

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 16 de abril de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor de Ocibar S.A. por un periodo de 30 años, para la ejecución y explotación de las obras comprendidas en el Proyecto Básico de Ampliación de Port Adriano y la Adenda al Proyecto Básico de Ampliación de Port Adriano, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Administración de Ports de les Illes Balears de fecha 29 de enero de 2007.

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 de 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

7dicha 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), N° Expediente IB-01314/07-4 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB -01314-/07 V.416 realizada el 01/01/2006 para el otorgamiento de la concesión administrativa de ampliación del Puerto Deportivo Port Adriano.
- 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 hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente.
- 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 (N° Expediente IB-01314/07-4 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	63.768 m ²
Tierra	34.573 m ²
Total	98.341 m²

Dispone de una zona de tierra con varadero con travel lift y talleres y un nuevo dique escollera habilitado para aparcamiento de vehiculos. Cuenta con las siguientes edificaciones: Tres edificios comerciales ubicados en la ampliación del actual dique escollera con una superficie de 4.094,2 m² (porches computados al 50%), edificio destinado a servicios del puerto de 300 m² y edificio destinado a capitania y servicios del puerto de 720,4 m² (porches al 50%). Edificio de talleres con una superficie de 850 m² y gasolinera.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos adscritos se ha utilizado el método del valor residual, a partir del valor de mercado, que constituye el método habitual de cálculo para terrenos afectos a explotaciones económicas.

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2007, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.
- La concesión que se otorga amplía en 5 años la concesión vigente.
- El concesionario realiza las obras a su costa los dos primeros años y a partir del año 3 se inicia la explotación durante el periodo de la concesión, revertiendo al concesionario lo cedido más lo construido.
- 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 del solar cedido a Ocibar S.A para la ampliación del Puerto Deportivo Port Adriano, realizada por TINSA, N° Expediente IB-01314/07-4 V.452, refleja un valor **para un periodo aumentado en 5 años la concesión vigente**, de **cinco millones seiscientos cincuenta mil euros (5.650.000,00€)**.

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.

En este sentido, concesión administrativa a favor de Ocibar S.A. para la ejecución y explotación de las obras comprendidas en el Proyecto Básico de Ampliación de Port Adriano y la Adenda al Proyecto Básico de Ampliación de Port Adriano, fue otorgada mediante acuerdo del Consejo de Administración de Ports de les Illes Balears de 16 de abril de 2007, no existiendo en el momento de su otorgamiento concesión vigente sobre la superficie de dominio público a ocupar con la ejecución de obras que se autoriza y su explotación.

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 la superficie de dominio público adscrito a Ocibar S.A para la ampliación del Puerto Deportivo Port Adriano refleja un valor, para un periodo aumentado en 5 años la concesión vigente, de **cinco millones seiscientos cincuenta mil euros (5.650.000,00€)**.

Dicho valor será el utilizado como base de cálculo para la ampliación del plazo 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 hasta la fecha actual, que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente, 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 , para un periodo aumentado en 5 años la concesión vigente (Anexo I) realizada por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares de la actividad económica a desarrollar en estas instalaciones portuarias.

Palma, 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 periodo aumentado 5 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 Port Adriano., 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

71.753.793,47 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 calculado corresponde al valor del puerto en su estado terminado, bajo la hipótesis que el coste de inversiones son los facilitados y cotejados por el cliente. Así mismo se ha estimado que el canon autonómico y estatal sería de 550.000 . euros, Se desconoce el canon a establecer por el Estado.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CÁASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

Situación de Ocupación: Edif. 1 y 2:Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida según proyecto facilitado de la ampliación de Puerto Adriano es de 98.341 m² de los cuales 63.768 m² corresponden a espejo de agua y 34,573 m² corresponden a tierra. Dispone de una zona de tierra con varadero con travel lift y talleres y un nuevo dique escollera habilitado para aparcamiento de vehículos. Cuenta con las siguientes edificaciones: Tres edificios comerciales ubicados en la ampliación del actual dique escollera con una superficie de 4.094,2 m² (porches computados al 50%), edificio destinado a servicios del puerto de 300 m² y edificio destinado a capitania y servicios del puerto de 720,4 m² (porches al 50%). Edificio de talleres con una superficie de 850 m² y gasolinera.

Estado del Inmueble:

Edif. 1 y 2:TERMINADO.

Antigüedad:

Edif. 1:El inmueble se encuentra recién terminado.. Edif. 2:0 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	Edificios varios.	5.114,60	1.104,68	936,76	6,66	0,00

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	5.114,60	2.103,83	10.760.239,79

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 85 amarres	60.993.550,00	0,00	60.993.550,00

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

VALOR DEL SOLAR 5.650.000,00 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-01314/07- 4 de fecha 01-01-2007 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2007. Fecha de Caducidad: 30-06-2007

CERTIFICA:

La Ampliación del puerto deportivo descrita en el informe, situada en Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1 y 2:TERMINADO.
 Situación de Ocupación: Edif. 1 y 2:Sin ocupante
 Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos y lámina de agua cedidos por la administración.

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 Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	71.753.793,47 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	76.074.392,01 Euros

VALOR DE TASACIÓN

71.753.793,47 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 calculado corresponde al valor del puerto en su estado terminado, bajo la hipótesis que el coste de inversiones son los facilitados y cotejados por el cliente. Así mismo se ha estimado que el canon autonómico y estatal sería de 550.000 . euros, Se desconoce el canon a establecer por el Estado.

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

Edif. 1 y 2:El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0131407 3

Superficie adoptada del terreno: 98.341,00 m²

CERTIFICADO DE TASACIÓN

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios varios.	5.114,60	1.104,68	936,76	6,66	0,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 85 amarres	60.993.550,00	0,00	60.993.550,00

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 2007.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos y lámina de agua cedidos por la administración.

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 Port Adriano., 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 DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Proyecto sin visar

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 Calvia, 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 4 años una gran actividad edificatoria en la zona de Nova Santa Ponça, con productos unifamiliares y plurifamiliares para altos niveles de renta.

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 según Proyecto:	98.341,00 m ²
Superficie comprobada:	98.341,00 m ²
Superficie adoptada del terreno:	98.341,00 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 según proyecto facilitado de la ampliación de Puerto Adriano es de 98.341 m² de los cuales 63.768 m² corresponden a espejo de agua y 34.573 m² corresponden a tierra. Dispone de una zona de tierra con varadero con travel lift y talleres y un nuevo dique escollera habilitado para aparcamiento de vehículos. Cuenta con las siguientes edificaciones: Tres edificios comerciales ubicados en la ampliación del actual dique escollera con una superficie de 4.094,2 m² (porches computados al 50%), edificio destinado a servicios del puerto de 300 m² y edificio destinado a capitania y servicios del puerto de 720,4 m² (porches al 50%). Edificio de talleres con una superficie de 850 m² 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

Tipología del edificio: Espejo de agua para 85 amarres
 Situación de Ocupación: El inmueble aparentemente no estaba ocupado.
 Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 63.768 m² con 85 amarres, con la siguiente distribución por superficies: 10 amarres de 20 x 6; 29 amarres de 25 x 7; 12 amarres de 30 x 8; 7 amarres de 35 x 9, 10 amarres de 40 x 10; 8 amarres de 45 x 12; 5 amarres de 50 x 14 y 4 amarres de 60 x 15. Muelle escollera de 515 x 22,05 m. Muelle de espera de 60 x 12 m. Varadero y ampliación del actual dique escollera.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología del edificio: Edificios varios.
 Situación de Ocupación: El inmueble aparentemente no estaba ocupado.
 Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Locales comerciales	Comercial	Instalaciones	4.094,20 m ²
Talleres	Instalaciones	No Tiene	300,00 m ²
Capitanía, vestuarios	Oficinas	Instalaciones	720,40 m ²
Total superficie construida:			5.114,60 m ²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 98.341,00 m²
 Superficie Construida Total: 5.114,60 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zapata Aislada
 Acristalamiento: Con Cámara
 Estructura: Hormigón Armado y Hormigón Armado
 Sobrecarga: Normal
 Persianas: Ver Observaciones
 Cubierta: Plana Transitable
 Cerramientos Exteriores: Ver observaciones
 Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
 Aislamiento: Aislante en Cámara
 Carpintería Exterior: Ver Observaciones
 Revestimientos Ext.1: Ver Observaciones
 Revestimientos Ext.2: Ver Observaciones

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

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.

