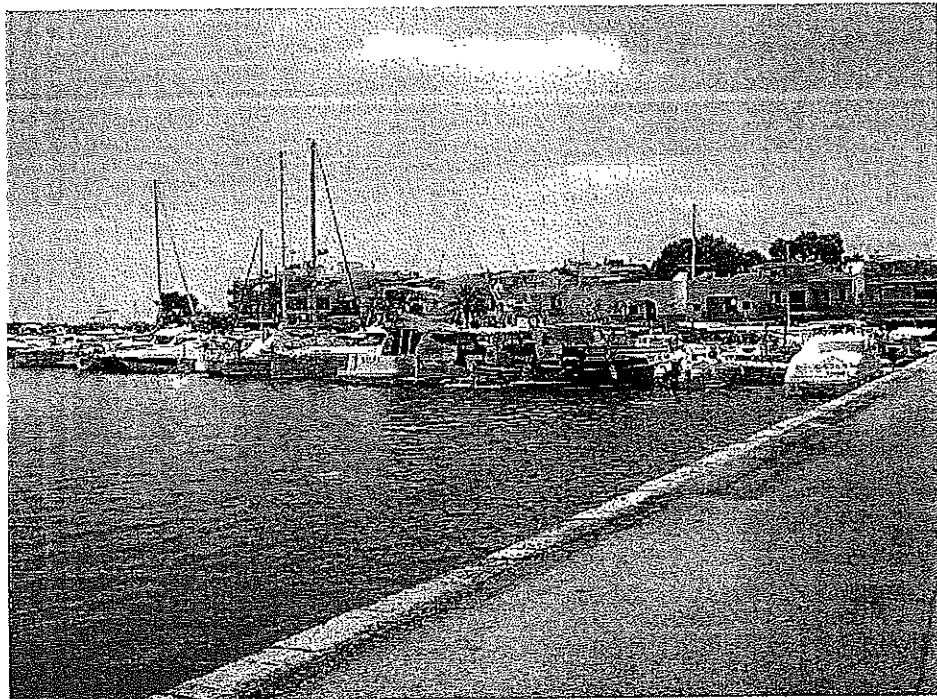


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:9/22

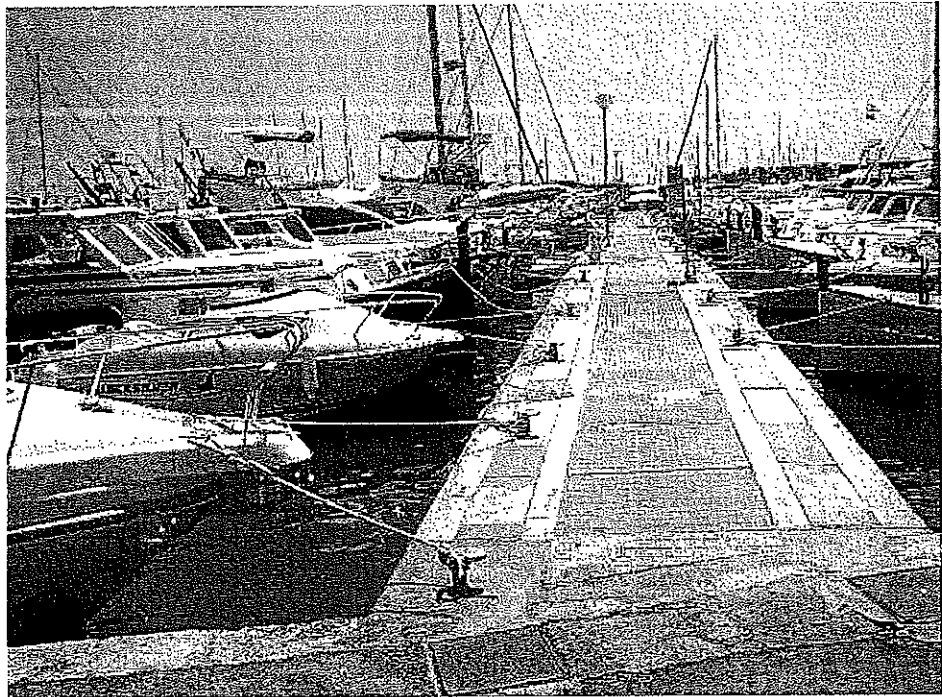
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)





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

Nº Expediente: IB-06073/01-5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:11/22

