



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

PUERTO DEPORTIVO PORT ADRIANO

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 noviembre de 2010 se otorgó concesión administrativa a favor de Ocibar S.A. por un periodo de 26 años y cinco meses, para la realización de obras y explotación de la dársena 1 o interior del Puerto Deportivo denominado Port Adriano , 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 09 de septiembre de 2014, la entidad Ocibar S.A, concesionaria del Puerto Deportivo Port Adriano , comparece y dice *“ que dentro del plazo legal previsto y al amparo de lo establecido en la nueva Disposición Adicional octava, de la Ley 6/2014 de 18 de julio que modifica la Ley 10/2005 de 21 de junio de Ports de les Illes Balears, interesa que se le prorrogue el plazo,*

En base a ello,

Solicita: que tenga por presentado este escrito y en sus méritos y previos los trámites oportunos y actualización del canon, acuerden conceder a Ocibar el nuevo plazo adicional de 5 años de vigencia hasta 24 de mayo de 2042”.

En fecha 08 de abril de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Puerto Deportivo Port Adriano 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 Puerto Deportivo Port Adriano, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-05651/01-10 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar hasta 35 años la valoración IB - 03347-/09 V.38, realizada el 01/01/2006 para la adaptación del puerto deportivo a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Puerto Deportivo Port Adriano, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05651/01-8 V.430, con la que se determinó el valor del derecho económico del puerto deportivo 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 Puerto Deportivo Port Adriano 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 Puerto Deportivo Port Adriano (Nº Expediente IB-05651/01-10 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	30.867,72 m ²
Tierra	23.306,53 m ²
Total	54.174,25 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio capitanía, restaurante y servicios, edificación destinada centro lúdico, marinería y almacén, 5 edificios aislados destinados a uso comercial, edificación destinada a talleres y reparación con pañoles adosados, varadero, aparcamiento, jardines y gasolinera.

La superficie de agua incluye muelles y pantalanés para 400 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 método de actualización de rentas, que constituye el método habitual de cálculo para inmuebles afectos a explotaciones económicas, y consiste en la actualización al momento actual de las rentabilidades esperadas para toda la vigencia de la concesión.

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.
- El tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones aplicado, para el cálculo del Valor Neto Actualizado (VAN), es el 8%.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Puerto Deportivo Port Adriano realizada por TINSA, Nº Expediente IB-05651/01-10 V.452, refleja un valor por actualización **para un periodo de 35 años**, de **trece millones ochocientos sesenta mil trescientos setenta y ocho euros y doce céntimos de euro (13.860.378,12 €)**.

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 puerto deportivo 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 Puerto Deportivo Port Adriano, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05651/01-8 V.430

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 Puerto Deportivo Port Adriano en **dos millones cuatrocientos treinta mil cuatrocientos noventa y tres euros y treinta y nueve céntimos de euro (2.430.493,39 €)**.

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 Puerto Deportivo Port Adriano refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **trece millones ochocientos sesenta mil trescientos setenta y ocho euros y doce céntimos de euro (13.860.378,12 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **dos millones cuatrocientos treinta mil cuatrocientos noventa y tres euros y treinta y nueve céntimos de euro (2.430.493,39 €)**.

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 Puerto Deportivo Port Adriano asciende a **once millones cuatrocientos veintinueve mil ochocientos ochenta y cuatro euros y sesenta y un céntimos de euro (11.429.884,61 €)**.

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

Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 35 años (Anexo I) y de la concesión vigente hasta julio de 2018 (Anexo II), realizados por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares de la actividad económica a desarrollar en estas instalaciones portuarias.

Palma, 17 de abril de 2019



Manuel Fernández González

Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos

Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

PUERTO DEPORTIVO PORT ADRIANO

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:	Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)
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

10.622.966,10 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El valor por actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total cedida es de 54.174,25 m2, de los cuales 30.867,72 m2 corresponden a espejo de agua y 23.306,53 m2 a tierra. Dispone de una zona de varada de 2.720 m2, 2.963 m2 de aparcamientos y 6.759 m2 de viales y peatonales. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio de Capitanía-Oficinas, restaurante y servicios; Edificación destinada Centro lúdico, marinería y almacén; 5 Edificios aislados destinados a uso comercial; Edificación destinada a talleres y reparación con pañoles adosados a la misma; 7 pantalanes y muelles de atraque, zona varadero, zonas de aparcamiento, jardines y gasolinera.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11:TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1, 2, 4, 9, 10 y 11:14 años. Edif. 3, 5, 6, 7 y 8:13 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (capitanía)	285,31	850,37	750,00	18,00	18,00
Edificio 02	Edificios aislados de 2 alturas (5	2.252,71	850,37	550,00	18,00	18,00
Edificio 03	Edificio de tres plantas (centro lu	979,67	850,37	670,00	18,00	18,00
Edificio 04	Edificio de una planta (taller de r	139,86	850,37	400,00	18,00	18,00
Edificio 05	Edificaciones adosadas de una	393,78	850,37	350,00	18,00	18,00
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	850,37	300,00	18,00	18,00

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	285,31	1.576,07	449.668,53
Edificio 02	2.252,71	1.382,55	3.114.484,21
Edificio 03	979,67	1.498,66	1.468.194,20
Edificio 04	139,86	1.237,41	173.064,16
Edificio 05	393,78	1.189,03	468.216,23
Edificio 06	275,17	1.140,65	313.872,66

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 (400 amarres)	2.000.000,00	17,00	1.660.000,00
Elemento 02	Urbanización	3.250.000,00	17,00	2.697.500,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	17,00	74.700,00
Elemento 04	Travelift	200.000,00	16,00	168.000,00
Elemento 05	Transformador	42.000,00	16,00	35.280,00

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

VALOR DEL SOLAR 3.679.111,90 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 8.397.090,48 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: 10.181.266,22 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-05651/01-10 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 en las condiciones descritas en el informe, situadas en Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: 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 lo cedido en concesión administrativa el 01-01-2006, con las hipótesis de inversión y gastos establecidos en el informe.

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

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	12.076.202,38 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	10.622.966,10 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	13.860.378,12 Euros

VALOR DE TASACIÓN

10.622.966,10 Euros

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El valor por actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: El inmueble está ocupado por el concesionario.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie adoptada del terreno: 54.174,25 m²

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

8.397.090,48 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble:

10.181.266,22 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 tres plantas (capitanía)	285,31	850,37	750,00	18,00	18,00
Edificio 02	Edificios aislados de 2 alturas (5)	2.252,71	850,37	550,00	18,00	18,00
Edificio 03	Edificio de tres plantas (centro lu)	979,67	850,37	670,00	18,00	18,00
Edificio 04	Edificio de una planta (taller de r	139,86	850,37	400,00	18,00	18,00
Edificio 05	Edificaciones adosadas de una	393,78	850,37	350,00	18,00	18,00
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	850,37	300,00	18,00	18,00

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 (400)	2.000.000,00	17,00	1.660.000,00
Elemento 02	Urbanización	3.250.000,00	17,00	2.697.500,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	17,00	74.700,00
Elemento 04	Travelift	200.000,00	16,00	168.000,00
Elemento 05	Transformador	42.000,00	16,00	35.280,00

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

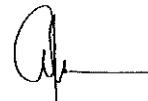
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado,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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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 lo cedido en concesión administrativa el 01-01-2006, con las hipótesis de inversión y gastos establecidos en el informe.

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del Inmueble: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

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 Turístico

Actividad Dominante: 2ª Residencia - Turística - Comercial

Población de Derecho: 27.956 Habitantes Evolución Población: Creciente

Urbanización residencial costera, dependiente de Calvià, destinada a segunda residencia preferentemente, con edificaciones de tipología unifamiliar y plurifamiliar.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero dependiente de Calvià, destinado a segunda residencia preferentemente, coexistiendo en la zona un núcleo de alto nivel de renta (Nova Santa Ponça), junto a una zona de clase media como el Toro.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Rápido

Se ha desarrollado en los últimos 8 años una gran actividad edificatoria en la zona de Nova Santa Ponça, con productos unifamiliares y plurifamiliares para altos niveles de renta. Así como en la zona de El Toro y urbanizaciones aledañas.

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	Alto

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en regimen de segunda residencia .

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada del terreno:	54.174,25 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 54.174,25 m², de los cuales 30.867,72 m² corresponden a espejo de agua y 23.306,53 m² a tierra. Dispone de una zona de varada de 2.720 m², 2.963 m² de aparcamientos y 6.759 m² de viales y peatonales. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio de Capitania-Oficinas, restaurante y servicios; Edificación destinada Centro lúdico, marinería y almacén; 5 Edificios aislados destinados a uso comercial; Edificación destinada a talleres y reparación con paños adosados a la misma; 7 pantafanes y muelles de atraque, zona varadero, zonas de aparcamiento, jardines y gasolinera.

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.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Muelles y pantalanes (400 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 22.115,04 m2. con 400 amarres, con la siguiente distribución por superficies: 2 de 6x2 m.; 45 de 6x2,5 m.; 2 de 6x2,75 m.; 138 de 7x2,75 m.; 2 de 7x3 m.; 48 de 8x3 m.; 38 de 10x3,75 m.; 1 de 10x4 m.; 42 de 11x3,75 m.; 14 de 12x4 m.; 32 de 13x4,15 m.; 8 de 15x5 m.; 27 de 16x5 m. 1 de 12 x 4,5 m. Se incluyen en este elemento: muelles (7.061 m2), diques y escolleras (12.982 m2) y Pantalanes (1.200 m2).

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 23,306,53 m2. incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 2.963,71 m2, zona de varadado 2.720 m2, zona de viales y peatonales de 6.758 m2 .

