



CLUB NÀUTIC PORTO CRISTO

**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 30 de abril de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Nàutic Porto Cristo por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación denominada Club Nàutic Porto Cristo, 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 19 de junio de 2015, Club Nàutic Porto Cristo , expone *“que de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 10/2005 de Puertos, introducida por la Ley 6/2014 de 18, interesa la modificación del plazo concesional de la concesión otorgada a esta entidad en fecha de 30 de abril de 2007 hasta los 35 años , por todo ello solicito, lo admita y previos los trámites legales oportunos se dicte resolución ampliando el plazo concesional del Club Nàutic Porto Cristo hasta los 35 años ”* .

En fecha 3 de septiembre de 2018, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Nàutic Porto Cristo por un periodo de 35 años.

BASE IMPONIBLE Y CANON

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

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

Artículo 212. Base Imponible

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

A) Ocupación del Dominio Público portuario.

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

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

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

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

- La valoración técnica del Club Nàutic Porto Cristo, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-06017/01-7 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-06017/01-5 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 Nàutic Porto Cristo, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente 06017/01-4 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 Nàutic Porto Cristo desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
En fecha 27/03/2013 el Consejo de Administración de Ports IB aprobó *“autorizar la incorporación del uso y explotación de 2.664,07 m2 de superficie (espigón exterior y espejo de agua, implicando el incremento de 8 amarres, y las obras menores para su implantación) a la concesión administrativa otorgada por Consejo de Administración de Ports IB en fecha 30 de abril de 2007 al Club Nàutic Porto Cristo”*.
Consecuentemente, el canon se modificó en función de la incorporación de superficie y su explotación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

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

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Nàutic Porto Cristo (N° Expediente IB-06017/01-7 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	18.422 m ²
Tierra	<u>6.516 m²</u>
Total	124.938 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio destinado a local social, oficina , aseos y almacén, y otro edificio destinado a taller. Varadero y aparcamiento.

La superficie de agua incluye muelle y 8 pantalanes para 218 amarres.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos y las instalaciones a efectos de poder cuantificar el importe del canon a satisfacer, se ha utilizado el coste de reposición neto calculado por el método del coste, que constituye el método habitual de cálculo para este tipo de inmuebles.

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2006, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.
- La concesión se otorga por un periodo de 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Nàutic Porto Cristo realizada por TINSA, N° Expediente IB- IB-06017/01-7 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **cuatro millones setecientos setenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros y cincuenta y tres céntimos de euro (4.777.454,53 €)**.

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 Nàutic Porto Cristo, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-06017/01-4 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 Nàutic Porto Cristo en **novecientos ochenta y ocho mil ciento setenta y tres euros y cincuenta y dos céntimos de euro (988.173,52 €)**.

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Nàutic Porto Cristo refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **cuatro millones setecientos setenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y cuatro euros y cincuenta y tres céntimos de euro (4.777.454,53 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **novecientos ochenta y ocho mil ciento setenta y tres euros y cincuenta y dos céntimos de euro (988.173,52 €)**

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 Nàutic Porto Cristo asciende a **tres millones setecientos ochenta y nueve mil doscientos ochenta y un euros y un céntimo de euro (3.789.281,01 €)**

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

- Las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears, que han sido solicitadas y realizadas por el Club Nàutic Porto Cristo 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, 11 de marzo de 2019



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

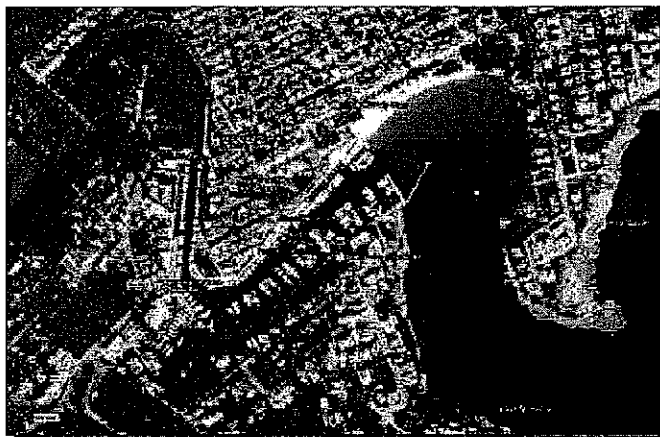
Memoria Económico Financiera

CLUB NÀUTIC PORTO CRISTO

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 LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)
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

4.777.454,53 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 e instalaciones cedidos en concesión por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe bajo la premisa de las inversiones indicadas por el cliente y un gasto social anual de 50,000 euros.

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. 3 y 4:Ocupado por el propietario actual Edif. 1 y 2:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Comprobaciones:	- Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas	Cumple Normativa
Descripción de las edificaciones del inmueble:	Superficie total cedida: 24938,27m2, de los cuales 18421,8 m2 corresponden a espejo de agua y 6516,47 m2 a tierra. Dispone de las siguientes edificaciones: Un edificio destinado a Local Social, Oficina, Aseos y Almacén, y otro edificio destinado a Taller. Cuenta con un pantalan fijo y ocho pantalanés flotantes, muelle, varadero y aparcamiento.
Estado del Inmueble:	Edif. 1, 2, 3 y 4:TERMINADO.
Antigüedad:	Edif. 1:55 años. Edif. 2:10 años. Edif. 3 y 4:0 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de dos plantas (Local	387,15	7.836,05	600,00	16,00	17,00
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.836,05	550,00	16,00	17,00

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	387,15	8.413,73	3.257.375,57
Edificio 02	18,00	8.365,59	150.580,62