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



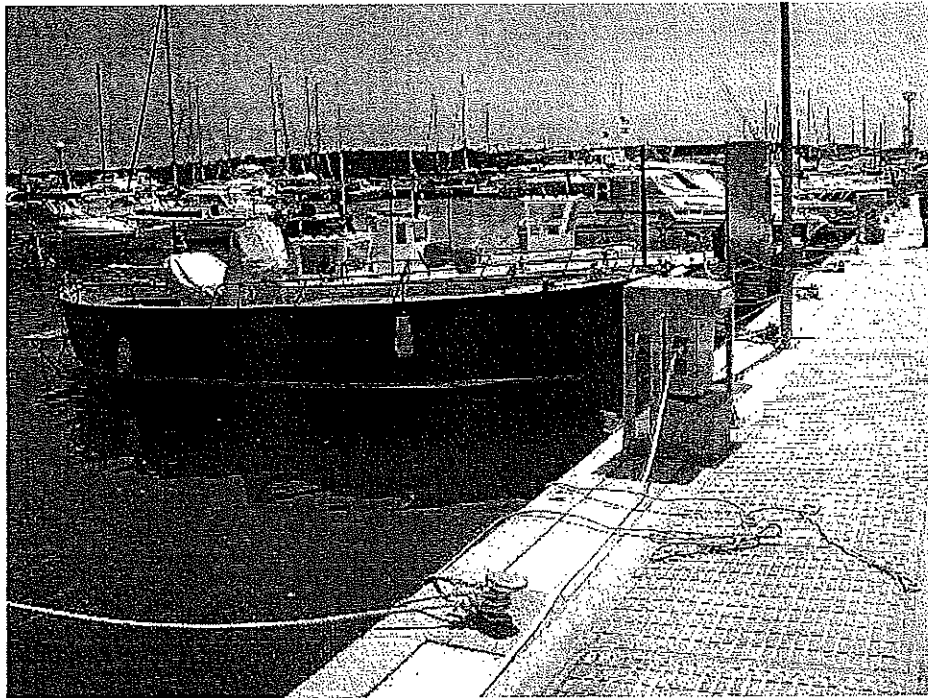


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n° 4313

Nº Expediente: IB-06073/01-5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:13/22

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



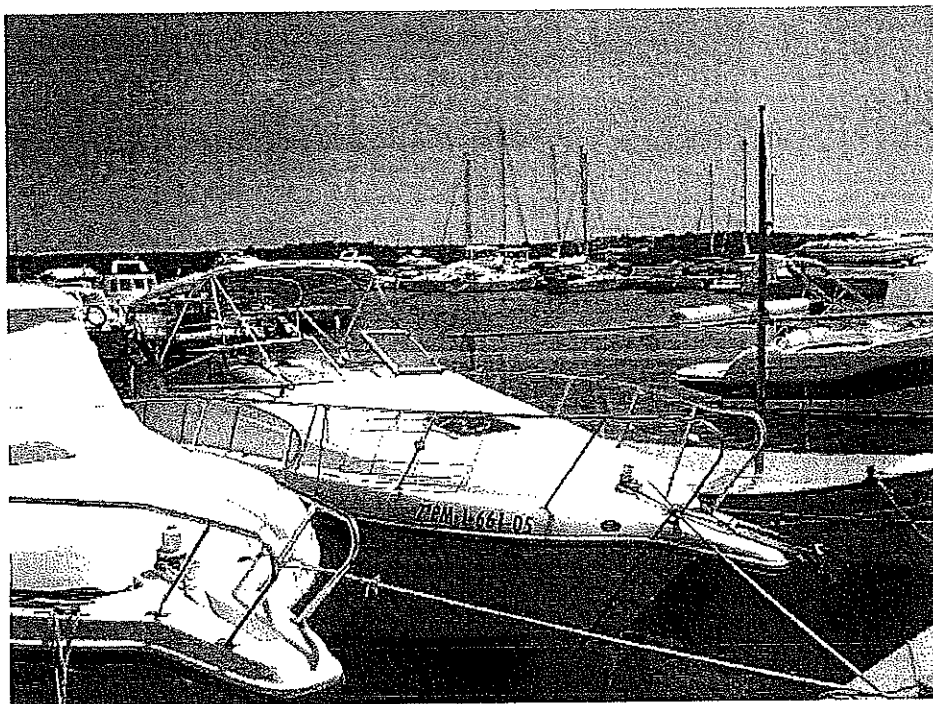


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:14/22

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n° 4313

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:15/22

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)