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de tres plantas (capitania-restaurantes)
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
Semisotano	Instalaciones	No Tiene	91,67 m ²
Baja	Oficinas	Comercial	144,62 m ²
Primera	Oficinas	No Tiene	49,02 m ²
Total superficie construida:			285,31 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.570,08 m²
Superficie Construida Total: 285,31 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Aplacado de Piedra
Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificios aislados de 2 alturas (5 modulos comerciales)
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	Comercial	Oficinas	1.161,85 m ²
Primera	Comercial	Oficinas	1.090,86 m ²
Total superficie construida:			2.252,71 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Dispone en su conjunto de 212.09 m² de terrazas descubiertas en planta primera.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 28.208,51 m²
Superficie Construida Total: 2.252,71 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 14 años

Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio de tres plantas (centro ludico, marineria, almacen)
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
Semisotano	Almacén	Trasteros	359,50 m ²
Baja	Comercial	No Tiene	500,17 m ²
Primera	Comercial	No Tiene	120,00 m ²
Total superficie construida:			979,67 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 12.265,05 m²

Superficie Construida Total: 979,67 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Edificio de una planta (taller de reparaciones Sunseeker)
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	139,86 m ²
Total superficie construida:			139,86 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.749,82 m²

Superficie Construida Total: 139,86 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Acero
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 13 años

Estado de Conservación: Bueno

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 30/04/2018 a las 15:06 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 J2FA7CDF5

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Edificaciones adosadas de una planta (talleres)
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	393,78 m ²
Total superficie construida:			393,78 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.929,85 m²
Superficie Construida Total: 393,78 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Pañosoles de una planta.
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	Trasteros	No Tiene	275,17 m ²
Total superficie construida:			275,17 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.450,91 m²
Superficie Construida Total: 275,17 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 10 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 13 años

Estado de Conservación: Regular/Medio

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Gasolinera con tanque y surtidor, ocupa una superficie de 8 m².

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

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

Descripción del elemento

Travelift de 50 Tm.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 5

Tipología del edificio: Transformador
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento
 Caseta para transformador que ocupa una superficie de 40 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

El puerto se halla en las zonas calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana, como Equipamiento privado EQ-R 5.5; y espacio libre privado EL-P.

Usos Permitidos:

Equipamiento privado, puerto deportivo.

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- 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

El mercado náutico goza de buena salud en las islas. Las expectativas son buenas. La oferta de amarres es amplia, absorbida por la oferta, sobre todo en época estival.

Tipo de Gestión

Gestión directa por el Concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres. Venta de pañoles, servicio de travelift, alquiler de locales, taller y varada.

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: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E.	Límite inferior: 3.200,00 Euros/m ²	Límite superior: 3.220,00 Euros/m ²
----------	---	---

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 23 meses	Límite superior: 27 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
----------	-----------------------------	-----------------------------

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

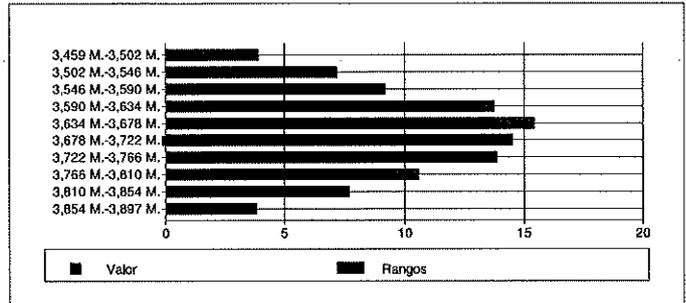
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	3.679.985,93 Euros		
Extremos Absolutos:	3.458.500,47 Euros	y	3.897.486,86 Euros
Extremos-90% casos:	3.508.267,39 Euros	y	3.848.044,03 Euros
Extremos-50% casos:	3.605.292,39 Euros	y	3.757.732,95 Euros

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

Desde	3,459 M. hasta	3,502 M.	3,92 %
Desde	3,502 M. hasta	3,546 M.	7,20 %
Desde	3,546 M. hasta	3,590 M.	9,21 %
Desde	3,590 M. hasta	3,634 M.	13,76 %
Desde	3,634 M. hasta	3,678 M.	15,45 %
Desde	3,678 M. hasta	3,722 M.	14,50 %
Desde	3,722 M. hasta	3,766 M.	13,86 %
Desde	3,766 M. hasta	3,810 M.	10,58 %
Desde	3,810 M. hasta	3,854 M.	7,72 %
Desde	3,854 M. hasta	3,897 M.	3,81 %



Valor total elegido del solar 3.679.111,90 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de 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	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	150.187,59	0,00	0,00	150.187,59	-150.187,59	-141.726,72
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	128.732,22	0,00	0,00	128.732,22	-128.732,22	-116.310,31
8	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346.920,75	308.933,95
9	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	0,00	1.084,13	1.084,13	345.836,62	303.536,39
10	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	0,00	2.168,25	2.168,25	344.752,50	298.230,20
11	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	3.252,38	401.548,88	-54.628,13	-46.576,30
12	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	4.336,51	402.633,01	-55.712,26	-46.817,02
13	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	5.420,64	403.717,14	-56.796,39	-47.041,18
14	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	6.504,76	404.801,26	-57.880,51	-47.249,18
15	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	7.588,89	405.885,39	-58.964,64	-47.441,45
16	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	8.673,02	406.969,52	-60.048,77	-47.618,40
17	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	9.757,15	408.053,65	-61.132,90	-47.780,44
18	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	10.841,27	409.137,77	-62.217,02	-47.927,94
19	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	11.925,40	410.221,90	-63.301,15	-48.061,31
20	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	13.009,53	411.306,03	-64.385,28	-48.180,91
21	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	14.093,66	412.390,16	-65.469,41	-48.287,11
22	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	15.177,78	413.474,28	-66.553,53	-48.380,28
23	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	16.261,91	414.558,41	-67.637,66	-48.460,76
24	0,00	346.920,75	346.920,75	0,00	0,00	398.296,50	17.346,04	415.642,54	-68.721,79	-48.528,91
25	1.127.492,44	346.920,75	1.474.413,19	0,00	0,00	398.296,50	18.430,16	416.726,66	1.057.686,52	736.151,95
26	1.127.492,44	346.920,75	1.474.413,19	0,00	150.187,59	398.296,50	19.514,29	567.998,38	906.414,81	621.787,39
27	1.214.222,63	346.920,75	1.561.143,38	0,00	0,00	398.296,50	20.598,42	418.894,92	1.142.248,46	772.289,12
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398.296,50	0,00	398.296,50	-398.296,50	-265.417,92
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398.296,50	0,00	398.296,50	-398.296,50	-261.598,15
30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398.296,50	0,00	398.296,50	-398.296,50	-257.833,35

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 30/04/2018 a las 15:06 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tnsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación J2FA7CDFS

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa e I01-01-2006 en las condiciones de inversión y gastos establecidos en el informe.

Inversiones Iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	3.679,11 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.815,09 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	5,582,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv. Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Venta de amarres (310)	7.296,09	7.296,09	7.296,09	7.296,09	0,00	0,00
Alquiler de amarres	353,27	392,56	412,58	434,49	434,49	1.477,26
Alquiler Uso Comercial	315,00	350,00	389,00	410,00	410,00	410,00
Explanada-varadero	175,00	194,00	216,00	240,00	240,00	240,00
Travelift	54,60	60,75	67,50	75,00	75,00	75,00
Cuotas de Socios	55,50	111,07	166,60	222,00	222,00	222,00
Alquiler Talleres	15,00	16,00	17,00	18,00	18,00	18,00
Venta pañoles	120,00	120,00	120,00	120,00	0,00	0,00
TOTAL:	8.384,46	8.540,47	8.684,77	8.815,58	1.399,49	2.442,26

GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	340,00	340,00	355,00	378,00	378,00	378,00
Materias primas	6,00	8,00	8,00	10,00	10,00	10,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	65,00	70,00	70,00	75,00	75,00	75,00
Reparación, mantenimiento y reposición	30,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Seguros, impuestos, tasas	26,44	58,89	58,89	58,89	58,89	58,89
Amortización de la inversión inicial	132,59	132,59	132,59	132,59	132,59	132,59
Publicidad y comercial	189,60	189,60	189,60	186,60	18,00	15,00
Estimación Canon	693,02	693,02	693,02	693,02	693,02	693,02
TOTAL:	1.482,65	1.572,10	1.587,10	1.614,10	1.445,50	1.442,50
Impuestos	35,00 %	32,50 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	20
Mobiliario-Maquinaria	150,00	150,00	150,00
Inversiones previstas	3.527,74	0,00	0,00
TOTAL:	3.677,74	150,00	150,00



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 30/04/2018 a las 15:06 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 J2FA7CDFS



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 tres plantas (capitania	285,31	850,37	750,00	18,00	18,00
Edificio 02	Edificios aislados de 2 alturas (5	2.252,71	850,37	550,00	18,00	18,00
Edificio 03	Edificio de tres plantas (centro lu	979,67	850,37	670,00	18,00	18,00
Edificio 04	Edificio de una planta (taller de r	139,86	850,37	400,00	18,00	18,00
Edificio 05	Edificaciones adosadas de una	393,78	850,37	350,00	18,00	18,00
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	850,37	300,00	18,00	18,00

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 tres plantas	285,31	1.576,07	449.668,53
Edificio 02	Edificios aislados de 2	2.252,71	1.382,55	3.114.484,21
Edificio 03	Edificio de tres plantas	979,67	1.498,66	1.468.194,20
Edificio 04	Edificio de una planta	139,86	1.237,41	173.064,16
Edificio 05	Edificaciones adosadas	393,78	1.189,03	468.216,23
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	1.140,65	313.872,66