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 y 2: El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

Concesión administrativa a 30 años.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Particular

Forma de producir

ventas de amarres y alquiler de los mismos. Alquiler de edificios y rentas propias de la explotación

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 4,00 %

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

I.L.E.E. 42,00 %

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

3 meses

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

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 10 meses Límite superior: 11 meses

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

Límite inferior: 20 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 14.800,00 Euros/m² Límite superior: 14.950,00 Euros/m²

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

I.L.E.E. Límite inferior: 35,00 % Límite superior: 40,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 28 meses Límite superior: 30 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: 10,00 % Límite superior: 12,00 %

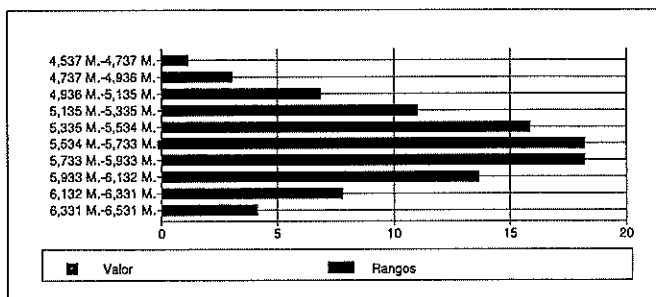
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	5.654.569,20 Euros	
Extremos Absolutos:	4.537.303,84 Euros y	6.530.813,79 Euros
Extremos-90% casos:	4.961.158,06 Euros y	6.297.081,67 Euros
Extremos-50% casos:	5.381.573,36 Euros y	5.942.359,75 Euros

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

Desde	4,537 M. hasta	4,737 M.	1,16 %
Desde	4,737 M. hasta	4,936 M.	3,07 %
Desde	4,936 M. hasta	5,135 M.	6,88 %
Desde	5,135 M. hasta	5,335 M.	11,01 %
Desde	5,335 M. hasta	5,534 M.	15,87 %
Desde	5,534 M. hasta	5,733 M.	18,20 %
Desde	5,733 M. hasta	5,933 M.	18,20 %
Desde	5,933 M. hasta	6,132 M.	13,65 %
Desde	6,132 M. hasta	6,331 M.	7,83 %
Desde	6,331 M. hasta	6,531 M.	4,13 %



Valor total elegido del solar 5.650.000,00 Euros
 (Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	100.520,78	0,00	0,00	100.520,78	-100.520,78	-97.932,11
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	86.160,67	0,00	0,00	86.160,67	-86.160,67	-79.674,04
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.389.118,04	1.262.388,67
12	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	0,00	4.630,39	4.630,39	1.384.487,65	1.247.286,17
13	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	0,00	9.260,79	9.260,79	1.379.857,26	1.232.350,56
14	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	13.891,18	2.873.902,22	-1.484.784,18	-1.314.578,49
15	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	18.521,57	2.878.532,62	-1.489.414,57	-1.307.259,71
16	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	23.151,97	2.883.163,01	-1.494.044,97	-1.299.969,10
17	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	27.782,36	2.887.793,40	-1.498.675,36	-1.292.706,74
18	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	32.412,75	2.892.423,80	-1.503.305,75	-1.285.472,68
19	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	37.043,15	2.897.054,19	-1.507.936,15	-1.278.266,98
20	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	41.673,54	2.901.684,58	-1.512.566,54	-1.271.089,68
21	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	46.303,93	2.906.314,98	-1.517.196,93	-1.263.940,83
22	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	50.934,33	2.910.945,37	-1.521.827,33	-1.256.820,49
23	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	55.564,72	2.915.575,77	-1.526.457,72	-1.249.728,68
24	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	60.195,12	2.920.206,16	-1.531.089,12	-1.242.665,46
25	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	64.825,51	2.924.836,55	-1.535.718,51	-1.235.630,86
26	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	69.455,90	2.929.466,95	-1.540.348,90	-1.228.624,91
27	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	74.086,30	2.934.097,34	-1.544.979,30	-1.221.647,64
28	0,00	1.389.118,04	1.389.118,04	0,00	0,00	2.860.011,04	78.716,69	2.938.727,73	-1.549.609,69	-1.214.699,09
29	3.565.816,41	1.389.118,04	4.954.934,45	0,00	0,00	2.860.011,04	83.347,08	2.943.358,13	2.011.576,32	1.563.169,18
30	3.565.816,41	1.389.118,04	4.954.934,45	0,00	0,00	2.860.011,04	87.977,48	2.947.988,52	2.006.945,93	1.546.066,70
31	3.565.816,41	1.389.118,04	4.954.934,45	0,00	0,00	2.860.011,04	92.607,87	2.952.618,91	2.002.315,54	1.529.143,19
32	3.565.816,41	1.389.118,04	4.954.934,45	0,00	100.520,78	2.860.011,04	97.238,26	3.057.770,09	1.897.164,36	1.436.295,11
33	29.857.769,38	1.389.118,04	31.246.887,42	0,00	0,00	2.860.011,04	101.868,66	2.961.879,70	28.285.007,72	21.228.441,43



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente IB-01314/07- 4 * V.452
Rf: VARI *GASG
Fecha: 01-01-2007
Ref.Tasador: DAD (25195 -)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.860.011,04	26.624,76	2.886.635,81	-2.886.635,81	-2.147.716,17
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.860.011,04	0,00	2.860.011,04	-2.860.011,04	-2.109.481,34
36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.860.011,04	0,00	2.860.011,04	-2.860.011,04	-2.091.215,43

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años
 Vida Útil Restante de la Explotación: 33 años
 Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	5.650,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	5.110,24 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Elementos:	60.993,55 Miles de Euros	25 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 al 29	30 al 33
Variación Anual				1,00 %	0,00 %
Venta de amarres	69.215,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alquiler de amarres	1.355,84	1.515,35	1.566,26	1.696,00	5.766,40
Alquiler Uso Comercial	800,00	900,00	1.100,00	1.228,00	1.228,00
Alquiler Talleres	75,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Cuotas	250,00	300,00	400,00	500,00	0,00
travellift y explanada	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
otros	200,00	250,00	350,00	450,00	0,00
TOTAL:	72.695,84	3.855,35	4.306,26	4.764,00	7.884,40

GASTOS

Años	1	2	3	4 al 29	30 al 33
Variación Anual				0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	280,00	320,00	350,00	399,00	399,00
Materias primas	30,00	30,60	31,21	31,83	31,83
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	119,91	185,75	250,28	310,17	310,17
Reparación, mantenimiento y reposición	409,97	418,17	426,53	435,06	435,06
Seguros, impuestos, tasas	30,00	30,60	31,21	31,83	31,83
Amortización de la inversión inicial	2.644,15	2.644,15	2.644,15	2.644,15	2.644,15
Publicidad y comercial	300,00	300,00	150,00	0,00	0,00
Estimación Canon	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00
TOTAL:	4.364,03	4.479,27	4.433,38	4.402,04	4.402,04
Impuestos	32,50 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	10	15	20
Infraestruct-Elementos	0,00	5.000,00	0,00
Edificios	0,00	1.000,00	0,00
Mobiliario-Maquinaria	250,00	0,00	250,00
TOTAL:	250,00	6.000,00	250,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios varios.	5.114,60	1.104,68	936,76	6,66	0,00