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 218 amarres	1.100.000,00	17,00	913.000,00
Elemento 02	urbanizacion	550.000,00	17,00	456.500,00

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

VALOR DEL SOLAR 3.174.774,00 Euros

OTROS VALORES:

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

1.930.940,40 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-06017/01-7 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 LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3 y 4:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 3 y 4:Ocupado por el propietario actual Edif. 1 y 2: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	5.105.714,40 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.777.454,53 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	6.796.927,00 Euros

VALOR DE TASACIÓN

4.777.454,53 Euros

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



CERTIFICADO DE TASACION

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 e instalaciones cedidos en concesión por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe bajo la premisa de las inversiones indicadas por el cliente y un gasto social anual de 50,000 euros.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 3 y 4: El inmueble está ocupado por el propietario actual. Edif. 1 y 2: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0601701 6;

Superficie adoptada del terreno: 24.938,27 m²

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

1.930.940,40 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de dos plantas (Local)	387,15	7.836,05	600,00	16,00	17,00
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.836,05	550,00	16,00	17,00

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 218	1.100.000,00	17,00	913.000,00
Elemento 02	urbanización	550.000,00	17,00	456.500,00

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

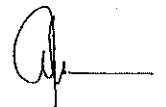
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, 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 LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)

Geolocalización: Longitud: 3,33413 Latitud: 39,53838

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: Turística - 2ªResidencia

Población de Derecho: 40.279 Habitantes Evolución Población: Creciente

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero de carácter turístico y segunda residencia estival.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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:	24.938,27 m ²
Superficie adoptada del terreno:	24.938,27 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 cedida: 24938,27m², de los cuales 18421,8 m² corresponden a espejo de agua y 6516,47 m² a tierra. Dispone de las siguientes edificaciones: Un edificio destinado a Local Social, Oficina, Aseos y Almacén, y otro edificio destinado a Taller. Cuenta con un pantalan fijo y ocho pantalanes flotantes, muelle, varadero 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: 1

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 EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de dos plantas (Local social, oficina, aseos, cantina/ bar y almacén)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	Oficinas	177,02 m ²
Piso 1	Servicios Comunes	No Tiene	210,13 m ²
Total superficie construida:			387,15 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 23.830,31 m²

Superficie Construida Total: 387,15 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga > 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Fábrica de Marés
Espesor de Cerramientos Ext: 30 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 55 años
Años desde la última reforma aproximadamente 15 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Taller)
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	Industrial	No Tiene	18,00 m ²
Total superficie construida:			18,00 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		1.107,95 m ²	
Superficie Construida Total:		18,00 m ²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:
Antigüedad aproximada: 10 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: muelles y pantalanés 218 amarres
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el propietario actual.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Espejo de agua de 18.421,8 m², para 218 amarres . 22 amarres de 6x2,75, 60 de 8x3,55 ; 66 de 10x3,8 ; 22 de 10 x 4; 20 de 12 x4,5 ; 22 de 14X4,9 ; 6 de 16X5,4. Incluye los muelles y pantalanés.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: urbanización
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el propietario actual.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento
 Urbanización de la superficie considerada de tierra de 6516,7 m².

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 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? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 3 y 4: El inmueble está ocupado por el propietario actual. Edif. 1 y 2: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- 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

Código de verificación D75W2771Q

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

Buenas expectativas en cuanto a venta de amarres y alquiler de los mismos; desde la costa de los Pinos hasta Cala Murada, el lugar elegido para el amarre suele ser Porto Cristo, ubicado estratégicamente en el centro de estos lugares de verano. Se observa que existe poca oferta debido a la avidez de la demanda de amarres, evidentemente, en temporada alta.

Tipo de Gestión

Gestión privada por el concesionario.

Forma de producir

Continúa, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres. Locales comerciales, izada y varadero, taller y club social con piscina.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

4 meses

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

Límite inferior: 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:

I.L.E.E. Límite inferior: 16.760,00 Euros/m² Límite superior: 16.780,00 Euros/m²

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 29 meses Límite superior: 33 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: 18,00 % Límite superior: 21,00 %

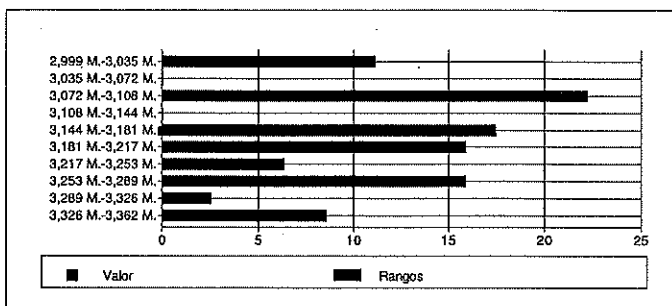
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	3.174.774,69 Euros	
Extremos Absolutos:	2.999.236,88 Euros y	3.361.808,83 Euros
Extremos-90% casos:	3.005.187,33 Euros y	3.338.542,38 Euros
Extremos-50% casos:	3.094.174,06 Euros y	3.257.220,04 Euros

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

Desde	2,999 M. hasta	3,035 M.	11,11 %
Desde	3,035 M. hasta	3,072 M.	0,00 %
Desde	3,072 M. hasta	3,108 M.	22,22 %
Desde	3,108 M. hasta	3,144 M.	0,00 %
Desde	3,144 M. hasta	3,181 M.	17,46 %
Desde	3,181 M. hasta	3,217 M.	15,87 %
Desde	3,217 M. hasta	3,253 M.	6,35 %
Desde	3,253 M. hasta	3,289 M.	15,87 %
Desde	3,289 M. hasta	3,326 M.	2,54 %
Desde	3,326 M. hasta	3,362 M.	8,57 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 19,70