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 pantalanés (400 amarres)	2.000.000,00	17,00	1.660.000,00
Elemento 02	Urbanización	3.250.000,00	17,00	2.697.500,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	17,00	74.700,00
Elemento 04	Travelift	200.000,00	16,00	168.000,00
Elemento 05	Transformador	42.000,00	16,00	35.280,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	3.679.111,90 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	7.967.669,90 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	429.420,58 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	12.076.202,38 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	67,91 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	3.679.111,90 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	10.622.966,10 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	8.384,46	1.350,06	132,59	3.677,74	941,03	941,03	871,32
2007	8.540,47	1.439,51	132,59	0,00	4.836,24	4.836,24	4.146,30
2008	8.684,77	1.454,51	132,59	0,00	5.100,96	5.100,96	4.049,31
2009	8.815,58	1.481,51	132,59	0,00	5.173,63	5.173,63	3.802,77
2010	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	58,93
2011	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	54,56
2012	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	50,52
2013	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	46,78
2014	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	43,31
2015	1.399,49	1.312,91	132,59	150,00	-63,42	-63,42	-29,38
2016	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	37,13
2017	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	34,38
2018	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	31,84
2019	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	29,48
2020	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	27,29
2021	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	25,27
2022	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	23,40
2023	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	21,67
2024	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	20,06
2025	1.399,49	1.312,91	132,59	150,00	-63,42	-63,42	-13,61
2026	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	17,20
2027	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	15,93
2028	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	14,75
2029	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	13,65
2030	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	12,64
2031	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	11,71
2032	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	10,84
2033	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	10,04
2034	1.399,49	1.312,91	132,59	0,00	86,58	86,58	9,29
2035	2.442,26	1.309,91	132,59	0,00	832,42	832,42	82,72
2036	2.442,26	1.309,91	132,59	0,00	832,42	832,42	76,60
2037	2.442,26	1.309,91	132,59	0,00	832,42	832,42	70,92
2038	2.442,26	1.309,91	132,59	0,00	832,42	832,42	65,67
2039	2.442,26	1.309,91	132,59	0,00	832,42	832,42	60,81
2040	2.442,26	1.309,91	132,59	0,00	832,42	832,42	56,30

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 los 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

13.860.378,12 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 8.397.090,48 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: 10.181.266,22 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

10.622.966,10 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 lo cedido en concesión administrativa el 01-01-2006, con las hipótesis de inversión y gastos establecidos en el informe.

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El valor por actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

tinsa

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

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



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 20 páginas numeradas de la 1 a la 20

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 bajo las hipótesis de inversiones y gasto social indicados por el cliente.

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, con la obligación de realizar una inversión de 3.527.740 euros al recibir la concesión, sin ninguna otra inversión posterior durante el periodo concesional.

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

- Durante el año 1 de la concesión se realizan las inversiones propuestas por el cedente.
- A partir del año 1, se inicia la explotación ya que no se considera cerrar el puerto, paulatinamente se activan los diferentes servicios:
- Durante los cuatro primeros ejercicios se venden y se alquilan los restantes.
- Se venden los pañoles, y se alquilan los locales con uso comercial.
- A los 30 años los amarres cedidos revierten al concesionario y se alquilan.

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

AMARRES EN VENTA

- 2 Ud.	6 x 2,00	25.200 €
- 45 Ud.	6 x 2,50	31.500 "
- 2 Ud.	6 x 2,75	36.000 "
-138 Ud.	7 x 2,75	44.275 €
- 2 Ud.	7 x 3,00	54.600 "
- 48 Ud.	8 x 3,00	64.800 "
- 37 Ud.	10 x 3,75	116.250 "
- 1 Ud.	10 x 4,00	124.000 "
- 42 Ud.	11 x 3,75	144,375 "
- 14 Ud.	12 x 4,00	155.200 "
- 32 Ud.	13 x 4,15	172.640 €
- 9 Ud.	15 x 5,00	240.500 "
- 27 Ud.	16 x 5,00	260.000 €
- 5 Ud.	18 x 5,50	280.000 €

- Para el alquiler de amarres se han considerado las tarifas de base y tránsito del año 2006 , aplicadas sobre tamaño de amarres.
- La renta de alquiler de uso comercial, en función del mercado actual.
- En el año 30 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones y construcciones revierten al concesionario, considerndo por lo tanto 0 ptas. de valor residual.
- El valor de mercado del terreno y lámina de agua 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 31-05-2006. 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 a la cual se



remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente.

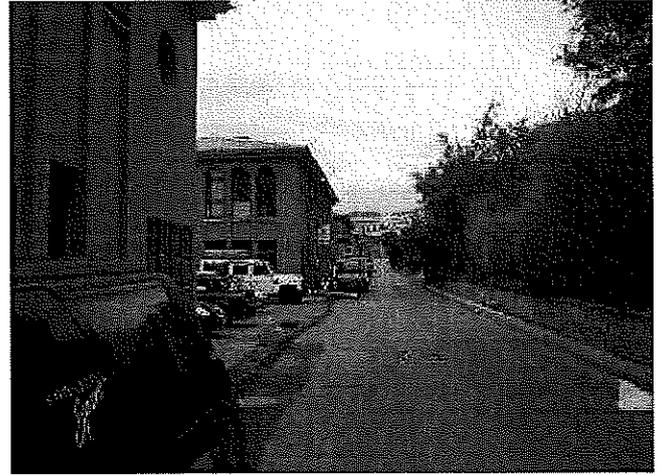
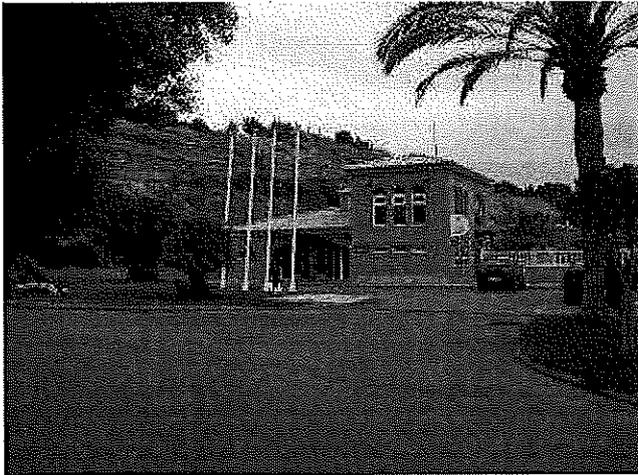
IB-05651/01-9

Este informe corresponde a una modificación basada en los datos del INFORME RELATIVO A LA ALEGACION PRESENTADA POR OCIBAR S.A. CONTRA LA VALORACION DEL PUERTO DEPORTIVO DE PORT ADRIANO.

La causa es debida a que en la ampliación del puerto, los amarres considerados para el cálculo de la valoración sufren pequeñas modificaciones. Tal como se cita en dicho informe, desaparecen cinco amarres de 18 x 5,5 m y un amarre de 15 x 5 se convierte en uno de 12 x 4,5 m. También se gana un amarre de 10 x 3,75. Para mantener la proporción inicial, los dos nuevos amarres pasan a ser destinados a tránsito.

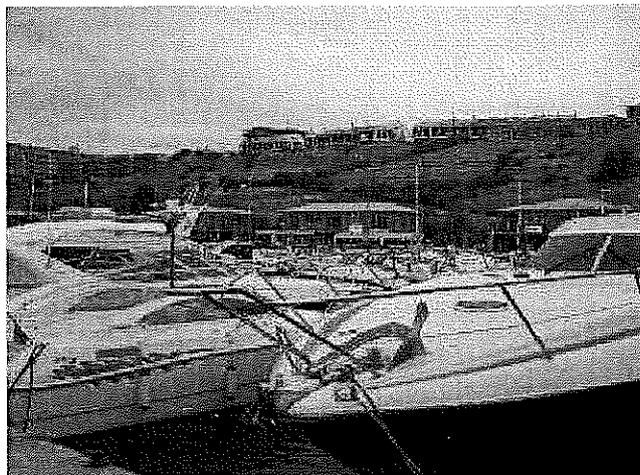
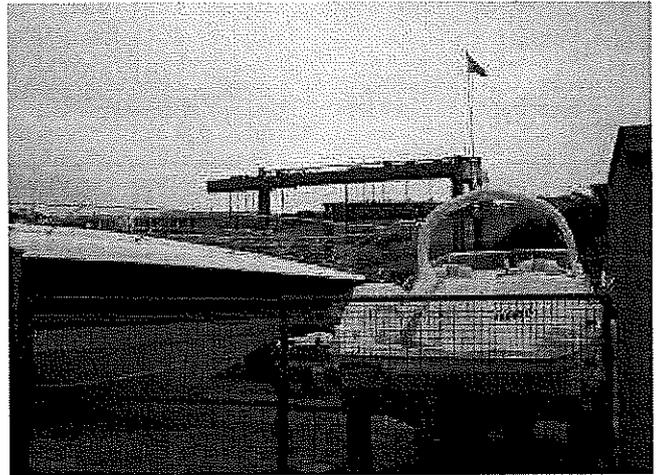
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



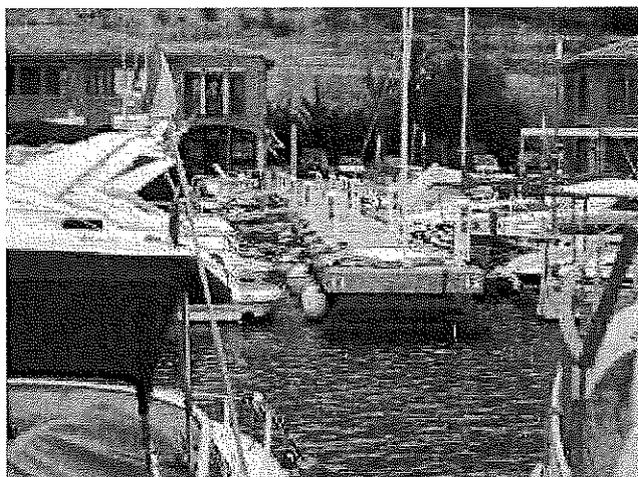
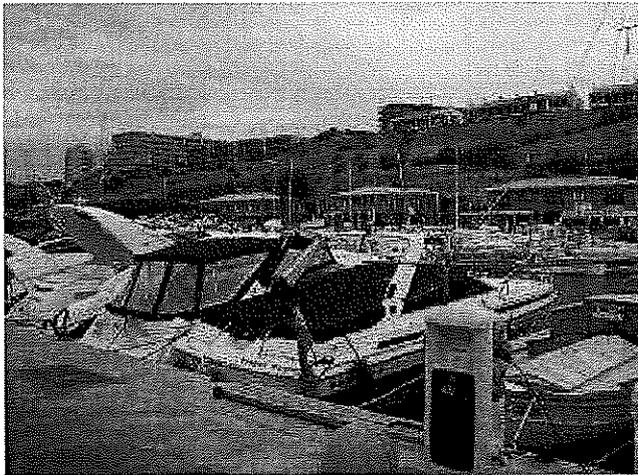
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