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	Edificios varios.	5.114,60	2.103,83	10.760.239,79

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 85 amarres	60.993.550,00	0,00	60.993.550,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	5.650.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	65.784.702,70 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	319.090,77 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	71.753.793,47 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	57,45 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	5.650.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	71.753.793,47 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)
2007	72.695,84	1.719,88	2.644,15	0,00	48.768,12	48.768,12	45.155,67
2008	3.855,35	1.835,12	2.644,15	0,00	2.020,23	2.020,23	1.732,02
2009	4.306,26	1.789,23	2.644,15	0,00	2.517,03	2.517,03	1.998,10
2010	4.764,00	1.757,89	2.644,15	0,00	2.897,52	2.897,52	2.129,77
2011	4.811,64	1.757,89	2.644,15	0,00	2.930,87	2.930,87	1.994,70
2012	4.859,76	1.757,89	2.644,15	0,00	2.964,55	2.964,55	1.868,17
2013	4.908,35	1.757,89	2.644,15	0,00	2.998,57	2.998,57	1.749,64
2014	4.957,44	1.757,89	2.644,15	0,00	3.032,93	3.032,93	1.638,60
2015	5.007,01	1.757,89	2.644,15	0,00	3.067,63	3.067,63	1.534,58
2016	5.057,08	1.757,89	2.644,15	250,00	2.852,68	2.852,68	1.321,34
2017	5.107,65	1.757,89	2.644,15	0,00	3.138,08	3.138,08	1.345,87
2018	5.158,73	1.757,89	2.644,15	0,00	3.173,83	3.173,83	1.260,37
2019	5.210,32	1.757,89	2.644,15	0,00	3.209,94	3.209,94	1.180,29
2020	5.262,42	1.757,89	2.644,15	0,00	3.246,42	3.246,42	1.105,28
2021	5.315,04	1.757,89	2.644,15	6.000,00	-2.716,75	-2.716,75	-856,43
2022	5.368,19	1.757,89	2.644,15	0,00	3.320,46	3.320,46	969,21
2023	5.421,88	1.757,89	2.644,15	0,00	3.358,04	3.358,04	907,57
2024	5.476,10	1.757,89	2.644,15	0,00	3.395,99	3.395,99	849,84
2025	5.530,86	1.757,89	2.644,15	0,00	3.434,32	3.434,32	795,77
2026	5.586,17	1.757,89	2.644,15	250,00	3.223,04	3.223,04	691,50
2027	5.642,03	1.757,89	2.644,15	0,00	3.512,14	3.512,14	697,71
2028	5.698,45	1.757,89	2.644,15	0,00	3.551,64	3.551,64	653,29
2029	5.755,43	1.757,89	2.644,15	0,00	3.591,52	3.591,52	611,69
2030	5.812,99	1.757,89	2.644,15	0,00	3.631,81	3.631,81	572,73
2031	5.871,12	1.757,89	2.644,15	0,00	3.672,50	3.672,50	536,25
2032	5.929,83	1.757,89	2.644,15	0,00	3.713,60	3.713,60	502,09
2033	5.989,13	1.757,89	2.644,15	0,00	3.755,11	3.755,11	470,09
2034	6.049,02	1.757,89	2.644,15	0,00	3.797,03	3.797,03	440,13
2035	6.109,51	1.757,89	2.644,15	0,00	3.839,38	3.839,38	412,07
2036	7.884,40	1.757,89	2.644,15	0,00	5.081,80	5.081,80	505,02
2037	7.884,40	1.757,89	2.644,15	0,00	5.081,80	5.081,80	467,61
2038	7.884,40	1.757,89	2.644,15	0,00	5.081,80	5.081,80	432,97
2039	7.884,40	1.757,89	2.644,15	0,00	5.081,80	5.081,80	400,90

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

76.074.392,01 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

71.753.793,47 Euros

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos y lámina de agua cedidos por la administración.

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 calculado corresponde al valor del puerto en su estado terminado, bajo la hipótesis que el coste de inversiones son los facilitados y cotejados por el cliente. Así mismo se ha estimado que el canon autonómico y estatal sería de 550.000 . euros, Se desconoce el canon a establecer por el Estado.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 71.400.000,00 Euros y 72.000.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

Este informe consta de 13 páginas numeradas de la 1 a la 13

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:	01-01-2007	Fecha de caducidad del informe	30-06-2007
	Fecha Emisión del informe:	01-01-2007		

12.- OBSERVACIONES

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2007, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.

- La concesión se realiza por 30 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.

- El concesionario realiza todas las obras a su costa los dos primeros años y realizará la explotación durante 30 años, revertiendo al Concesionario en esa fecha lo cedido más lo construido.

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

Durante los años 1 , 2 de la concesión se realizan las inversiones en obra civil, infraestructuras y edificaciones.

A partir del año 3, una vez terminadas las obras, si inicia la explotación con las siguientes hipótesis:

- Durante el primer año se venden el 75 % de amarres, y el resto se gestionan en alquiler

- En el año 30 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones y construcciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 ptas. de valor residual.

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

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.

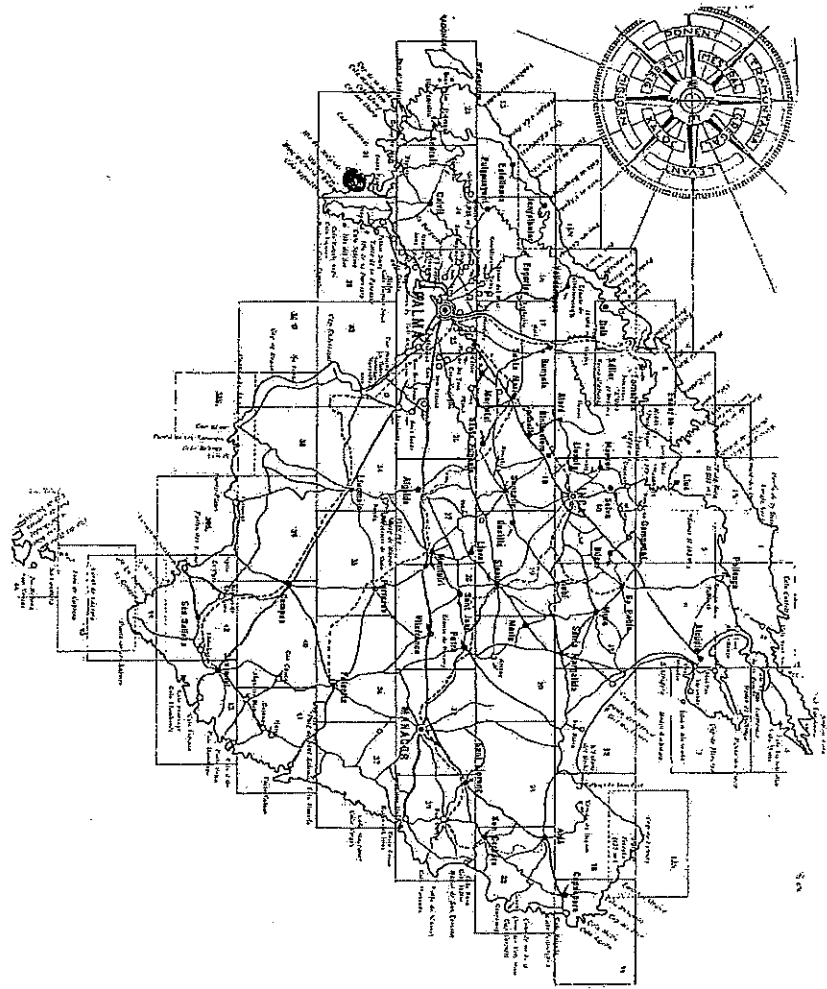
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARNS (07182)