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,50

Valor total elegido del solar 3.174.774,00 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 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	3.174.774,00	-3.174.774,00	-3.174.774,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	13.557,60	0,00	0,00	13.557,60	-13.557,60	-12.768,75
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	11.620,80	0,00	0,00	11.620,80	-11.620,80	-10.463,48
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.581,25	123.716,79
10	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	0,00	442,44	442,44	141.138,81	121.495,66
11	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	0,00	884,88	884,88	140.696,37	119.313,24
12	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	1.327,32	80.164,82	61.416,43	51.307,60
13	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	1.769,77	80.607,27	60.973,98	50.180,29
14	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	2.212,21	81.049,71	60.531,54	49.075,17
15	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	2.654,65	81.492,15	60.089,10	47.991,82
16	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	3.097,09	81.934,59	59.646,66	46.929,84
17	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	3.539,53	82.377,03	59.204,22	45.888,83
18	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	3.981,97	82.819,47	58.761,78	44.868,41
19	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	4.424,41	83.261,91	58.319,34	43.868,20
20	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	4.866,86	83.704,36	57.876,89	42.887,81
21	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	5.309,30	84.146,80	57.434,45	41.926,88
22	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	5.751,74	84.589,24	56.992,01	40.985,05
23	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	6.194,18	85.031,68	56.549,57	40.061,96
24	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	6.636,62	85.474,12	56.107,13	39.157,27
25	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	7.079,06	85.916,56	55.664,69	38.270,63
26	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	7.521,50	86.359,00	55.222,25	37.401,70
27	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	7.963,95	86.801,45	54.779,80	36.550,15
28	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	8.406,39	87.243,89	54.337,36	35.715,66
29	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	8.848,83	87.686,33	53.894,92	34.897,91

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.
30	0,00	141.581,25	141.581,25	0,00	0,00	78.837,50	9.291,27	88.128,77	53.452,48	34.096,58
31	1.472.445,00	141.581,25	1.614.026,25	0,00	13.557,60	78.837,50	9.733,71	102.128,81	1.511.897,44	950.072,42
32	1.925.505,00	141.581,25	2.067.086,25	0,00	0,00	78.837,50	10.176,15	89.013,65	1.978.072,60	1.224.526,07
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.837,50	1.769,77	80.607,27	-80.607,27	-49.157,69
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.837,50	0,00	78.837,50	-78.837,50	-47.363,25
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.837,50	0,00	78.837,50	-78.837,50	-46.658,73

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:59 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 D75W2771Q



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:	3.174,77 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	280,94 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.650,00 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	6 al 29	30 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Venta amarres	3.151,00	3.151,00	3.151,00	3.151,00	3.151,00	0,00	0,00
Alquiler amarres	209,00	251,00	276,00	285,00	295,00	295,00	1.003,00
Alquiler bar-cantina	20,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Alquiler taller-almace	1,60	2,16	2,16	2,16	2,16	2,16	2,16
Travelift y explanada	26,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Cuotas propietarios	18,50	37,00	56,00	75,00	93,00	93,00	93,00
TOTAL:	3.426,10	3.531,16	3.575,16	3.603,16	3.631,16	480,16	1.188,16

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	140,00	140,00	140,00	140,00
Materias primas	4,20	5,25	5,25	6,30	6,30	6,30	6,30
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	35,00	36,00	36,00	38,00	38,00	38,00	38,00
Reparación, mantenimiento y reposición	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Seguros, impuestos, tasas	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00	16,00
Amortización de la inversión inicial	119,36	119,36	119,36	119,36	119,36	119,36	119,36
PUBLICIDAD Y COMERCIAL	86,00	86,00	86,00	86,00	86,00	3,00	3,00
ESTIMACION CANON	339,84	339,84	339,84	339,84	339,84	339,84	339,84
Gastos sociodeportivos	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
TOTAL:	798,40	800,45	800,45	813,50	813,50	730,50	730,50
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	0,00 %	0,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
infra + elementos	382,77
TOTAL:	382,77

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de dos plantas (Local	387,15	7.836,05	600,00	16,00	17,00
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.836,05	550,00	16,00	17,00

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

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de dos plantas	387,15	8.413,73	3.257.375,57
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	8.365,59	150.580,62

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 218 amarres	1.100.000,00	17,00	913.000,00
Elemento 02	urbanizacion	550.000,00	17,00	456.500,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	3.174.774,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.892.190,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	38.750,40 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	5.105.714,40 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	127,31 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	3.174.774,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	4.777.454,53 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	3.426,10	679,04	119,36	382,77	1.444,60	1.444,60	1.337,59
2007	3.531,16	681,09	119,36	0,00	1.962,59	1.962,59	1.682,60
2008	3.575,16	681,09	119,36	0,00	1.992,29	1.992,29	1.581,54
2009	3.603,16	694,14	119,36	0,00	2.002,38	2.002,38	1.471,81
2010	3.631,16	694,14	119,36	0,00	2.021,28	2.021,28	1.375,65
2011	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-82,54
2012	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-76,43
2013	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-70,76
2014	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-65,52
2015	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-60,67
2016	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-56,18
2017	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-52,01
2018	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-48,16
2019	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-44,59
2020	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-41,29
2021	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-38,23
2022	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-35,40
2023	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-32,78
2024	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-30,35
2025	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-28,10
2026	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-26,02
2027	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-24,09
2028	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-22,31
2029	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-20,66
2030	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-19,13
2031	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-17,71
2032	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-16,40
2033	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-15,18
2034	480,16	611,14	119,36	0,00	-130,98	-130,98	-14,06
2035	1.188,16	611,14	119,36	0,00	577,02	577,02	57,34
2036	1.188,16	611,14	119,36	0,00	577,02	577,02	53,10
2037	1.188,16	611,14	119,36	0,00	577,02	577,02	49,16
2038	1.188,16	611,14	119,36	0,00	577,02	577,02	45,52
2039	1.188,16	611,14	119,36	0,00	577,02	577,02	42,15
2040	1.188,16	611,14	119,36	0,00	577,02	577,02	39,03

