



PORT ESPORTIU SANTA EULÀLIA DES RIU

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 29 de marzo de 2011 se otorgó concesión administrativa a favor de Marlín S.A. por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto deportivo de Santa Eulàlia des Riu, 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”*

En fecha 15 de mayo de 2015, la entidad mercantil Marlín S.A, concesionaria del Puerto Deportivo Santa Eulalia del Río, solicita *“que el término de la concesión otorgada a Marlín S.A. tenga una duración de hasta treinta y cinco años contados desde el otorgamiento de la nueva concesión ya adaptada en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional octava, apartado 1, de 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”*

En fecha 3 de septiembre de 2018, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Puerto Deportivo Santa Eulalia 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 de Santa Eulàlia des Riu, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-05169/01-14 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB -05169- /01-1 11 V.432, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años 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 de Santa Eulàlia des Riu, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05169/01-12 V.432, 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 de Santa Eulàlia des Riu desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
En fecha 27/10/2011 el Consejo de Ports IB aprobó definitivamente el "*Proyecto básico complementario al de adaptación del Puerto Deportivo de Santa Eulàlia des Riu (Eivissa) a la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears, modificación de superficie de amarre y canon, y de autorización de las obras para ejecutar en el Puerto Deportivo de Santa Eulàlia des Riu (Eivissa)*".
Consecuentemente, el canon se modificó en función del incremento de la superficie de amarre susceptible de explotación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC)

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

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Puerto Deportivo de Santa Eulàlia des Riu (Nº Expediente IB-05169/01-14 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	75.197,80 m ²
Tierra	55.775,30 m ²
Total	130.973,10 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio de oficina, marinería y baños, de planta baja y alta. Dos edificios de almacenes y tanques de combustible. Un centro de transformación (eléctrica)
Un edificio de venta de barcos. Una nave y unos aseos en el varadero. Cuatro edificaciones comerciales, cada una dividida en varios locales. Explanada para varadero. Aparcamientos, calle y paseo peatonal.

La superficie de agua incluye muelles y pantalanes para 755 embarcaciones de recreo

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 de Santa Eulàlia des Riu realizada por TINSA, N° Expediente IB-05169/01-14 V.452, refleja un valor por actualización **para un periodo de 35 años**, de **veintiocho millones cuatro mil dieciocho euros y veinte céntimos de euro (28.004.018,20 €)**

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 de Santa Eulàlia des Riu, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-05169/01-12 V.432

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 de Santa Eulàlia des Riu en **trece millones cuatrocientos veintiséis mil quinientos noventa y seis euros y veinticinco céntimos de euro (13.426.596,25 €)**.

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 de Santa Eulàlia des Riu refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **veintiocho millones cuatro mil dieciocho euros y veinte céntimos de euro (28.004.018,20 €)**

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **trece millones cuatrocientos veintiséis mil quinientos noventa y seis euros y veinticinco céntimos de euro (13.426.596,25 €)**

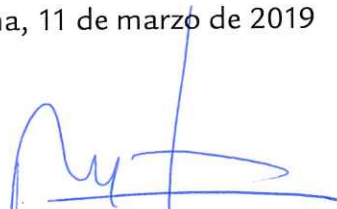
Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Puerto Deportivo de Santa Eulàlia des Riu asciende a **catorce millones quinientos setenta y siete mil cuatrocientos veintiún euros y noventa y cinco céntimos de euro (14.577.421,95 €)**

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

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

Palma, 11 de marzo de 2019



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

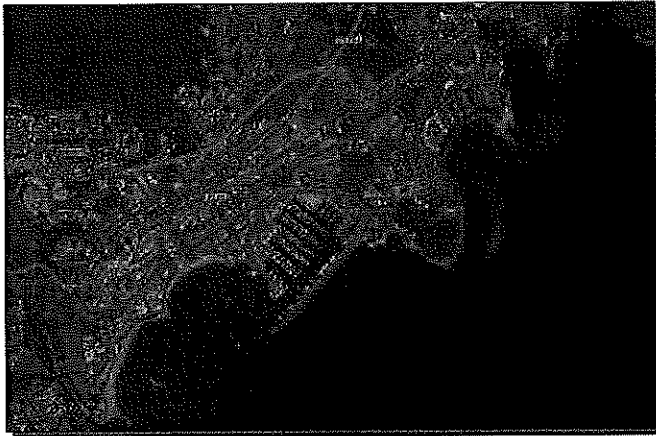
Memoria Económico Financiera

PORT ESPORTIU SANTA EULÀLIA DES RIU

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:	Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN