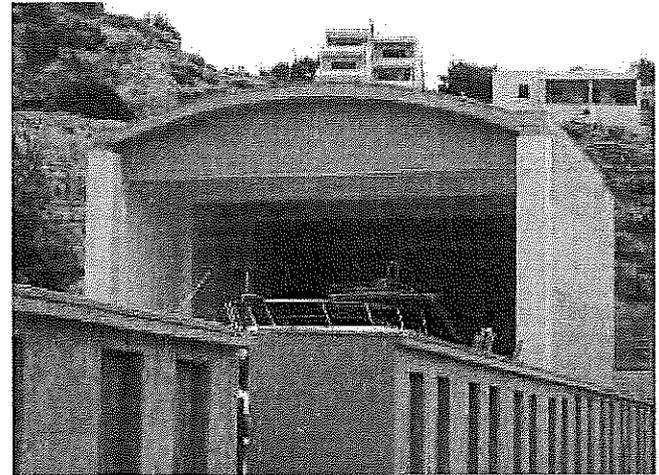
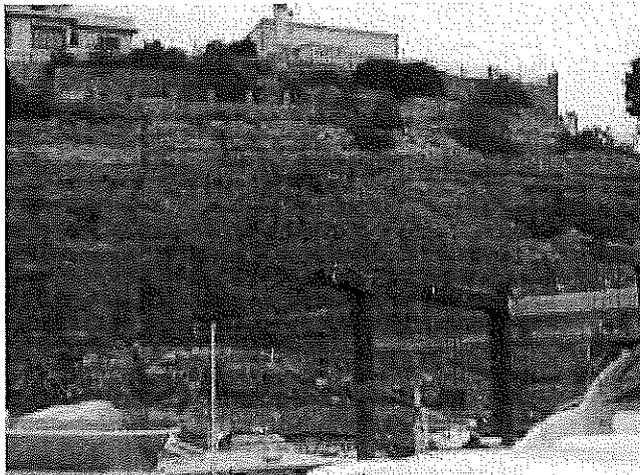
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



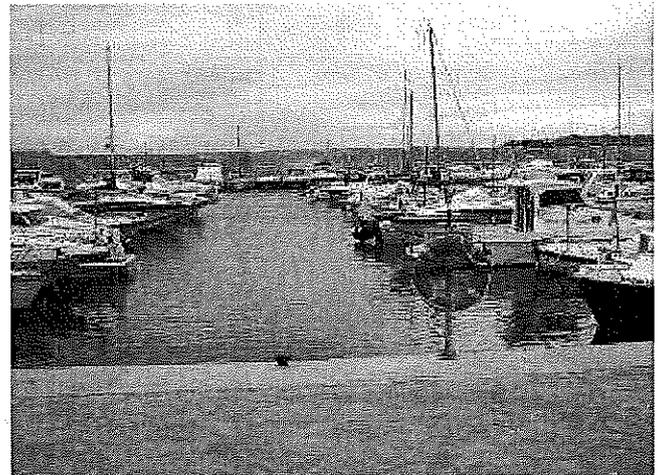
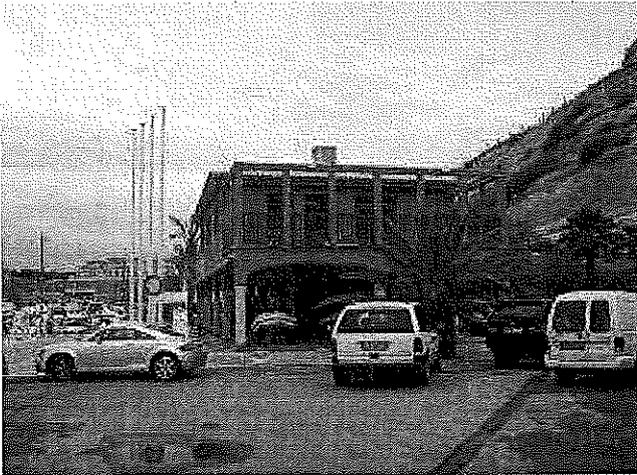
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



FOTOGRAFIAS

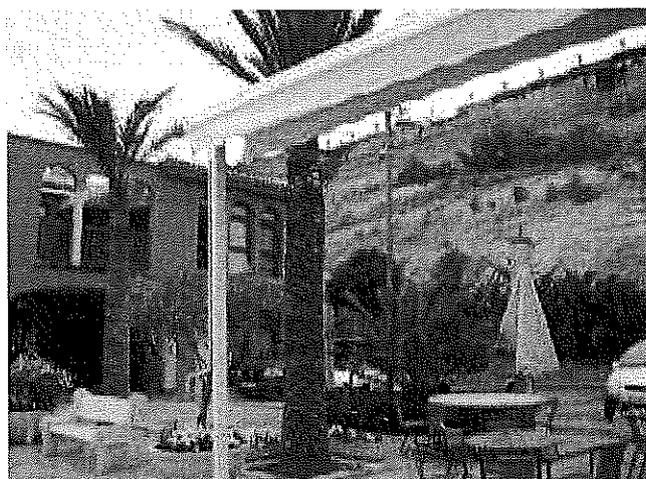
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



FOTOGRAFIAS

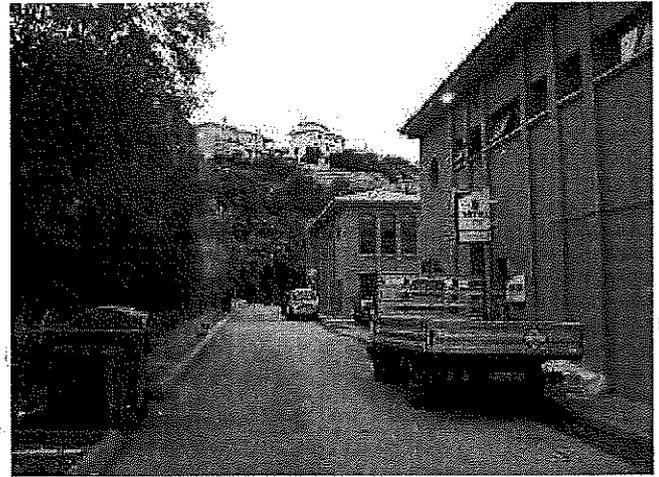
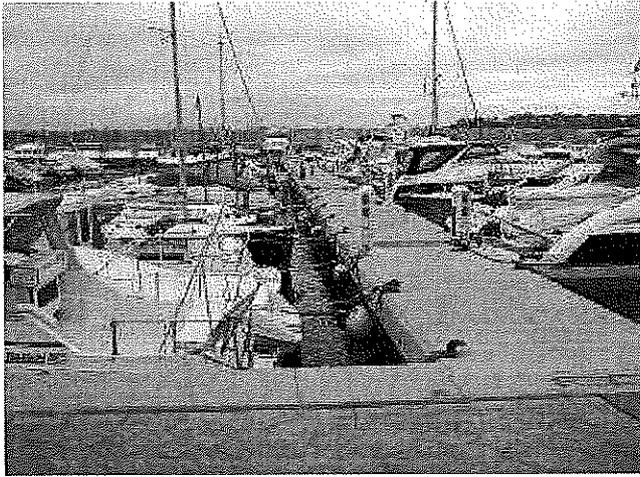
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



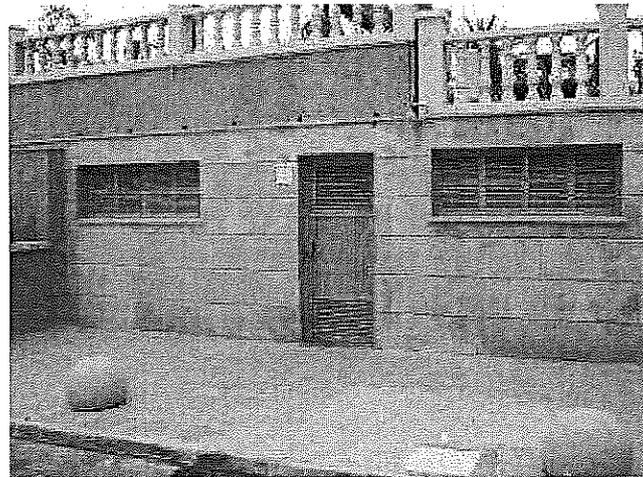
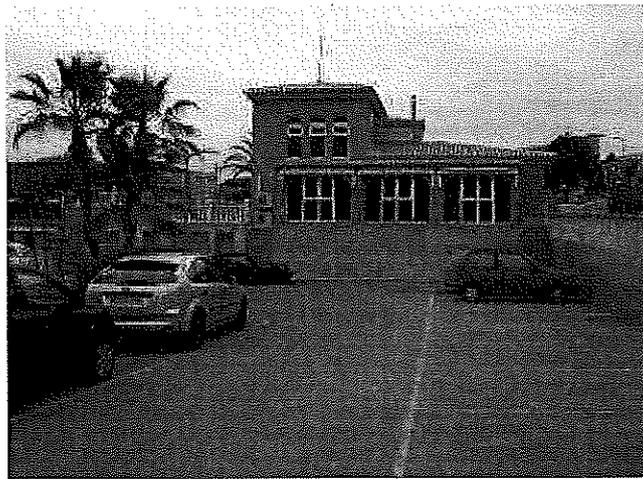
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