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**6.796.927,00 Euros****OTROS VALORES:****Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:****1.930.940,40 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.U.
 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 IB06017/01-7 * V.452
 Rf: WAAP * GASGASESORAMIENTO GENEF
 Fecha: 01-01-2008
 Ref. Tasador: DAD (27253 - 27253)

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	-	-	-	-	-
Locales comerciales	-	-	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	0	0,00	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	-	-	-	-
Dotacional	0	0,00	-	-	-
TOTAL	0	405,00	0	0,00	0,00%

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

4.777.454,53 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 e instalaciones cedidos en concesión por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe bajo la premisa de las inversiones indicadas por el cliente y un gasto social anual de 50,000 euros.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 4.550.000,00 Euros y 5.000.000,00 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.

Ver Observaciones	Tasador: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO
	Fecha Visita al inmueble: 01-01-2006
	Fecha Emisión del informe: 01-01-2006
	Fecha de caducidad del informe 30-06-2006

12.- OBSERVACIONES

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
- El concesionario recibe todas las instalaciones en su estado actual, por lo que se ha considerado que realiza las obras de reforma y actualización, que le permitan explotar el puerto los próximos 35 años. Transcurrido ese 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:

Durante el año 1 de la concesión se realizan las inversiones necesarias de adecuación, reparación y mantenimiento, en las instalaciones existentes y se inicia la actividad. Se ha supuesto que se venden 163 amarres a particulares durante los cinco primeros ejercicios y se alquilan 34 en base y 21 en tránsito. Se estima que los flujos de caja son estables a partir de año 6.

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

- 22 Amarres de 6 x 2,75 = 57.000 €.
- 50 Amarres de 8 x 3,55 = 64.000 €.
- 50 Amarres de 10x 3,80 = 94.600 €.
- 20 Amarres de 12x 4,50 = 135.000 €.
- 16 Amarres de 14x 4,90 = 154.000 €.
- 5 Amarres de 16x 5,40 = 204.940 €.

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:

- 6 Amarres de 8 x 3,55 = 2381,45 €/año.
- 10 Amarres de 10x 3,80 = 4153,47 €/año.
- 13 amarres de 10x4 =4153,47 €/año.
- 4 Amarres de 14x 4,90 = 9272,66 €/año.
- 1 Amarres de 16x 5,40 = 7727,21 €/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito tambien se han considerado las tarifas actuales actualizadas según IPC, ponderando las ocupaciones en temporada alta y baja.

- 4 Amarres de 8 x 3,55 = 619,88 €/mes.
- 6 Amarres de 10x 3,80 = 743,86 €/mes.
- 9 Amarres de 10x 4,00 = 743,86 €/mes.
- 2 Amarres de 14x 4,90 = 991,81 €/mes.

Alquiler 21 amarres .

- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones

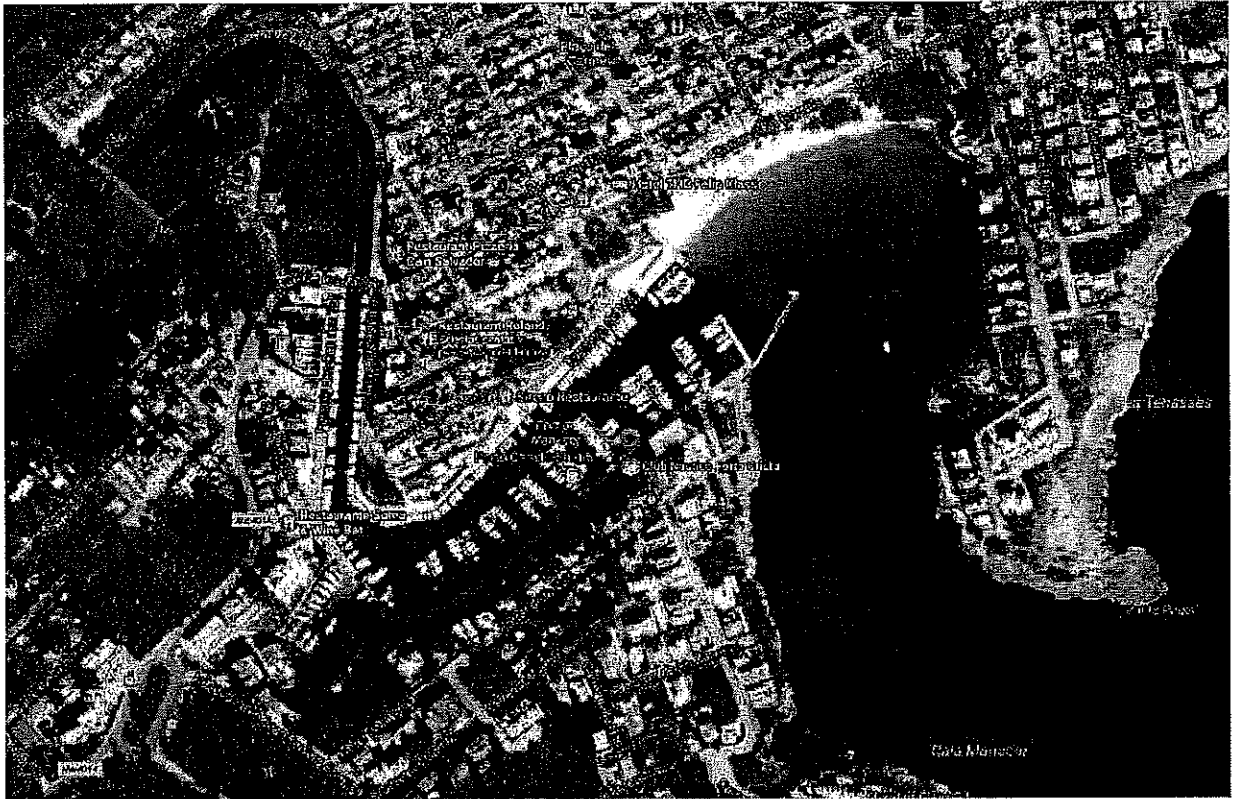
reverten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. el valor de reversión.