PLANO DE SITUACION

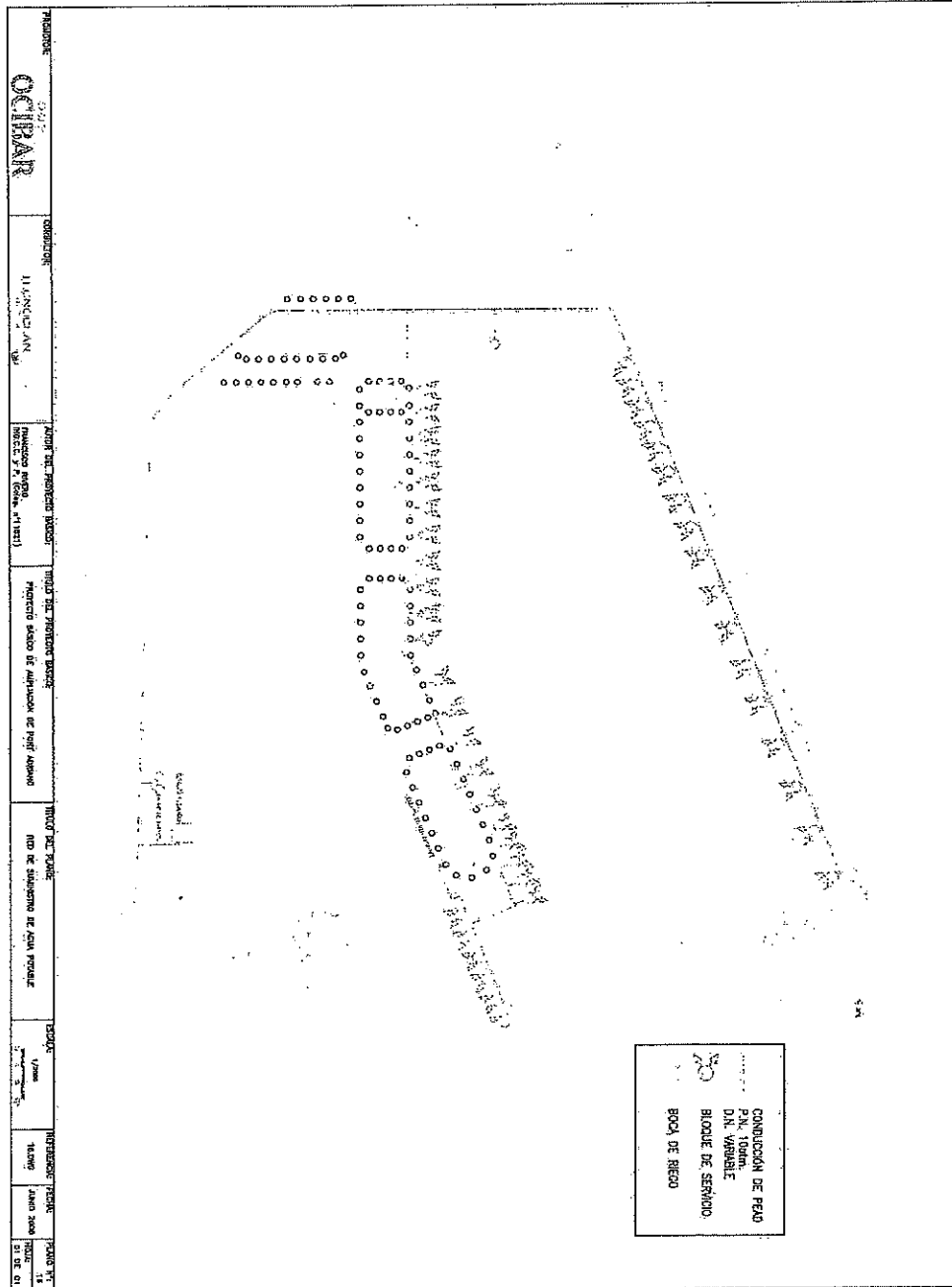
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 03/12/2018 a las 15:44 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación FHXFH15J

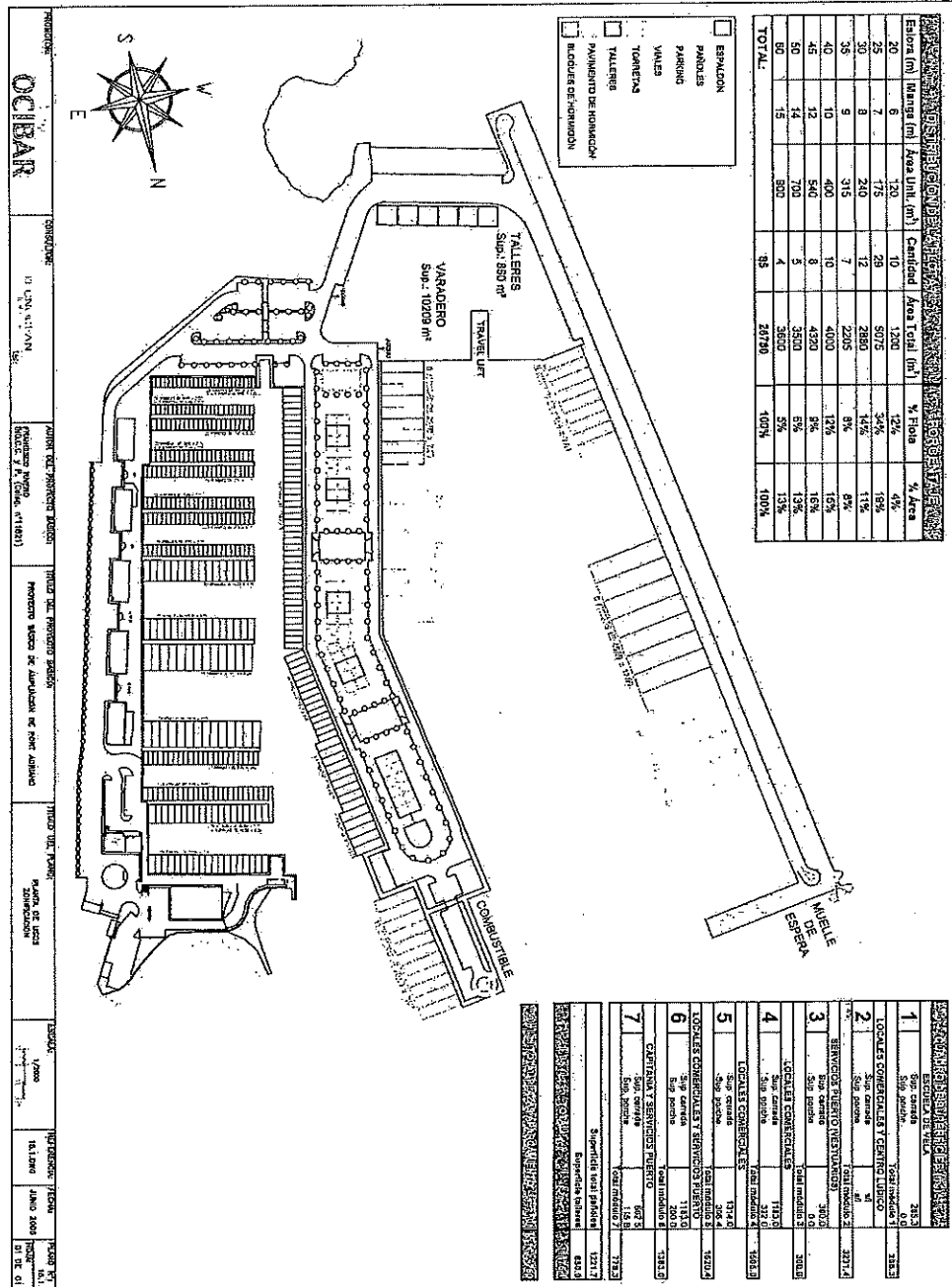
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