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

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:16/22

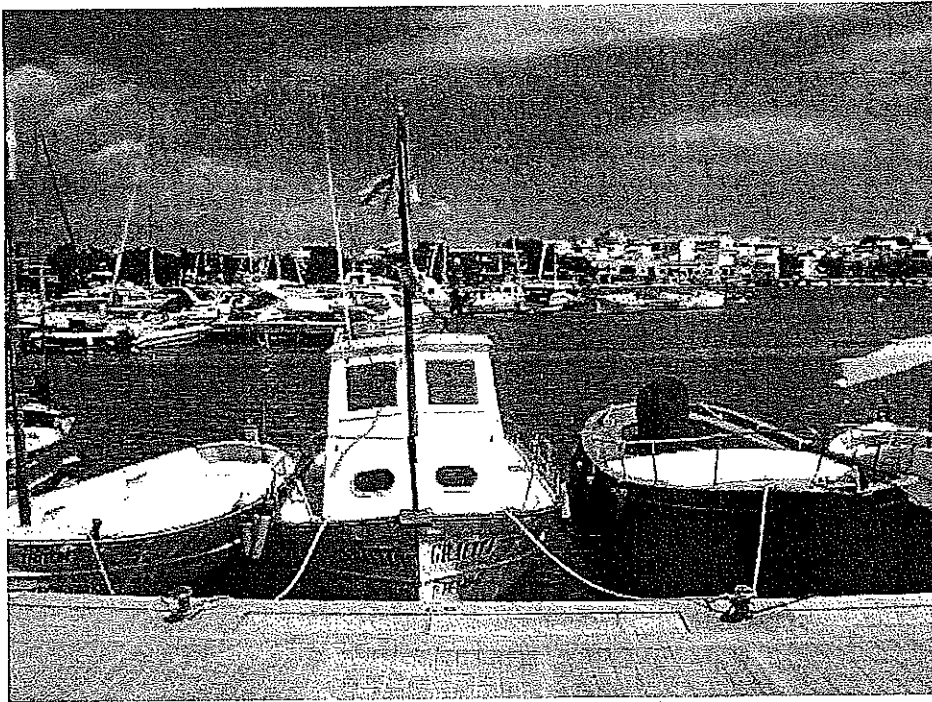
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARIS (07670)





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

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:18/22

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)