- El valor de mercado de lo cedido se ha calculado 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.
- Las edificaciones susceptibles de producir renta, bar-cantina, taller y almacén, se alquilan a particulares a rentas de mercado actual.

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

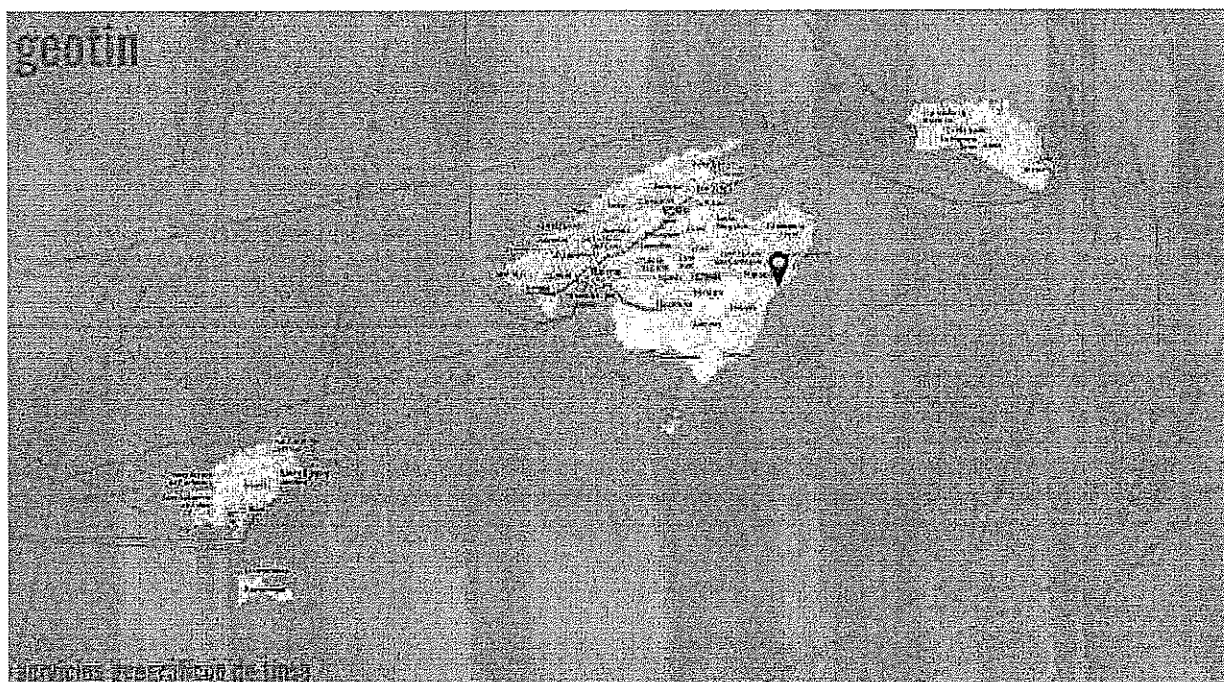
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)



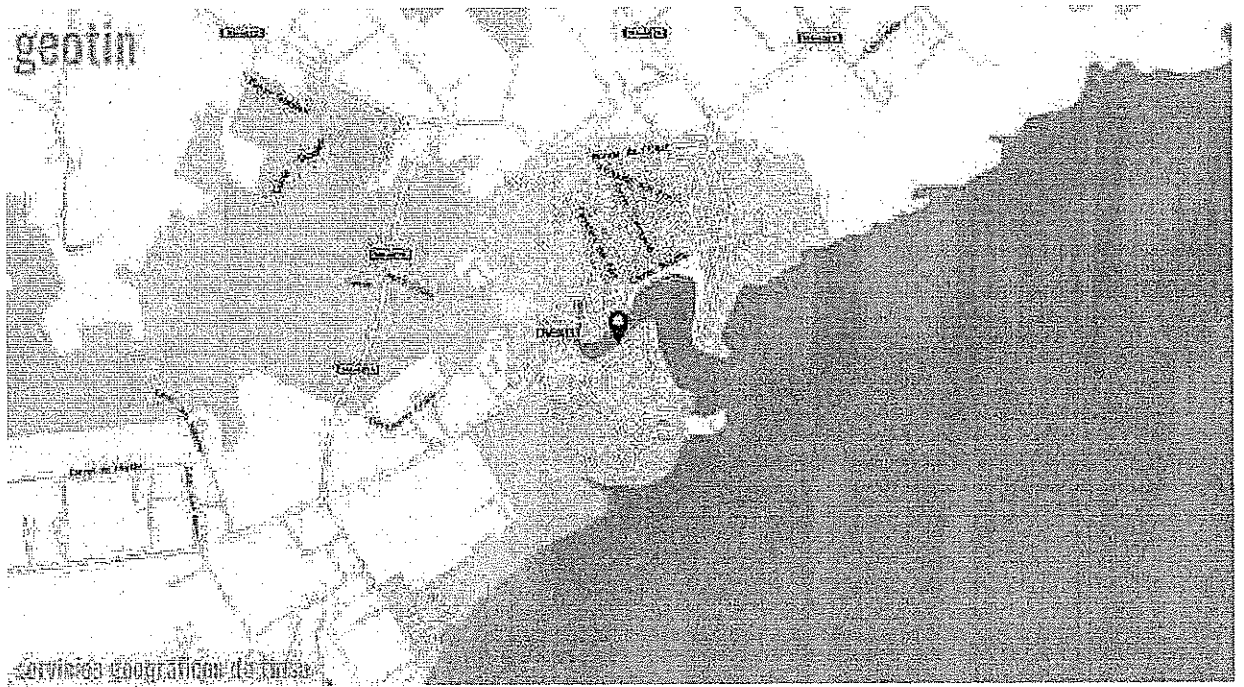
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)