19.480.355,77 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

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

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 130.973,10 m2, de los cuales 55.775,30 m2 corresponden a superficie de tierra y 75.197,80 m2 a lámina de agua. Comprende las siguientes edificaciones y elementos: edificio de oficinas, marinería y baños, de planta baja y alta. Dos edificios de almacenes y tanques de combustible. Un centro de transformación (eléctrica). Un edificio de venta de barcos. Una nave y unos aseos en el varadero. Cuatro edificaciones comerciales, cada una de ellas dividida en varios locales. Muelles y pantalanes para 755 embarcaciones de recreo. Explanada para varadero. Aparcamientos, calle y paseo peatonal.

Estado del Inmueble:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: TERMINADO.

Antigüedad:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: 12 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 oficinas, marinería y b	481,90	1.043,53	900,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificaciones destinadas a	5.747,60	1.043,53	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio destinado a venta de	1.252,00	1.043,53	250,00	18,00	15,00
Edificio 04	Nave de talleres del varadero	568,00	1.043,53	500,00	18,00	15,00
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.043,53	250,00	18,00	15,00
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.043,53	250,00	18,00	15,00

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	481,90	1.946,23	937.888,24
Edificio 02	5.747,60	1.595,18	9.168.456,57
Edificio 03	1.252,00	1.294,28	1.620.438,56
Edificio 04	568,00	1.545,03	877.577,04
Edificio 05	110,30	1.294,28	142.759,08
Edificio 06	76,50	1.294,28	99.012,42

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	Centro de Transformación	25.000,00	15,00	21.250,00
Elemento 02	Muelles y pantalanes (755 amarres)	2.850.000,00	15,00	2.422.500,00
Elemento 03	Varadero	540.000,00	15,00	459.000,00
Elemento 04	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 05	Urbanización	4.300.000,00	15,00	3.655.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 8.594.800,00 Euros

OTROS VALORES:

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

12.806.536,20 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-05169/01-14 de fecha 01-01-2006 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto Deportivo de Santa Eulalia descrita en el informe, situada en Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840) 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 los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 01/01/2006

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	21.401.336,20 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	19.480.355,77 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	28.004.018,20 Euros

VALOR DE TASACIÓN

19.480.355,77 Euros

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 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 ERKOTXZTU

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

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

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 IB051690113;

Superficie adoptada del terreno: 130.973,10 m²

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

12.806.536,20 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 oficinas, marinería y b	481,90	1.043,53	900,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificaciones destinadas a	5.747,60	1.043,53	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio destinado a venta de	1.252,00	1.043,53	250,00	18,00	15,00
Edificio 04	Nave de talleres del varadero	568,00	1.043,53	500,00	18,00	15,00
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.043,53	250,00	18,00	15,00
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.043,53	250,00	18,00	15,00

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	Centro de Transformación	25.000,00	15,00	21.250,00
Elemento 02	Muelles y pantalanes (755	2.850.000,00	15,00	2.422.500,00
Elemento 03	Varadero	540.000,00	15,00	459.000,00
Elemento 04	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 05	Urbanización	4.300.000,00	15,00	3.655.000,00

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

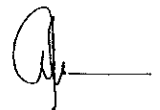
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado,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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 01/01/2006

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840)

Geolocalización: Longitud: 1,54100 Latitud: 38,98531

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio

Actividad Dominante: Turística - 2ªResidencia - Servicios

Población de Derecho: 0 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Santa Eulalia del Río es una de las tres poblaciones más importantes de Ibiza, que coinciden con los puertos deportivos de la misma. Se dedica principalmente a turismo, tanto vacacional cómo residencial, con una tendencia mucho más familiar que otros núcleos de la isla.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

El puerto se encuentra en un frente urbano que mayoritariamente da a las calles situadas al final del centro urbano y en parte está libre. Se llega a él al finalizar el paseo marítimo y en su parte exterior se está construyendo el auditorio municipal

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Primera y segunda residencia, hotelera (varios establecimientos), comercial y hostelera, básicamente de temporada.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	130.973,10 m ²
Superficie adoptada del terreno:	130.973,10 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín - Taller

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.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 130.973,10 m2, de los cuales 55.775,30 m2 corresponden a superficie de tierra y 75.197,80 m2 a lámina de agua. Comprende las siguientes edificaciones y elementos: edificio de oficinas, marinería y baños, de planta baja y alta. Dos edificios de almacenes y tanques de combustible. Un centro de transformación (eléctrica). Un edificio de venta de barcos. Una nave y unos aseos en el varadero. Cuatro edificaciones comerciales, cada una de ellas dividida en varios locales. Muelles y pantalanes para 755 embarcaciones de recreo. Explanada para varadero. Aparcamientos, calle y paseo peatonal.