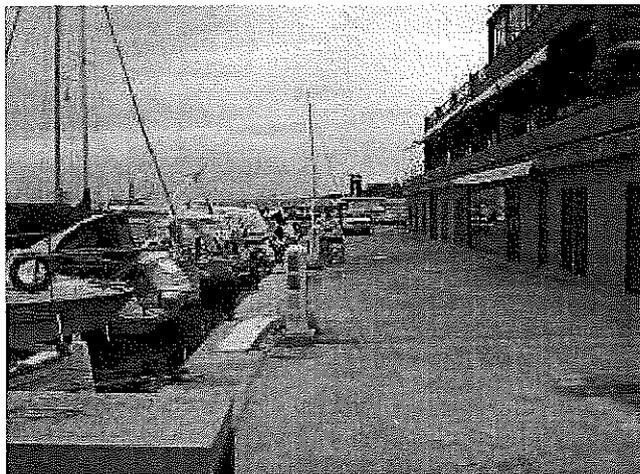
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



FOTOGRAFIAS

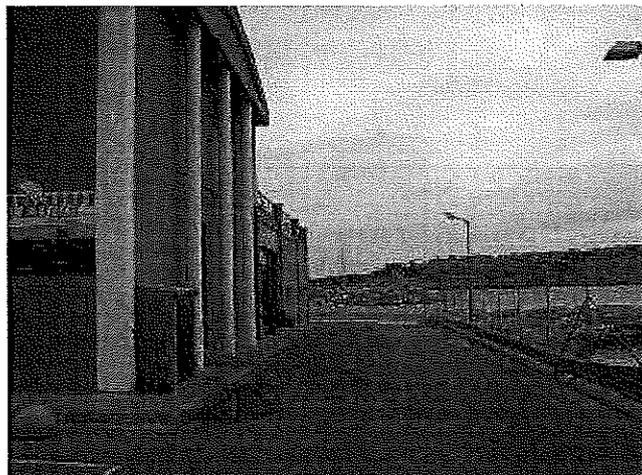
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



FOTOGRAFIAS

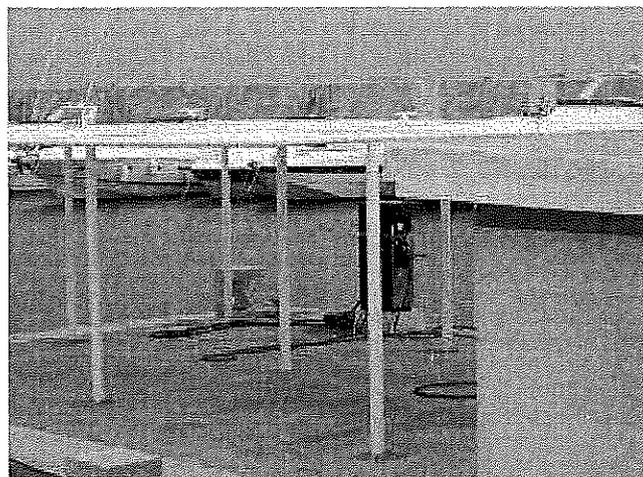
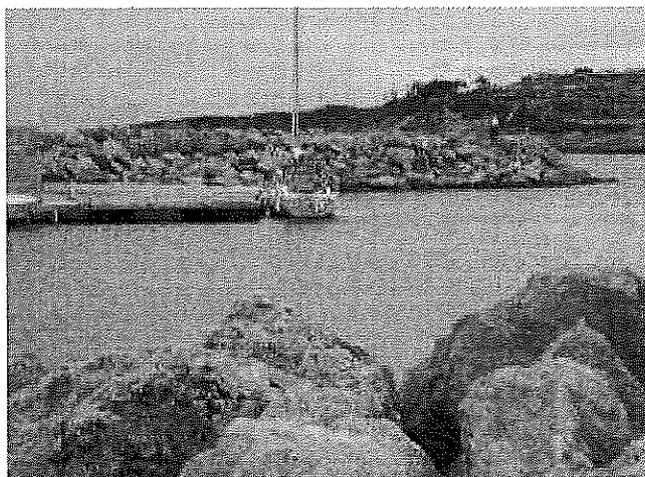
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS

SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



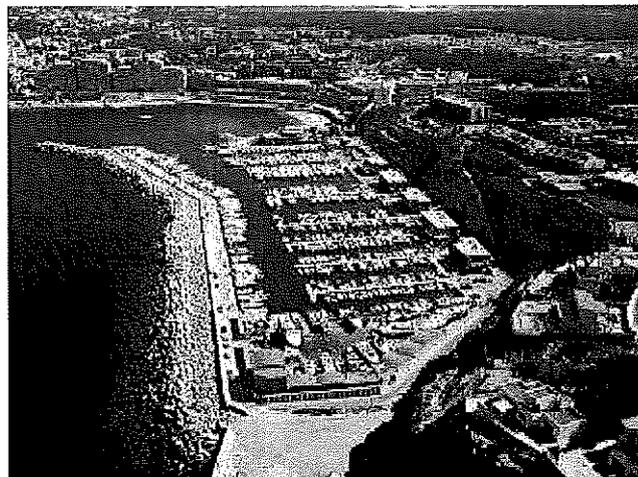
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



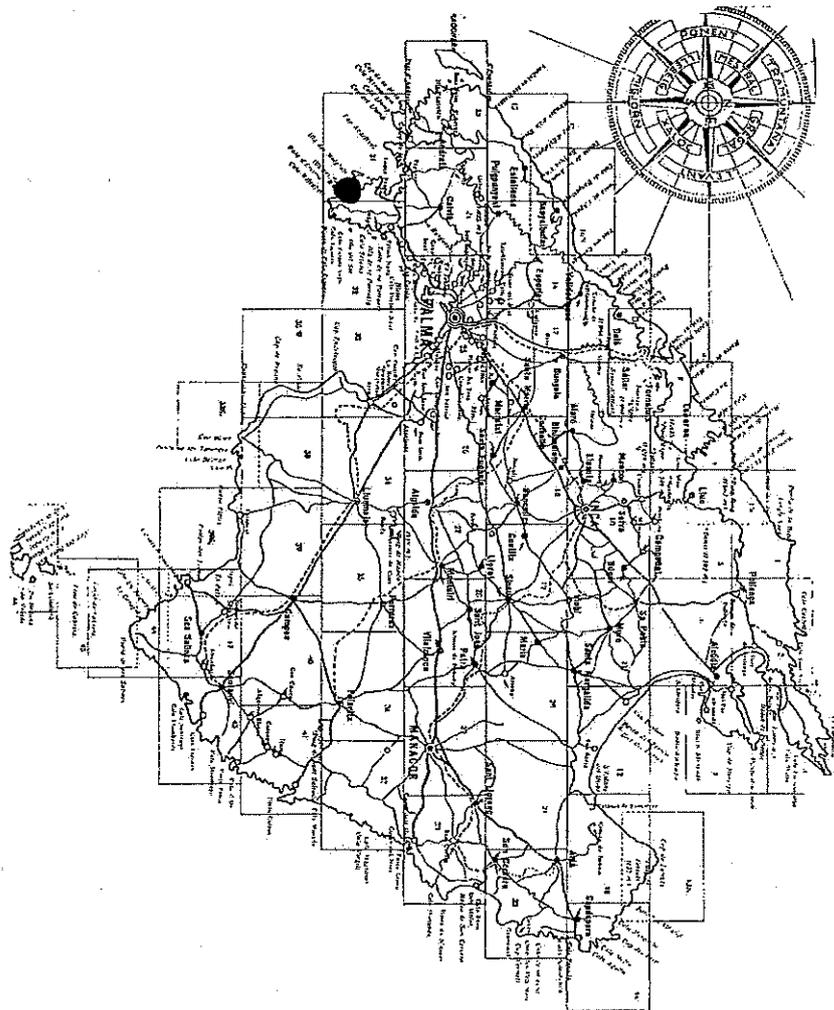
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