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

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:19/22

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



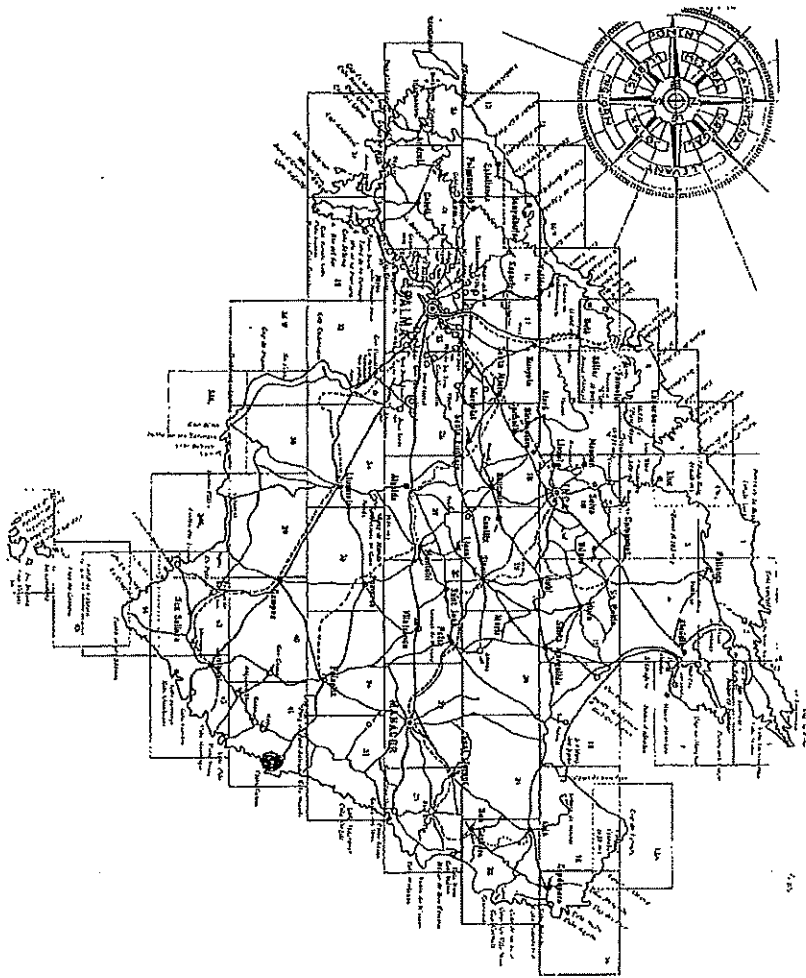


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06073/01- 5
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:20/22

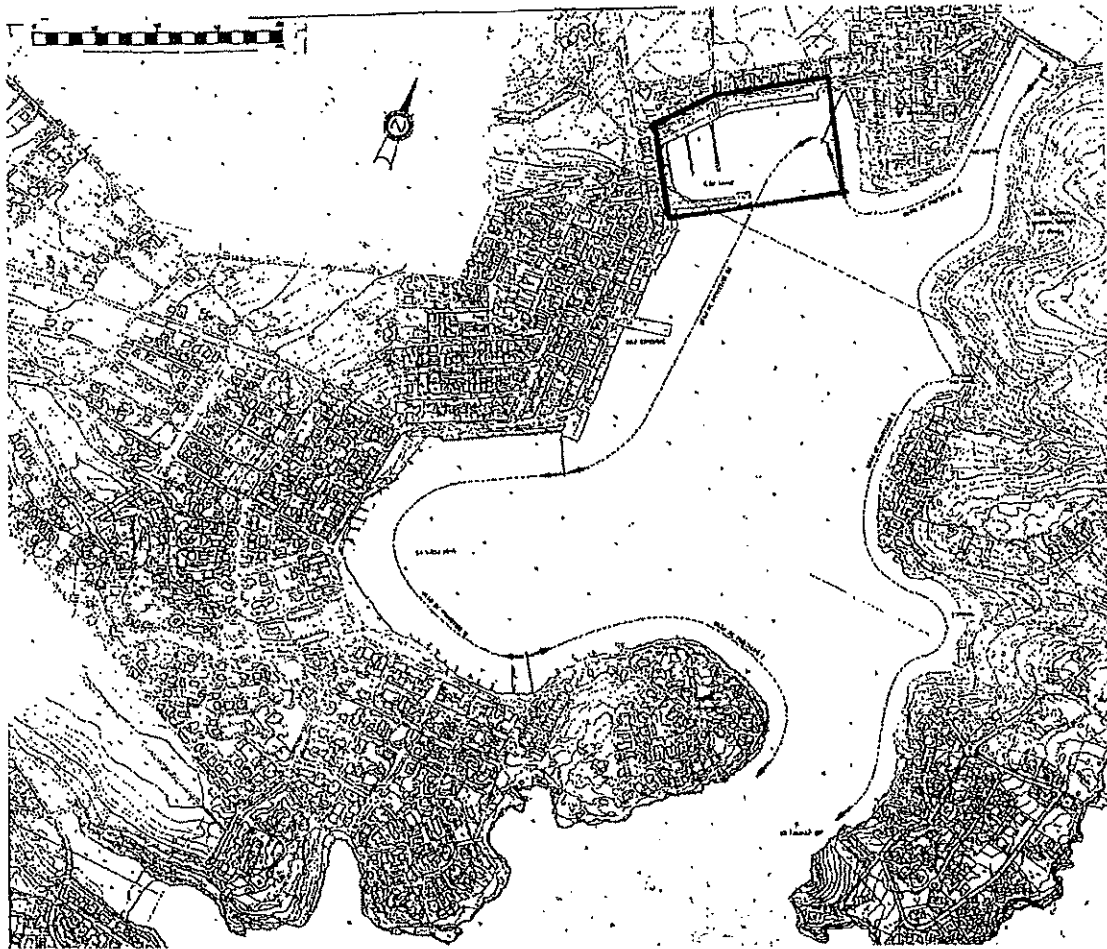
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARS (07670)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Náutico de Porto Colom, en PORTO COLOM en el municipio de Felanitx, provincia de ISLAS BALEARES (07670)