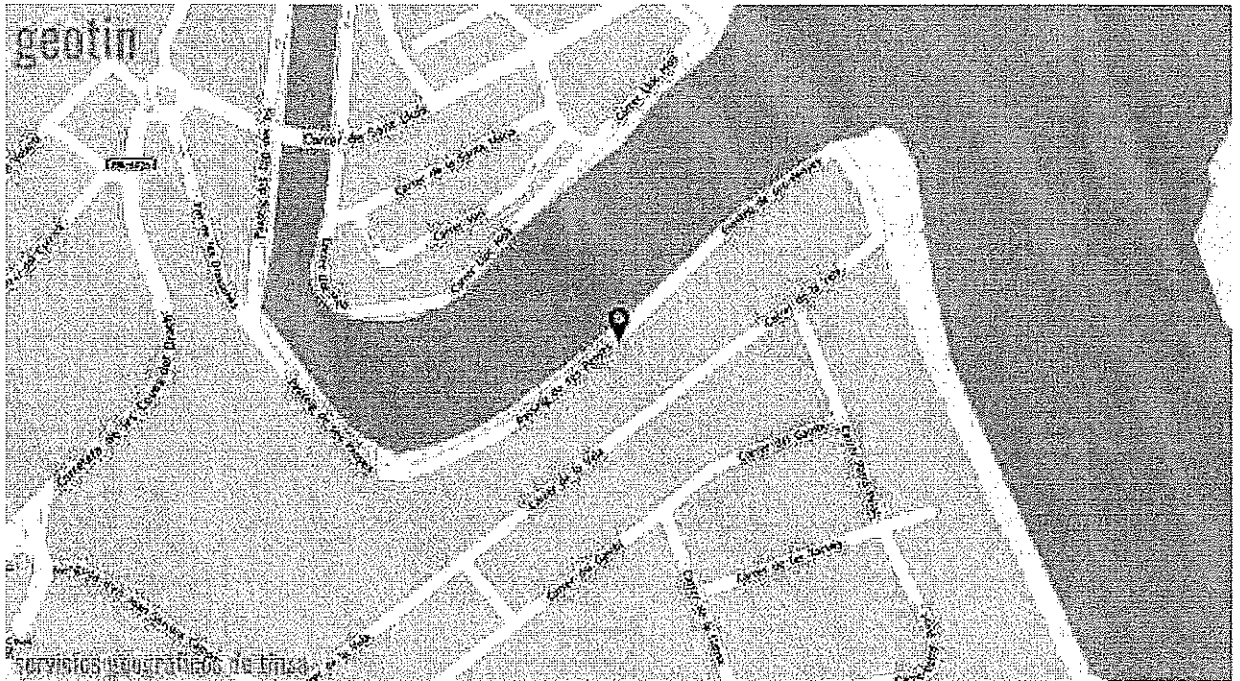
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Calle LA VELA CLUB NAUTICO DE PORTO CRISTO, nº 29, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)



Memoria Económico Financiera

CLUB NÀUTIC PORTO CRISTO

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 Cristo, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES (07680)
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**988.173,52 Euros (164.418.239 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. El canon imputado indicado por el cliente es de 145.000 euros

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 y 4: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total cedida: 21.938,27 m², de los cuales 18.421 m² corresponden a espejo de agua y 6516,47 m² a tierra. Dispone de las siguientes edificaciones: Un edificio destinado a Local Social, Oficina, Aseos y Almacén, y otro edificio destinado a Taller. Cuenta con un pantalán fijo y ocho pantalanes flotantes, muelle, varadero y aparcamiento.

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

Antigüedad: Edif. 1 y 2: 20 años. Edif. 3: 55 años. Edif. 4: 10 años.