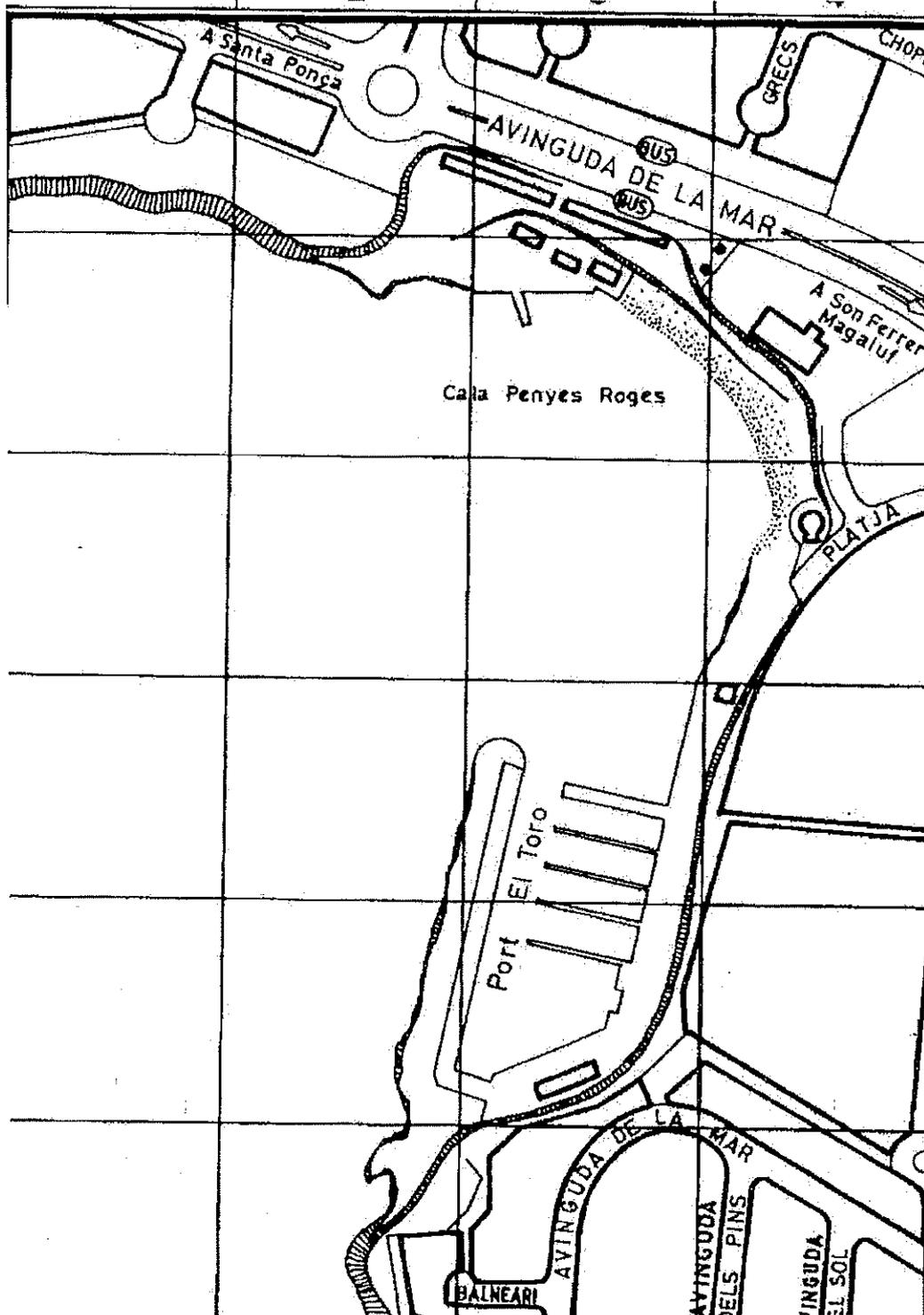
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



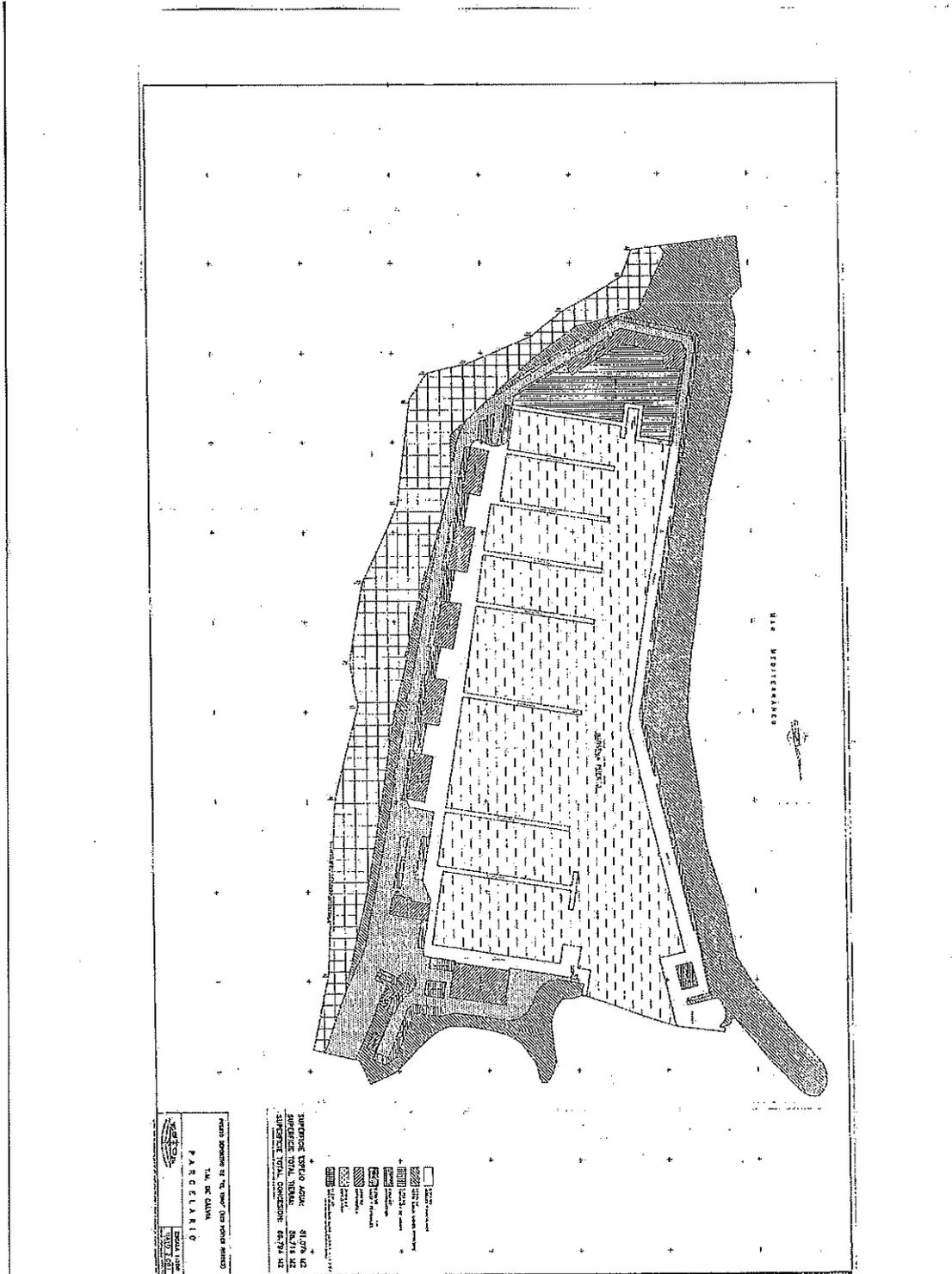
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



INFORME RELATIVO A LA ALEGACIÓN PRESENTADA POR OCIBAR S.A CONTRA LA VALORACIÓN DEL PUERTO DEPORTIVO DE PORT ADRIANO.

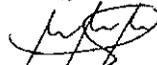
El 8/07/08 tuvo entrada en Ports de les Illes Balears (PIB), escrito de alegaciones del Sr. Antonio Zaforteza Rodés, Consejero Delegado de OCIBAR S.A, contra la valoración del puerto deportivo Port Adriano, publicada en el BOIB nº90 de 28/06/08.

La alegación se basa en que tras la ampliación del puerto, según concesión otorgada por acuerdo del Consejo de Administración de PIB de 16/04/07, los amarres considerados para el cálculo de la valoración sufrirán pequeñas modificaciones. Efectivamente, tal como indica el Sr. Zaforteza, desaparecen cinco (5) amarres de 18 x 5,50, y un amarre de 15 x 5 se convierte en uno de 12 x 4,50. Pero también, y esto no se apunta en la alegación, se ganará un amarre de 10 x 3,75. Todo ello se indica en el informe del proyecto constructivo de ampliación de Port Adriano de 4/06/07. Igualmente en dicho informe se propone que, para mantener la proporción inicial de la superficie de amarres de tránsito con respecto al total, los dos nuevos amarres de la dársena interior sean destinados a tránsito, y así se recoge en la Resolución de 27/07/07 de aprobación del proyecto constructivo.

Por tanto, inicialmente el cuadro de amarre de la dársena existente, concluidas las obras de ampliación del puerto es el siguiente, sin perjuicio del que se deberá presentar antes del reconocimiento final de las obras, para poder cumplimentar la prescripción A) propuesta en el informe del proyecto de adaptación a la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears de las instalaciones portuarias de Port Adriano, de fecha 26/04/07.

DARSENÀ EXISTENTE					
AMARRES	SUP.UND	UND	SUP	UND TR	SUP TR
6 X 2	12,00	2	24,00	2	24,00
6 X 2,5	15,00	45	675,00	12	180,00
6 X 2,75	16,50	2	33,00	0	0,00
7 X 2,75	19,25	138	2.656,50	38	731,50
7 X 3	21,00	2	42,00	0	0,00
8 X 3	24,00	48	1.152,00	10	240,00
10 X 3,75	37,50	38	1.425,00	4	150,00
10 X 4	40,00	1	40,00	0	0,00
11 X 3,75	41,25	42	1.732,50	17	701,25
12 X 4	48,00	14	672,00	5	240,00
12 X 4,5	54	1	54	1	54,00
13 X 4,15	53,95	32	1.726,40	4	215,80
15 X 5	75,00	8	600,00	1	75,00
16 X 5	80,00	27	2.160,00	0	0,00
SUMA		400	12.992,40	94	2.611,55
				23,50%	20,10%

Palma, 25 de julio de 2008
 El IOP, Jefe del Área de Gestión Indirecta


 Nicolás Ferrer Pons

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja, nº 3, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

TARIFAS / PRICE LIST 2006

Tarifas de alquiler / Rental rates

Clase Type	Baja / Low (oct-mar)	Media/M. (abr-may)	Alta / High (jun-sep)	Total anual One year
6 x 2,50	111,09	171,97	213,05	1.862,70
7 x 2,75	152,18	239,69	283,06	2.524,69
8 x 3	189,15	288,75	343,99	3.088,34
10 x 3,75	322,54	492,13	661,72	5.566,34
11 x 3,75	358,50	546,99	735,49	6.186,94
12 x 4	395,28	894,45	1.172,28	8.849,68
13 x 4,15	507,19	1.171,87	1.574,95	11.686,64
15 x 5	772,10	1.783,25	2.452,90	18.010,72
18 x 5,50	1.228,81	2.864,82	3.938,68	28.857,25

Agua, electricidad e IVA (16%) no incluidos.

Todos los servicios serán abonados por adelantado.

No se prestará servicio alguno a los usuarios deudores.

Todos los servicios deben solicitarse a la capitania del puerto.