Se valora: El inmueble completo

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

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

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

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 2

Ubicación relativa en el inmueble: Nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de oficinas, marinería y baños
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 +2	Oficinas	Instalaciones	481,90 m ²
Total superficie construida:			481,90 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Existen dos cabinas telefónicas y un cajero automático.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.663,14 m²
Superficie Construida Total: 481,90 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Plástico
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Cantería

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se han observado

Estado de Conservación: Bueno

Se trata del edificio principal de oficinas y control del puerto, el resto del edificio se dedica a locales para marinería, aseos y dos locales comerciales.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 12 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio:	Edificaciones destinadas a locales comerciales y de ocio (para un total de 52 locales).
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
Z-2 Edificio	Comercial	Ver Observaciones	1.494,45 m ²
Z-2 Terrazas	Comercial	Ver Observaciones	380,70 m ²
Z-2 Altillos	Comercial	Ver Observaciones	333,00 m ²
Z-3 Edificio	Comercial	Ver Observaciones	1.237,05 m ²
Z-3 Terrazas	Comercial	Ver Observaciones	198,00 m ²
Z-3 Altillos	Comercial	Ver Observaciones	46,80 m ²
Z-4 Edificio	Comercial	Ver Observaciones	1.602,05 m ²
Z-4 Terrazas	Comercial	Ver Observaciones	359,05 m ²
Z-4 Altillos	Comercial	Ver Observaciones	96,50 m ²
Total superficie construida:			5.747,60 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Se dividen en 52 locales, cada uno con sus propias oficinas, si procede. Le son anexas diversas terrazas descubiertas o con cubierta de lona. El coste de construcción de las terrazas está incluido en el de los edificios.

Sup.del Terreno asignada al edificio:	91.397,96 m ²
Superficie Construida Total:	5.747,60 m ²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Acrilamiento:	Sencillo
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Persianas:	Ver Observaciones
Cubierta:	Plana Transitible
Cerramientos Exteriores:	Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext:	25 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Cantería

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

Son fácilmente desmontables las cubiertas de lona de las terrazas y algunos de los cierres, que no se consideran en los cálculos.

Estado de Conservación:	Regular/Medio
Calidad de construcción:	Media
Antigüedad aproximada:	12 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio destinado a venta de embarcaciones (Sunseeker), cobertizos y explanada anexas.
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	132,00 m ²
Cobertizos	Almacén	No Tiene	1.120,00 m ²
Total superficie construida:			1.252,00 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Le es anexa una superficie de varadero de 1.278,60 m² en la que se hallan los tres cobertizos descritos, realizados con estructura de acero, abiertos, que sirven para proteger las embarcaciones allí depositadas. El conjunto se encuentra cerrado.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 19.909,22 m²
Superficie Construida Total: 1.252,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Plástico
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: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se observa ninguno.

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 12 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Nave de talleres del varadero
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	Almacén	568,00 m ²
Total superficie construida:			568,00 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

La nave se divide en tres talleres diferentes; cada uno posee sus propias oficinas dentro de la misma.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 9.032,30 m²
Superficie Construida Total: 568,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Ver Observaciones
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: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se observa ninguno.

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 12 años

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

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

Centro de transformación que sirve al puerto, y que ocupa una superficie de 88,00 m².

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Muelles y pantalanes (755 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de la concesión, de un total de 75197,80 m2 de superficie total, con 755 amarres, estando el resto de la superficie dedicada a zonas de embocadura, entrada, maniobra y salida de las embarcaciones. La distribución de los amarres es la siguiente:

- 16 de 22 x 6,0 mts.
- 39 de 18 x 5,0 mts.
- 20 de 16 x 4,9 mts.
- 26 de 16 x 4,8 mts.
- 36 de 15 x 4,6 mts.
- 190 de 12 x 4,0 mts.
- 51 de 10 x 3,5 mts.
- 25 de 10 x 3,6 mts.
- 220 de 8 x 3,0 mts.
- 132 de 6 x 2,5 mts.