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 n° 4313

N° Expediente IB-06017/01- 4 * V.416
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: DAD (25113 - 25113)

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de dos plantas (Local)	387,15	7.157,84	600,00	16,00	17,00
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.157,84	550,00	16,00	17,00

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	387,15	7.735,52	2.994.806,57
Edificio 02	18,00	7.687,38	138.372,84

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 (61 amarres)	325.728,00	17,00	270.354,24
Elemento 02	Urbanización	550.000,00	17,00	456.500,00

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

VALOR DEL SOLAR 2.900.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

1.156.668,40 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. 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-06017/01- 4 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 Cristo, en PORTO CRISTO en el municipio de Manacor, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3 y 4:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3 y 4: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 25 de noviembre de 2012

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	4.056.668,40 Euros	(674.972.828 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.860.034,77 Euros	(642.255.746 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	988.173,52 Euros	(164.418.240 pta)

VALOR DE TASACIÓN

988.173,52 Euros (164.418.239 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 período 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. El canon imputado indicado por el cliente es de 145.000 euros

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-06017/01- 4 * V.416
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: DAD (25113 - 25113)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

Superficie adoptada: 24.938,27 m²

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

1.156.668,40 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de dos plantas (Local)	387,15	7.157,84	600,00	16,00	17,00
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.157,84	550,00	16,00	17,00

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 (61)	325.728,00	17,00	270.354,24
Elemento 02	Urbanización	550.000,00	17,00	456.500,00

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.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Muelles y pantalanes (61 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Espejo de agua de 18,421,8 m2. con 206 amarres para embarcaciones con las siguientes esloras: 18 de 6x2,50 m; 50 de 8x3,25 m; 89 de 10x3,50 m; 25 de 12x4,00 m; 20 de 14x4,50 m; y 4 de 16x5,00 m. Se incluyen en este elemento: Muelles y pantalanes. De este elemento se valoran expresamente en este Informe sólo los amarres no cedidos a terceros, en total 61 amarres, 24 en base y 37 en tránsito. Dado que sólo es objeto de valoración 61 amarres del total de 206, el coste imputado es la parte proporcional de los amarres no vendidos(cedidos).

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 6516,47 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos, zona de aparcamiento y explanadas/varadero.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de dos plantas (Local social, oficina, aseos, cantina/ bar y almacén)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	Oficinas	177,02 m ²
Piso 1	Servicios Comunes	No Tiene	210,13 m ²
Total superficie construida:			387,15 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 23.830,31 m²
Superficie Construida Total: 387,15 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga > 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Fábrica de Marés
Espesor de Cerramientos Ext: 30 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 55 años
Años desde la última reforma aproximadamente 15 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Taller)
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	Industrial	No Tiene	18,00 m ²
Total superficie construida:			18,00 m ²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		1.107,96 m ²	
Superficie Construida Total:		18,00 m ²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 10 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años
Estado de Conservación: Medio

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 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 y 4: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- 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

Buenas expectativas en cuanto a venta de amarres y alquiler de los mismos; desde la costa de los Pinos hasta Cala Murada, el lugar elegido para el amarre suele ser Porto Cristo, ubicado estratégicamente en el centro de estos lugares de veraneo. Se observa que existe poca oferta debido a la avidez de la demanda de amarres, evidentemente, en temporada alta.

Tipo de Gestión

Gestión privada por el concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres. Locales comerciales, izada y varadero, taller y club social con piscina.

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

4 meses

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

Límite inferior: 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:

I.L.E.E. Límite inferior: 15.800,00 Euros/m² Límite superior: 16.000,00 Euros/m²

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

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

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

I.L.E.E. Límite inferior: 0 meses Límite superior: 1 meses

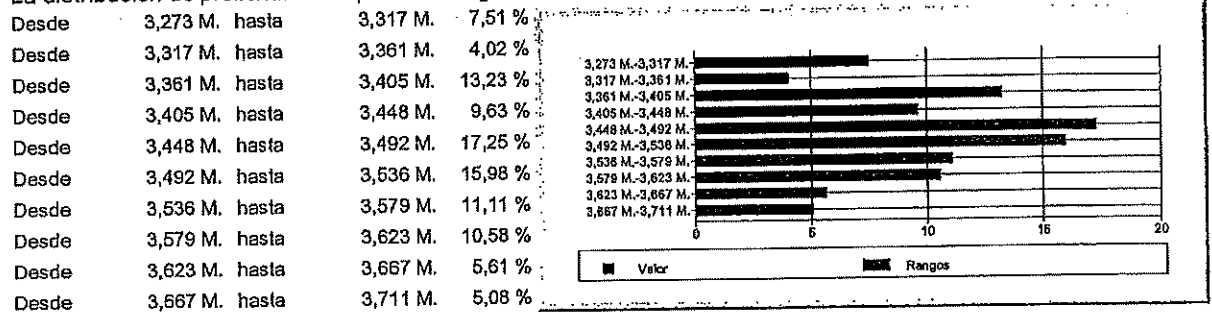
Beneficio del promotor: Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 21,00 %

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:	3.487.791,55 Euros		
Extremos Absolutos:	3.273.315,04 Euros y		3.710.713,31 Euros
Extremos-90% casos:	3.302.524,28 Euros y		3.667.882,78 Euros
Extremos-50% casos:	3.405.196,50 Euros y		3.569.647,60 Euros