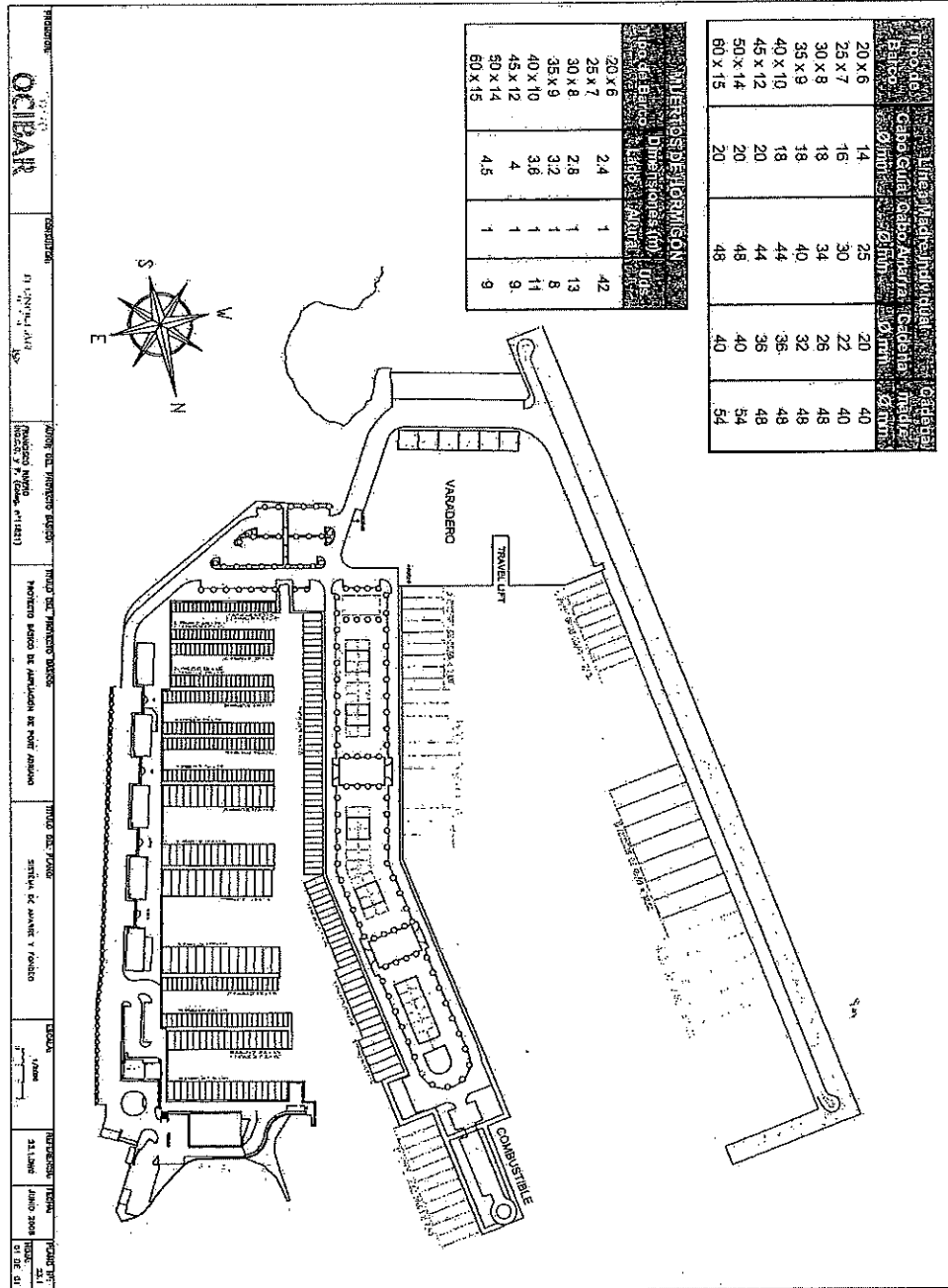
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



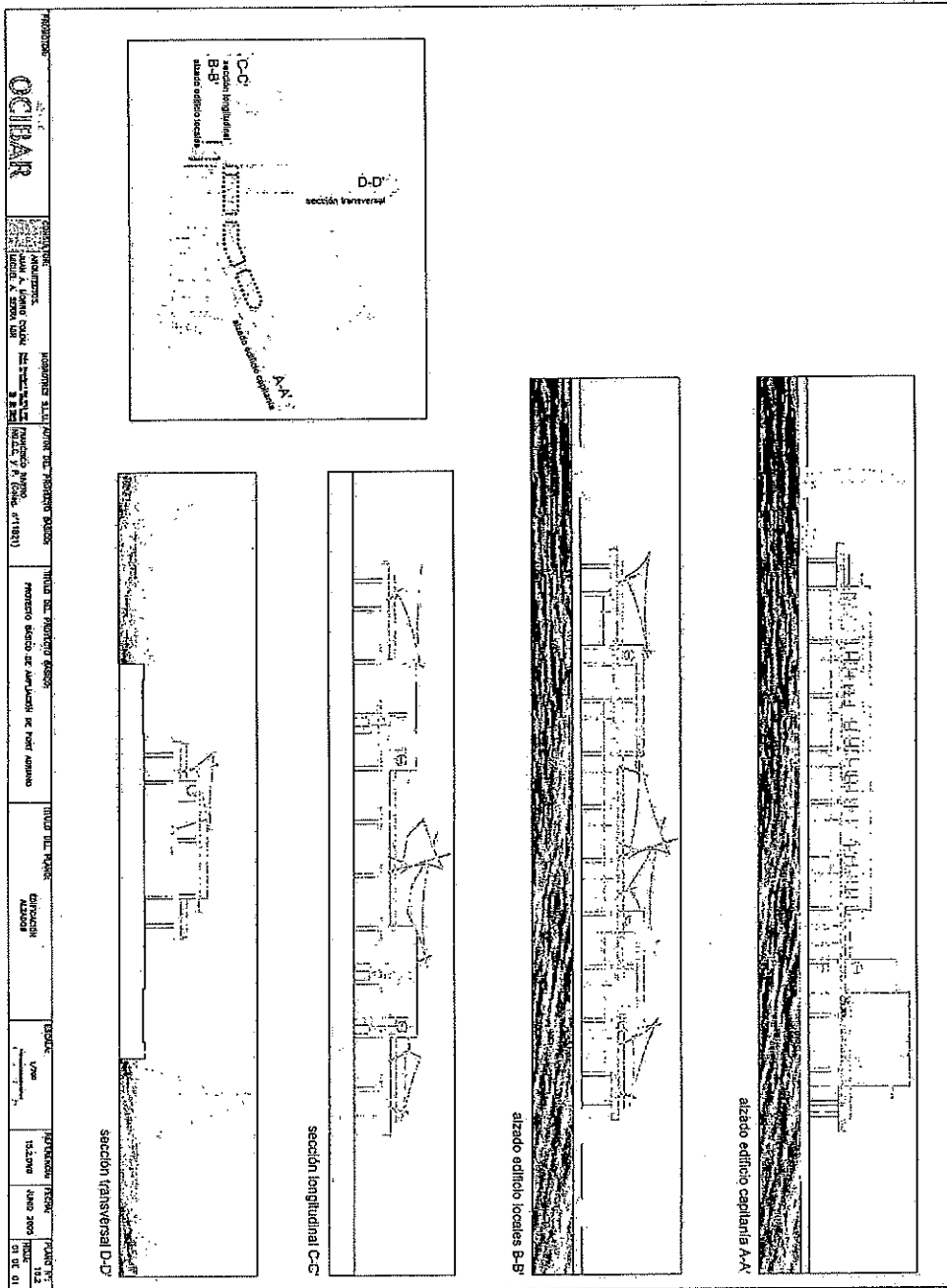
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