Las tarifas del mes se entienden por 30 días ajustándose los días de diferencia.

Las tarifas se aplican sobre el amarre asignado, no sobre el tamaño del barco.

Water, electricity and VAT (16%) not included.

All services must be paid for in advance.

No services should be extended to clients who have not paid.

All services should be applied for at the information office.

The monthly rates are applied for 30 day periods, the difference in number

of days will be adjusted.

The rates will be applied to the size of the berth, not to the size of the boat.

Urbanización El Toro, s/n. 07180 (Calvià) - Baleares (España) Tel.: (+34) 971 232 494 Fax: (+34) 971 232 566 info@portadriano.com www.portadriano.com

Tarifas de mantenimiento / Maintenance tariffs

Clase Type	Trimestral Quarterly	Semestral Half yearly	Anual One year
6 m	161,07	315,81	619,48
7 m	206,70	405,30	795,01
8 m	257,71	505,30	991,17
10 m	402,66	789,54	1.548,71
11 m	442,93	868,49	1.703,57
12 m	515,41	1.010,61	1.982,34
13 m	579,30	1.135,88	2.228,07
15 m	805,33	1.579,07	3.097,41
16 m	859,02	1.684,34	3.303,90
18 m	1.063,03	2.084,38	4.088,58

Agua, electricidad e IVA (16%) no incluidos.

Los pagos deben efectuarse anticipadamente dentro de

los cinco primeros días de cada periodo.

Water, electricity and VAT (16%) not included.

The charges should be paid in advance within the first

five days of each period.



Adriano

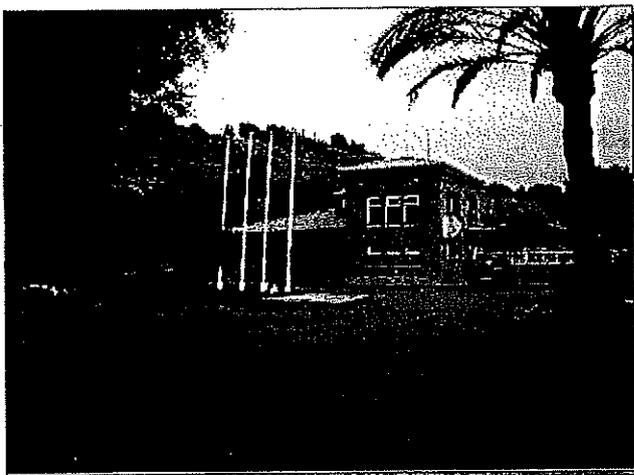
Memoria Económico Financiera

PUERTO DEPORTIVO PORT ADRIANO

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:	Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07182)
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

2.430.493,39 Euros (404.400.073 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 31/05/2006. 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 anual imputado es de 249.500 euros según indicaciones del 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, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: El Inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total cedida es de 54.174,25 m2, de los cuales 30.867,72 m2 corresponden a espejo de agua y 23.306,53 m2 a tierra, de los cuales 12.905,27 m2 son de escollera. Dispone de una zona de varada de 2.720 m2, 2.963 m2 de aparcamientos y, 6.759 m2 de viales y peatonales. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio de Capitanía-Oficinas, restaurante y servicios; Edificación destinada Centro lúdico, marinería y almacén; 5 Edificios aislados destinados a uso comercial; Edificación destinada a talleres y reparación con paños adosados a la misma; 7 pantalanes y muelles de atraque, zona varadero, zonas de aparcamiento, Jardines y gasolinera.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1, 2, 4, 9, 10 y 11: 14 años. Edif. 3, 5, 6, 7 y 8: 13 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (capitanía)	285,31	1.153,36	750,00	18,00	18,00
Edificio 02	Edificios aislados de 2 alturas (5)	2.252,71	1.153,36	550,00	18,00	18,00
Edificio 03	Edificio de tres plantas (centro lu)	979,67	1.153,36	670,00	18,00	18,00
Edificio 04	Edificio de una planta (taller de r	139,86	1.153,36	400,00	18,00	18,00
Edificio 05	Edificaciones adosadas de una	393,78	1.153,36	350,00	18,00	18,00
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	1.153,36	300,00	18,00	18,00

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	285,31	1.879,06	536.114,61
Edificio 02	2.252,71	1.685,54	3.797.032,81
Edificio 03	979,67	1.801,65	1.765.024,42
Edificio 04	139,86	1.540,40	215.440,34
Edificio 05	393,78	1.492,02	587.527,64
Edificio 06	275,17	1.443,64	397.246,42

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 (94 amarres)	460.000,00	17,00	381.800,00
Elemento 02	Urbanización	3.250.000,00	17,00	2.697.500,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	17,00	74.700,00
Elemento 04	Travellift	200.000,00	16,00	168.000,00
Elemento 05	Transformador	42.000,00	16,00	35.280,00

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

VALOR DEL SOLAR 4.990.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

6.857.090,48 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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



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-05651/01- 8 * V.430
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: DAD (25085 - 25085)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-05651/01- 8 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

La La concesión administrativa para la explotación del puerto deportivo en las condiciones descritas en el informe, situadas en Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriano, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: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 Calculo de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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 y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

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	11.847.090,48 Euros	(1.971.189.997 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	10.655.654,20 Euros	(1.772.951.679 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	2.430.493,39 Euros	(404.400.073 pta)

VALOR DE TASACIÓN

2.430.493,39 Euros (404.400.073 pta)

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 31/05/2006. 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 anual imputado es de 249.500 euros según indicaciones del cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB-05651/01-7

Superficie adoptada del terreno: 54.174,25 m²

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

6.857.090,48 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 tres plantas (capitanía)	285,31	1.153,36	750,00	18,00	18,00
Edificio 02	Edificios aislados de 2 alturas (5)	2.252,71	1.153,36	550,00	18,00	18,00
Edificio 03	Edificio de tres plantas (centro lu)	979,67	1.153,36	670,00	18,00	18,00
Edificio 04	Edificio de una planta (taller de r	139,86	1.153,36	400,00	18,00	18,00
Edificio 05	Edificaciones adosadas de una	393,78	1.153,36	350,00	18,00	18,00
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	1.153,36	300,00	18,00	18,00

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 (94	460.000,00	17,00	381.800,00
Elemento 02	Urbanización	3.250.000,00	17,00	2.697.500,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	17,00	74.700,00
Elemento 04	Travellft	200.000,00	16,00	168.000,00
Elemento 05	Transformador	42.000,00	16,00	35.280,00

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.: Pedro Sarla Casado
 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 Calculo de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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 y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Urbanización El Toro, Puerto deportivo de Port Adriáno, c/ Platja., nº 3, en EL TORO en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

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

RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: 2ºResidencia Turística - Comercial

Población de Derecho: 27.956 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Urbanización residencial costera, dependiente de Calviá, destinada a segunda residencia preferentemente, con edificaciones de tipología unifamiliar y plurifamiliar.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero dependiente de Calvia, destinado a segunda residencia preferentemente, coexistiendo en la zona un núcleo de alto nivel de renta (Nova Santa Ponça), junto a una zona de clase media como el Toro.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Rápido

Se ha desarrollado en los últimos 8 años una gran actividad edificatoria en la zona de Nova Santa Ponça, con productos unifamiliares y plurifamiliares para altos niveles de renta. Así como en la zona de El Toro y urbanizaciones aledañas.

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	Alto

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en regimen de segunda residencia .

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	54.174,25 m ²
Superficie adoptada del terreno:	54.174,25 m ²

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 54.174,25 m², de los cuales 30.867,72 m² corresponden a espejo de agua y 23.306,53 m² a tierra, de los cuales 12.905,27 m² son de escollera. Dispone de una zona de varada de 2.720 m², 2.963 m² de aparcamientos y, 6.759 m² de viales y peatonales. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio de Capitanía-Oficinas, restaurante y servicios; Edificación destinada Centro lúdico, marinería y almacén; 5 Edificios aislados destinados a uso comercial; Edificación destinada a talleres y reparación con paños adosados a la misma; 7 pantalanes y muelles de atraque, zona varadero, zonas de aparcamiento, jardines y gasolinera.

Se valora: Un elemento del inmueble

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Muelles y pantalanes (94 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 30.867,72 m². con 404 amarres, con la siguiente distribución por superficies: 2 amarres de 6x2; 45 amarres de 6x2,5; 2 amarres de 6x2,75; 138 amarres de 7x2,75; 2 amarres de 7x3; 48 amarres de 8x3; 37 amarres de 10x3,75; 1 amarre de 10x4; 42 amarres de 11x3,75; 14 amarres de 12x4; 32 amarres de 13x4,15; 9 amarres de 15x5; 27 amarres de 16x5; 5 amarres de 18x5,5 m. Se incluyen en este elemento: muelles (7.061 m²), diques y escolleras (12.905,27 m²) y Pantalanes (1.200 m²).

Se valora en este informe la concesión, con el número de amarres no cedidos, que según información facilitada son 94 amarres de las siguientes dimensiones. El resto de amarres ya fue vendido su uso a terceros por el resto del periodo concesional.

Dado que sólo es objeto de valoración 94 amarres del total de 404, el coste imputado es la parte proporcional de los 94 amarres respecto del total de 404

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 23.306,53 m², de los que 12.905,27 m² son de escollera, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 2.963,71 m², zona de varado 2.720 m², zona de viales y peatonales de 6.758 m².