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



Valor total elegido del solar 2.900.000,00 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	13.557,60	0,00	0,00	13.557,60	-13.557,60	-12.775,96
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	11.620,80	0,00	0,00	11.620,80	-11.620,80	-10.473,81
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.156,25	117.377,53
10	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	0,00	419,24	419,24	133.737,01	115.286,48
11	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	0,00	838,48	838,48	133.317,77	113.231,56
12	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	1.257,71	47.833,88	86.322,37	72.236,29
13	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	1.676,95	48.253,12	85.903,13	70.826,17
14	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	2.096,19	48.672,36	85.483,89	69.441,92
15	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	2.515,43	49.091,60	85.064,65	68.083,09
16	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	2.934,67	49.510,83	84.645,42	66.749,23
17	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	3.353,91	49.930,07	84.226,18	65.439,89
18	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	3.773,14	50.349,31	83.806,94	64.154,65
19	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	4.192,38	50.768,55	83.387,70	62.893,07
20	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	4.611,62	51.187,79	82.968,46	61.654,75
21	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	5.030,86	51.607,03	82.549,22	60.439,26
22	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	5.450,10	52.026,26	82.129,99	59.246,21
23	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	5.869,34	52.445,50	81.710,75	58.075,20
24	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	6.288,57	52.864,74	81.291,51	56.925,83
25	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	6.707,81	53.283,98	80.872,27	55.797,73
26	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	7.127,05	53.703,22	80.453,03	54.690,51
27	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	7.546,29	54.122,46	80.033,79	53.603,81
28	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	7.965,53	54.541,69	79.614,56	52.537,25
29	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	8.384,77	54.960,93	79.195,32	51.490,50
30	0,00	134.156,25	134.156,25	0,00	0,00	46.576,17	8.804,00	55.380,17	78.776,08	50.463,18
31	1.046.418,75	134.156,25	1.180.575,00	0,00	13.557,60	46.576,17	9.223,24	89.357,01	1.111.217,99	701.345,76
32	563.456,25	134.156,25	697.612,50	0,00	0,00	46.576,17	9.642,48	56.218,66	641.393,85	398.850,72
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.576,17	0,00	46.576,17	-46.576,17	-28.536,59
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.576,17	0,00	46.576,17	-46.576,17	-28.116,07



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-06017/01-4 * V.416
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: DAD (25113 - 25113)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de Infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.576,17	0,00	46.576,17	-46.576,17	-27.701,76

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años
 Vida Útil Restante de la Explotación: 7 años

Se analiza el ciclo de vida útil de la concesión a fecha de 1 de enero de 2006 y finalización el 25 de noviembre del 2012, para el número de amarres no cedidos

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	2.900,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	280,94 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	875,73 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 6	7
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler amarres	448,00	448,00	403,80
Alquiler bar-cantina	40,00	40,00	36,05
Alquiler taller-almace	2,16	2,16	1,94
Travelift y explanada	48,00	48,00	43,26
Cuotas propietarios	88,70	88,70	79,95
TOTAL:	626,86	626,86	565,00

GASTOS

Años	1	2 al 6	7
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	140,00	140,00	126,19
Materias primas	6,00	6,00	5,40
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	35,00	35,00	31,54
Reparación, mantenimiento y reposic	18,00	18,00	0,00
Seguros, Impuestos, tasas	16,00	16,00	14,42
Amortización de la Inversión inicial	38,56	38,56	38,56
CANON	145,00	145,00	145,00
TOTAL:	398,56	398,56	361,11
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
Infraestruct-Elementos	0,00
Edificios	0,00
Mobiliario-Maquinaria	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de dos plantas (Local	387,15	7.157,84	600,00	16,00	17,00
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.157,84	550,00	16,00	17,00

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

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de dos plantas	387,15	7.735,52	2.994.806,57
Edificio 02	Planta baja (Taller)	18,00	7.687,38	138.372,84

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 (61 amarres)	325.728,00	17,00	270.354,24
Elemento 02	Urbanización	550.000,00	17,00	456.500,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	2.900.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.117.918,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	38.750,40 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	4.056.668,40 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	116,29 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	2.900.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.860.034,77 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	626,86	360,00	38,56	0,00	186,96	186,96	173,11
2007	626,86	360,00	38,56	0,00	192,66	192,66	165,18
2008	626,86	360,00	38,56	0,00	192,66	192,66	152,94
2009	626,86	360,00	38,56	0,00	192,66	192,66	141,61
2010	626,86	360,00	38,56	0,00	192,66	192,66	131,12
2011	626,86	360,00	38,56	0,00	192,66	192,66	121,41
2012	565,00	322,55	38,56	0,00	176,19	176,19	102,80

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

988.173,52 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 1.156.668,40 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-06017/01-4 * V.416
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE:
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: DAD (25113 - 25113)

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

988.173,52 Euros (164.418.239 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 25 de noviembre de 2012

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. El canon imputado indicado por el cliente es de 145.000 euros

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



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



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO

Este Informe consta de 14 páginas numeradas de la 1 a la 14

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

12.- OBSERVACIONES

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

- Se fija el 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se calcula hasta el periodo de finalización de la misma , 25 de noviembre del 2012.
- El concesionario dispone de 61 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 2012 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, 145.000 euros

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-06017/01-3

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

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

- amarres de 6 x 2,50 = 1359,49 €/año.
- Amarres de 8 x 3,25 = 2381,45 €/año.
- Amarres de 10x 3,50 = 4153,47 €/año.
- Amarres de 12x 4,00 = 5719,23 €/año.
- Amarres de 14x 4,50 = 9272,66 €/año.
- Amarres de 16x 5,00 = 7727,21 €/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito tambien se han considerado las tarifas actuales actualizadas según IPC, ponderando las ocupaciones en temporada alta y baja.

- Amarres de 6 x 2,50 = 413,26 €/mes.
- Amarres de 8 x 3,25 = 619,88 €/mes.
- Amarres de 10x 3,50 = 743,86 €/mes.
- Amarres de 12x 4,00 = 867,84 €/mes.
- Amarres de 14x 4,50 = 991,81 €/mes.
- Amarres de 16x 5,00 = 1175,72 €/mes.

- Las edificaciones susceptibles de producir renta, bar-cantina, taller y almacén, se alquilan a particulares a rentas de mercado actual.