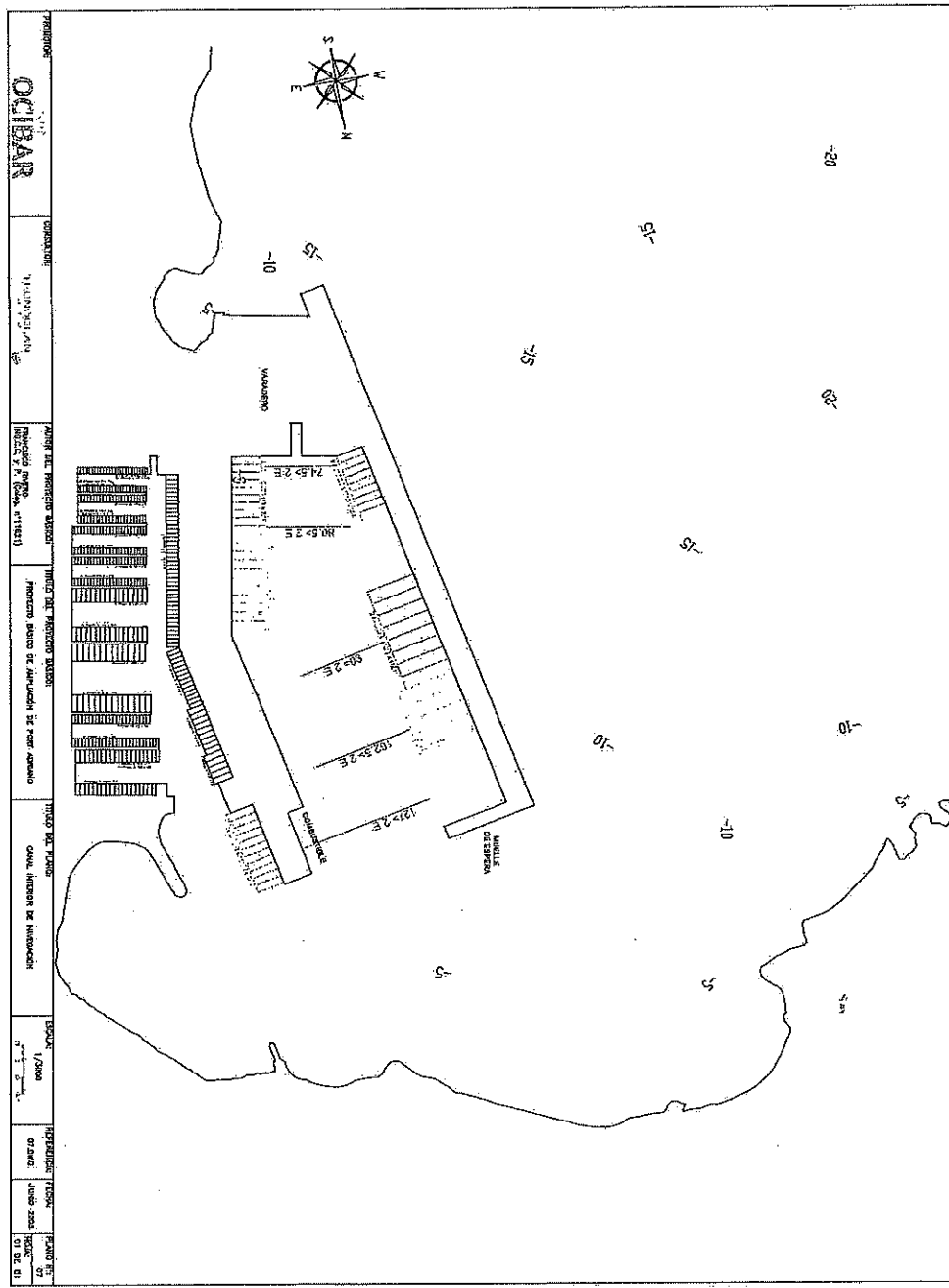
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



PLANO DE SITUACION

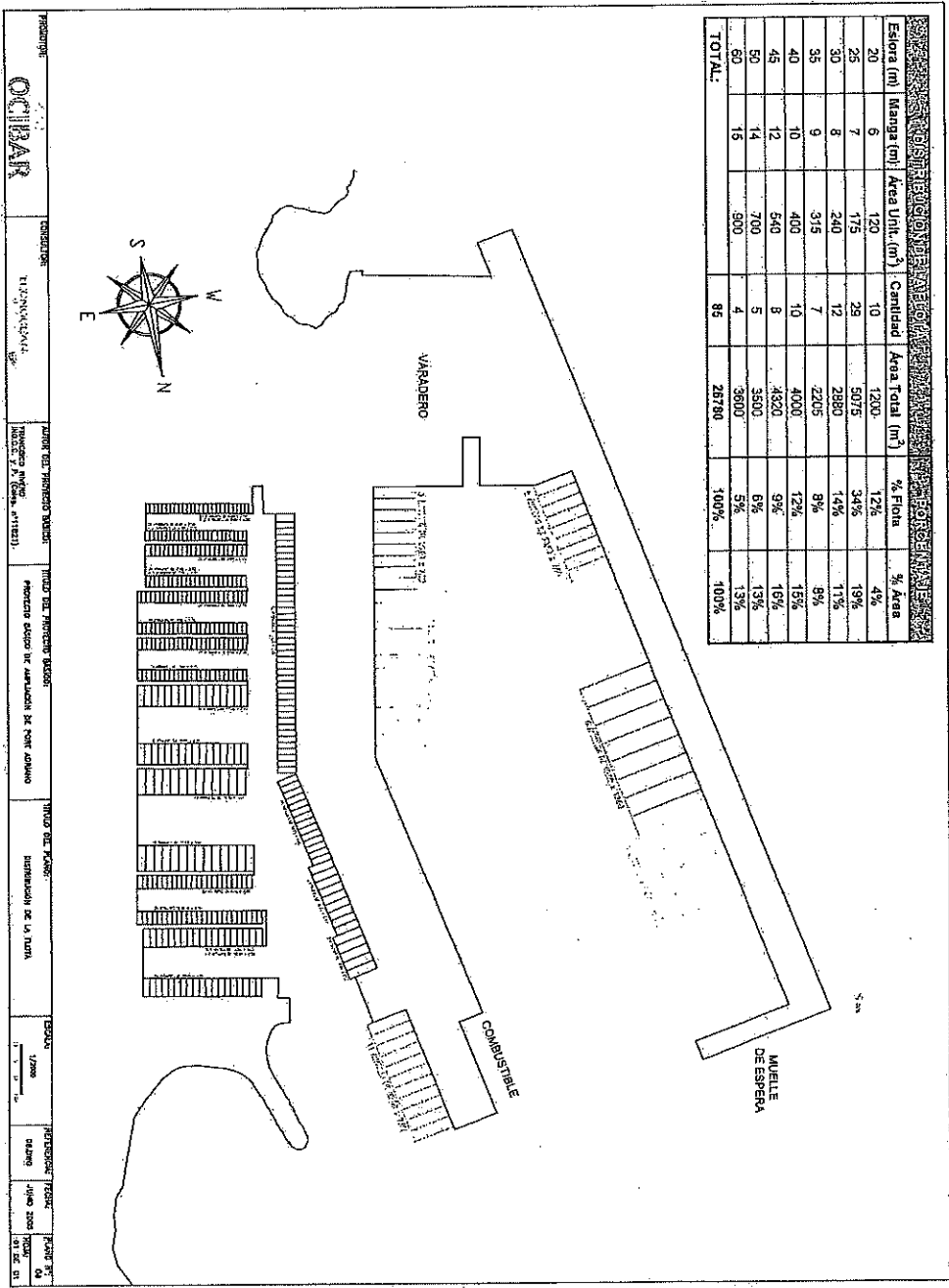
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 03/12/2018 a las 15:44 por PEDRO SORIA CASADO en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación FHXFH15J