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de tres plantas (capitania-restaurantes)
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
Semisotano	Instalaciones	No Tiene	91,67 m ²
Baja	Oficinas	Comercial	144,62 m ²
Primera	Oficinas	No Tiene	49,02 m ²
Total superficie construida:			285,31 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.572,50 m²
Superficie Construida Total: 285,31 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Aplacado de Piedra
Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificios aislados de 2 alturas (5 modulos comerciales)
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	Comercial	Oficinas	1.161,85 m ²
Primera	Comercial	Oficinas	1.090,86 m ²
Total superficie construida:			2.252,71 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Dispone en su conjunto de 212.09 m2 de terrazas descubiertas en planta primera.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 28.207,31 m²
Superficie Construida Total: 2.252,71 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 14 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio de tres plantas (centro ludico, marineria, almacen)
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
Semisotano	Almacén	Trasteros	359,50 m ²
Baja	Comercial	No Tiene	500,17 m ²
Primera	Comercial	No Tiene	120,00 m ²
Total superficie construida:			979,67 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 12.266,93 m²
Superficie Construida Total: 979,67 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Edificio de una planta (taller de reparaciones Sunseeker)
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	139,86 m ²
Total superficie construida:			139,86 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.751,25 m²
Superficie Construida Total: 139,86 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Edificaciones adosadas de una planta (talleres)
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	393,78 m ²
Total superficie construida:			393,78 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.930,71 m²
Superficie Construida Total: 393,78 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 13 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Paños de una planta.
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	Trasteros	No Tiene	275,17 m ²
Total superficie construida:			275,17 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.445,54 m²
Superficie Construida Total: 275,17 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 10 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 13 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Gasolinera con tanque y surtidor, ocupa una superficie de 8 m².

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

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

Descripción del elemento

Travelift de 50 Tm.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 5

Tipología del edificio: Transformador
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento
Caseta para transformador que ocupa una superficie de 40 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

El puerto se halla en las zonas calificadas por el Plan General de Ordenación Urbana, como Equipamiento privado EQ-R 5.5; y espacio libre privado EL-P.

Usos Permitidos:

Equipamiento privado, puerto deportivo.

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- 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

El mercado náutico goza de buena salud en las islas. Las expectativas son buenas. La oferta de amarres es amplia, absorbida por la oferta, sobre todo en época estival.

Tipo de Gestión

Gestión directa por el Concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres. Travellft. Alquiler de locales.

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: 8 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E.	Límite inferior: 3.600,00 Euros/m ²	Límite superior: 3.700,00 Euros/m ²
----------	---	---

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 25 meses	Límite superior: 28 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
----------	-----------------------------	-----------------------------

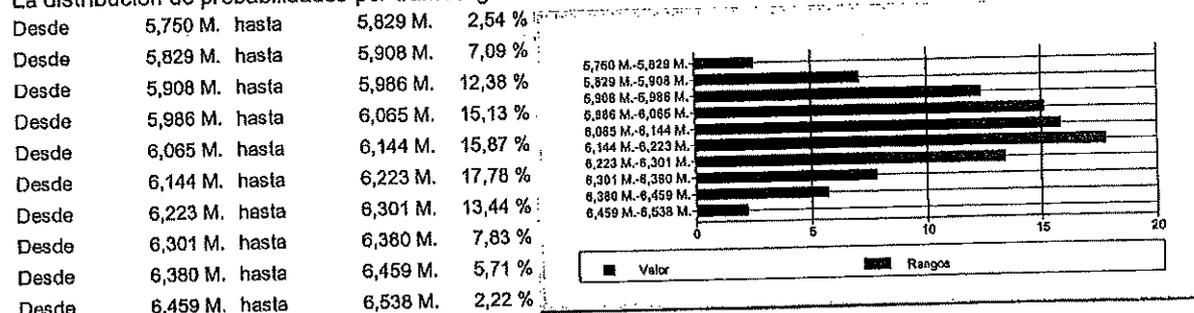
Beneficio del promotor: Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

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:	6.131.997,04 Euros		6.537.673,09 Euros
Extremos Absolutos:	5.750.259,75 Euros y		6.537.673,09 Euros
Extremos-90% casos:	5.859.496,93 Euros y		6.401.823,94 Euros
Extremos-50% casos:	6.014.232,87 Euros y		6.252.672,88 Euros

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



Valor total elegido del solar 4.990.000,00 Euros
 (Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	150.187,59	0,00	0,00	150.187,59	-150.187,59	-141.726,72	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	128.732,22	0,00	0,00	128.732,22	-128.732,22	-116.310,31	0,00
8	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	394.473,75	351.280,04	0,00
9	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	0,00	1.232,73	1.232,73	393.241,02	345.142,62	0,00
10	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	0,00	2.465,46	2.465,46	392.008,29	339.109,10	0,00
11	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	3.698,19	324.994,69	69.479,06	59.238,29	0,00
12	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	4.930,92	326.227,42	68.246,33	57.349,86	0,00
13	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	6.163,65	327.460,15	67.013,60	55.503,50	0,00
14	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	7.396,38	328.692,88	65.780,87	53.698,42	0,00
15	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	8.629,11	329.925,61	64.548,14	51.933,79	0,00
16	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	9.861,84	331.158,34	63.315,41	50.208,83	0,00
17	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	11.094,57	332.391,07	62.082,88	48.522,77	0,00
18	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	12.327,30	333.623,80	60.849,95	46.874,83	0,00
19	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	13.560,04	334.856,54	59.617,21	45.264,28	0,00
20	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	14.792,77	336.089,27	58.384,48	43.690,38	0,00
21	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	16.025,50	337.322,00	57.151,75	42.152,41	0,00
22	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	17.258,23	338.554,73	55.919,02	40.649,85	0,00
23	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	18.490,96	339.787,46	54.686,29	39.181,42	0,00
24	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	19.723,69	341.020,19	53.453,56	37.747,03	0,00
25	0,00	394.473,75	394.473,75	0,00	0,00	321.296,50	20.956,42	342.252,92	52.220,83	36.345,80	0,00
26	2.564.079,38	394.473,75	2.958.553,13	0,00	150.187,59	321.296,50	22.189,15	493.673,24	2.464.879,89	1.690.871,79	0,00
27	5.325.396,63	394.473,75	5.719.869,38	0,00	0,00	321.296,50	23.421,88	344.718,38	5.375.161,00	3.634.209,89	0,00
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321.296,50	6.163,65	327.460,15	-327.460,15	-218.213,80	0,00
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321.296,50	0,00	321.296,50	-321.296,50	-211.025,13	0,00
30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321.296,50	0,00	321.296,50	-321.296,50	-207.988,15	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión, a fecha de valor de 1/1/2006, y hasta el final del periodo concesional que es el 28 de julio de 2018.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	4.990,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.815,09 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	4.042,00 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 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler de amarres	343,00	343,00	199,69
Alquiler Uso Comercial	410,00	410,00	239,03
Explanada-varadero	240,00	240,00	139,92
Travellift	75,00	75,00	43,72
Cuotas de Socios	220,00	220,00	128,26
Alquiler Talleres	18,00	18,00	10,49
TOTAL:	1.306,00	1.306,00	761,11

GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	378,00	378,00	220,37
Materias primas	10,00	10,00	5,83
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	75,00	75,00	43,72
Reparación, mantenimiento y reposic	80,00	80,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	58,89	58,89	34,33
Amortización de la inversión inicial	228,57	228,57	133,33
Canon actual	249,50	249,50	249,50
TOTAL:	1.079,96	1.079,96	687,08
Impuestos	32,50 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
infraestructura	300,00
edificios	100,00
mobiliario	150,00
TOTAL:	550,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dap. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (capitanía)	285,31	1.153,36	750,00	18,00	18,00
Edificio 02	Edificios aislados de 2 alturas (5)	2.252,71	1.153,36	550,00	18,00	18,00
Edificio 03	Edificio de tres plantas (centro lu)	979,67	1.153,36	670,00	18,00	18,00
Edificio 04	Edificio de una planta (taller de r	139,86	1.153,36	400,00	18,00	18,00
Edificio 05	Edificaciones adosadas de una	393,78	1.153,36	350,00	18,00	18,00
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	1.153,36	300,00	18,00	18,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de tres plantas	285,31	1.879,06	536.114,61
Edificio 02	Edificios aislados de 2	2.252,71	1.685,54	3.797.032,81
Edificio 03	Edificio de tres plantas	979,67	1.801,65	1.765.024,42
Edificio 04	Edificio de una planta	139,86	1.540,40	215.440,34
Edificio 05	Edificaciones adosadas	393,78	1.492,02	587.527,64
Edificio 06	Paños de una planta.	275,17	1.443,64	397.246,42

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 (94 amarres)	460.000,00	17,00	381.800,00
Elemento 02	Urbanización	3.250.000,00	17,00	2.697.500,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	17,00	74.700,00
Elemento 04	Travellift	200.000,00	16,00	168.000,00
Elemento 05	Transformador	42.000,00	16,00	35.280,00

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

Costes y valores a nuevo	
VALOR DEL SOLAR	4.990.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	6.427.669,90 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	429.420,58 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	11.847.090,48 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	92,11 Euros/m² Terreno
VALOR DEL SOLAR	4.990.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	10.655.654,20 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	1.306,00	851,39	228,57	550,00	-168,85	-168,85	-156,35
2007	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	326,77
2008	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	302,57
2009	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	280,15
2010	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	259,40
2011	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	240,19
2012	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	222,40
2013	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	205,92
2014	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	190,67
2015	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	176,55
2016	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	163,47
2017	1.306,00	851,39	228,57	0,00	381,15	381,15	151,36
2018	761,11	553,75	133,33	0,00	183,30	183,30	67,40

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

2.430.493,39 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 6.857.090,48 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-05651/01- 8 * V.430
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: DAD (25085 - 25085)

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.430.493,39 Euros (404.400.073 pta)

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calculo de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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:

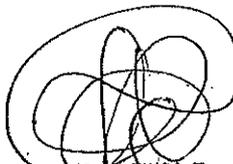
La fecha de visita es el 31/05/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon anual imputado es de 249.500 euros según indicaciones del cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



En representación de TINSA, Tasaciones
 Inmobiliarias, S.A.
 JUANA MARÍA RAZA MAURA



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO

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 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 , 28 de julio de 2018.
- El concesionario dispone de 94 amarres para su gestión , dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional

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

- En el año 2018 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon anual , corresponde al canon que indicado por el cliente, 249.500 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-05651/01-2

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