PLANO DE SITUACION

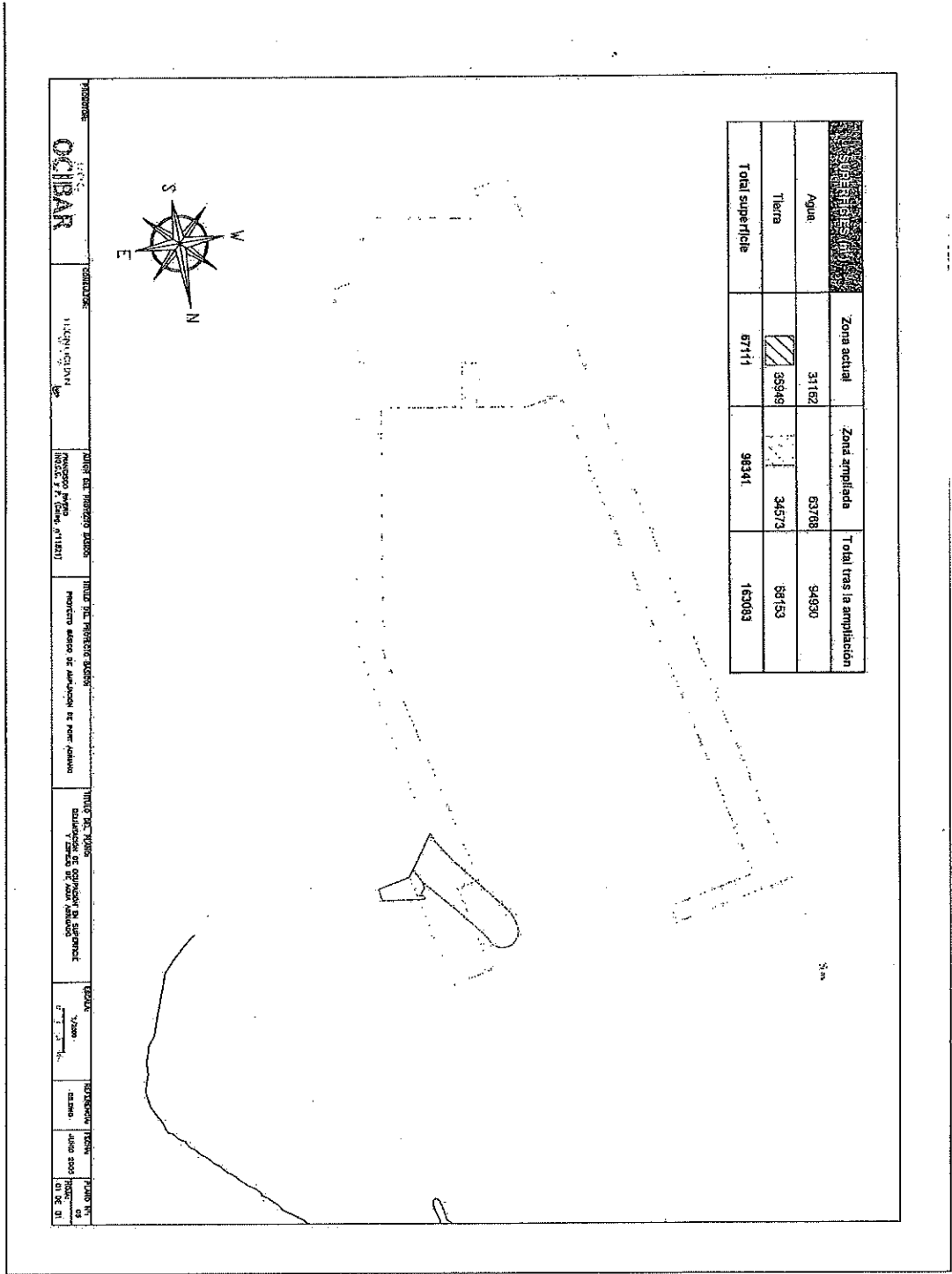
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 03/12/2018 a las 15:44 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación FFHFH15J

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARIS (07182)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Proyecto Básico de Ampliación de Port Adriano

Capítulo	Resumen	Importe	%
01	1ª Alineación dique de abrigo	3.651.720 €	13.1
02	2ª Alineación dique de abrigo	10.925.639 €	39.3
03	Martillo	622.117 €	2.2
04	Adecuación muelle interior	2.583.823 €	9.3
05	Muelle repostaje combustible	992.860 €	3.6
06	Acondicionamiento de falud	958.640 €	3.4
07	Dragados y actuaciones en la costa	560.000 €	2.0
08	Edificaciones	4.097.088 €	14.7
09	Infraestructuras y Servicios	3.423.331 €	12.3
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		27.815.218 €	
5.00 % Imprevistos		1.390.781 €	
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL + IMPREVISTOS		29.205.979 €	
13.00 % Gastos generales		3.796.777 €	
6.00 % Beneficio Industrial		1.752.359 €	
PRESUPUESTO DE INVERSIÓN (PEM+IMP+G.G+B.I.)		34.755.115 €	
18 % I.V.A.		5.560.818 €	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEM+IMP+G.G+B.I.+I.V.A.)		40.315.934 €	

Ascende el presupuesto general a la expresada cantidad de CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS

Barcelona, Junio 2005

El Autor del Proyecto Básico,

Francisco Rivero
 I.C.C.P (Núm. Colegiado 11821)



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas, MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-01314/07- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:13/17

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano, en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

PRESUPUESTO

Proyecto Básico de Ampliación de Port Adriano

	Precio	Cantidad	Importe
CAPÍTULO 08. EDIFICACIONES			
M2. Torro de capitanía	667	778	519,113
M2. Marinería y servicios	667	546	384,182
M2. Vestuarios	667	300	200,100
M2. Locales Comerciales	586	3,962	2,321,943
M2. Talleres	535	850	454,250
UN. Pañoles	3,000	78	237,000
TOTAL CAPÍTULO			4,097,088 €

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

Distribución de la flota

Esloza	Manga	area m2	nº amarres	area total
20	6	120	10	1200
25	7	175	29	5075
30	8	240	12	2880
35	9	315	7	2205
40	10	400	10	4000
45	12	540	8	4320
50	14	700	5	3500
60	15	900	4	3600
			85	

AMARRES EN TRANSITO

Esloza	Manga	area m2	transito	area total
20	6	120	3	360
25	7	175	7	1225
30	8	240	3	720
35	9	315	2	630
40	10	400	3	1200
45	12	540	2	1080
50	14	700	1	700
60	15	900	1	900
			22	

AMARRES EN BASE

Esloza	Manga	area m2	Base	area total
20	6	120	7	840
25	7	175	22	3850
30	8	240	9	2160
35	9	315	5	1575
40	10	400	7	2800
45	12	540	6	3240
50	14	700	4	2800
60	15	900	3	2700
			63	

planteamiento 75% venta 25% alquiler.

75% VENTA

Esloza	Manga	area m2	nº amarres	75%VENTA Nº VENTA
20	6	120	10	7
25	7	175	29	21
30	8	240	12	9
35	9	315	7	5
40	10	400	10	7
45	12	540	8	6
50	14	700	5	3
60	15	900	4	3
				61

25% RENTA

7,5	3
21,75	8
9	3
5,25	2
7,5	3
6	2
3,75	2
3	1
	24

VENTA

ESTUDIO DE MERCADO APORTADO

oferta	m2	unidades obtenidas.
Port Adriano 8 x 3	65000	2708,333333
Port Adriano 10 x 3,5	112000	3200
Port Adriano 11 x 3,75	149000	3612,121212
Port Adriano 13 x 4	180000	3481,538462
Port Adriano 15 x 5	264000	3620
Santa Ponça 9 x 3	59000	2185,185185
Snta Ponça 14 x 4,5	255000	4047,619048
Port Adriano 15 x 5	284000	3785,866867
Port Adriano 13 x 4,15	265000	4911,055514
Port Adriano 8 x 3	69000	2458,333333
Port Adriano 7 x 2,75	46000	2389,61039
Club de Mar 10 x 3,5	97500	2785,714286
Club de Mar 12 x 3,75	110000	2444,444444



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
 Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
 inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-01314/07- 4
 Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
 Ref.Tasador: DAD
 D:15/17

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

Club de Mar 15 x 4,3	165000	64,5	2558.139530
Club de Mar 18 x 4,8	205000	66,4	2372.685185
Club de Mar 22 x 6,5	285000	143	1993.006993
Puerto Portak 8 x 3	63000	24	2625
Puerto Portak 10 x 3,5	104500	35	2985.714286
Puerto Portak 15 x 5	300000	75	4000
Real club nau 12 x 4	88000	48	1833.333333
Real club nau 15 x 4,3	145000	64,5	2248.082016
Real club nau 20 x 5	167000	100	1870

75% VENTA				75% VENTA			
Eslora	Manga	area m2	nº amarres	Nº VENTA	valores venta(cesion)	valor total	
20	6	120	10	7	420.000,00 €	2.940.000,00 €	
25	7	175	29	21	612.500,00 €	12.862.500,00 €	
30	8	240	12	9	840.000,00 €	7.560.000,00 €	
35	9	315	7	5	1.102.500,00 €	5.512.500,00 €	
40	10	400	10	7	1.400.000,00 €	9.800.000,00 €	
45	12	540	6	6	1.890.000,00 €	11.340.000,00 €	
50	14	700	5	3	2.800.000,00 €	8.400.000,00 €	
60	15	900	4	3	3.600.000,00 €	10.800.000,00 €	
						69.215.000,00 €	

VENTA DE AMARRES

1 AÑO	55%	38.068.250,00 €
2 AÑO	35%	24.225.250,00 €
3 AÑO	10%	6.921.500,00 €
		69.215.000,00 €

25% RENTA

Eslora	Manga	area m2	Nº AMARRES	TRANSITO	BASE		
20	6	120	3	2	1	1,8	
25	7	175	8	5	3	4,8	
30	8	240	3	2	1	1,8	
35	9	315	2	1	1	1,2	
40	10	400	3	2	1	1,8	
45	12	540	2	1	1	1,2	
50	14	700	2	1	1	1,2	
60	15	900	1	1	0	0,6	
					15	9	

PLANTEAMIENTO 60 % TRANSITO 40% BASF

Eslora	Manga	area m2	Nº AMARRES	M2 TOTALES	unitario	total ingresos
20	6	120	3	360	29.345,00 €	88.035,00 €
25	7	175	8	1400	42.798,25 €	342.370,00 €
30	8	240	3	720	58.692,00 €	176.076,00 €
35	9	315	2	630	69.329,93 €	138.659,86 €
40	10	400	3	1200	88.038,00 €	264.114,00 €
45	12	540	2	1080	118.851,30 €	237.702,60 €
50	14	700	2	1400	135.848,00 €	273.896,50 €
60	15	900	1	900	176.076,00 €	176.076,00 €
						1.896.828,46 €

EN TRANSITO

60%	
TOTAL	60%
1.696.929,46 €	1.018.167,68 €

ALQUILER EN TRANSITO

1er año	85%	865.434,02 €
2 año 95%	95%	967.248,79 €
3 año 100%	100%	1.018.167,68 €



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-01314/07- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:16/17

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARIS (07182)

AMARRES EN BASE

Sobre las tarifas en base se considera una ocupación del 85 %

En base 678.771,78 € 576.966,02 €

El primer año una ocupación del 85% 400.412,61 €
a partir del segundo año ocupación del 95% 545.108,22 €
1.038.520,83 €

INGRESOS TOTAL ALQUILER

<u>1 AÑO</u>	<u>1.355.846,64 €</u>
<u>2 AÑO</u>	<u>1.545.358,01 €</u>
<u>3 AÑO</u>	<u>1.556.265,89 €</u>



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas, MADRID
 Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-01314/07- 4
 Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
 Ref.Tasador: DAD
 D: 17/17

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Urbanización El Toro, puerto deportivo Port Adriano., en EL TORO en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07182)

Código	Resumen	Presupuesto	
			Importe
CAP 10 EXPLANADA VARADERO			9.178.876,06
10.1	Muelle de perímetro		3.067.757,09
10.2	Dique de escollera		3.724.891,35
10.3	Explanada varadero		2.386.227,61
CAP 18 DIQUE VERTICAL Y MARTILLO			26.018.226,71
18.1	Dragajes y rellenos		3.400.761,34
18.2	Estructura del dique		14.452.542,60
18.3	Superestructura del dique		9.017.129,25
18.4	Habitación del dique (balizas, escaleras, luzes...)		1.147.813,51
CAP 7 VARIOS			985.000,00
7.1	Baterías anti-olvidos, seguridad y salud, vigilancia ambiental		985.000,00
CAP 1 MUELLE CENTRAL			3.633.912,17
1.1	Muelle central		3.633.912,17
CAP 2 CONTRADIQUE			990.177,06
2.1	Ajuntamiento dique a pasaje		990.177,06
CAP 3 MUELLE VARADERO			365.604,27
3.1			365.604,27
CAP 4 TALUD			1.000.000,00
4.1	Estabilización talud		1.000.000,00
CAP 5 REDES Y SERVICIOS			5.000.000,00
5.1	Estabilización talud		5.000.000,00
CAP 6 Edificación			4.000.000,00
6.1	Locales y talleres		4.000.000,00
CAP 20 CONTROL DE CALIDAD			916.000,00
20.1	Control de calidad		916.000,00
	EJECUCIÓN MATERIAL		52.079.796,22
13%	GASTOS GENERALES		6.770.373,51
6%	BENEFICIO INDUSTRIAL		3.124.781,77
	PRESUPUESTO DE LA INVERSIÓN		61.974.951,50
10%	IVA		9.915.953,23
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		71.890.904,73

Proyecto Constructivo	829.000,00
Convenio Ayuntamiento	650.000,00
Arquitectos	2.000.000,00
Obras con el DGR	900.000,00
OTROS GASTOS	4.129.000,00

PRESUPUESTO DE LA INVERSIÓN + OTROS GASTOS	66.103.957,50	4.129.000,00
---	----------------------	---------------------