Incluye este elemento el dique principal de unos 450 mts. de longitud y contradique de unos 150 mts, pantalanes fijos y muelles.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Varadero de superficie 13.524,45 m2, de los que 40 m2 está ocupados por una edificación de planta baja destinada a oficinas y aseos, y los 13.484,45 restantes a superficie libre de varadero para una ocupación media máxima de 81 embarcaciones. Le son anexos tres travelifts con una superficie respectiva de 110,35 m2, 173,45 m2 y 105,20 m2. En el mayor de ellos se halla instalado un puente-grúa de 60 Tm, y para el uso de los otros dos existe un toro (vehículo tractor). También existe una cabina de pintura, que es usada por los talleres que existen en el edificio antes descrito. La superficie total del elemento es de 13.913,45 m2, que se encuentra cerrada, con dos puertas para el acceso de vehículos con remolque.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

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

Descripción del elemento

Estación de carburantes situada al lado del edificio de oficinas, con tres máquinas de expedición.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Almacén y tanque de combustible A (zona oficinas)
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	Instalaciones	Almacén	110,30 m ²
Total superficie construida:			110,30 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

No tiene

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.753,98 m²

Superficie Construida Total: 110,30 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Acero
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

Existe maquinaria desmontable el interior.

Estado de Conservación: Regular/Medio

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 12 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Almacén y depósito de combustible B (zona dique)
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
Planta Baja	Instalaciones	Almacén	76,50 m ²
Total superficie construida:			76,50 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

No tiene

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.216,50 m²

Superficie Construida Total: 76,50 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
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: Ninguno

Estado de Conservación: Regular/Medio

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 12 años

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 5

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 de tierra, de 55.775,30 m². en la que se incluyen:
 - redes de suministro de agua y electricidad, red de evacuación de aguas residuales, fimes y pavimentos, con acabados en hormigón o calzada asfaltada en zonas rodadas y aceras en zonas peatonales.
 - zonas de aparcamiento con 203 plazas delimitadas más diversas zona lineales que suman unos 540 ml.
 - Paseo marítimo en el borde de la concesión con la ciudad compuesto a su vez por calzada asfaltada y paseo peatonal con baranda e iluminación.
 - Canalizaciones e instalaciones generales del conjunto, con iluminación de las zonas públicas y distribución y cajas de conexión de instalaciones a los amarres.

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: Se Desconoce

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

El terreno afecto a la concesión se halla clasificado como urbano portuario en el Plan Territorial Insular.

Usos Permitidos:

Portuario, deportivo y otros anejos.

Usos Prohibidos:

El resto

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

Se valora la concesión supuesto que comienza el 1 de enero de 2006 y que se establece por un período de 35 años.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

a) AMARRES

La situación de mercado para amarres en venta es muy buena en el momento de la valoración, ya que la demanda de los mismos es muy alta, ya que ha habido un notorio incremento del turismo de navegación recreativa en los últimos años, mientras que el número de amarres en las islas de Ibiza y Formentera no ha crecido.

Para el mercado de alquiler de amarres la situación la calificaríamos únicamente como buena, ya que hay exceso de demanda para los meses de julio y agosto, y plazas libre el resto del año.

Se conoce que hay varias solicitudes para crear nuevos puertos deportivos en la isla. La aparición de los mismos a medio plazo podría modificar esta situación actual.

b) LOCALES COMERCIALES

La situación de los locales es similar a las de los que existen cercanos y fuera del puerto, salvo porque en los meses de julio y agosto tienen una mayor densidad peatonal. Dado el amplio número de los mismos, hay algunos en muy buena situación y otros en situaciones inferiores, lo que se refleja en el valor de cada uno de ellos.

Tipo de Gestión

Se ha supuesto la gestión directa por parte del concesionario.

La gestión del puerto actual combina la explotación directa de los elementos de la concesión no vendidos, locales y amarres, que se alquilan, con la de los servicios generales que dependen del mismo, esto es, suministros, gasolinera y travelift.

El aparcamiento por horas se limita a las plazas que no son necesarias para el funcionamiento del puerto (amarres y locales conllevan uso de plazas de aparcamiento) y actualmente se encuentra explotado por la comunidad de propietarios. En nuestro estudio las integramos en la explotación del conjunto.

Forma de producir

Producción continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

En los primeros años de la concesión se produce la venta de las plazas de amarre (75%) y de los locales (50%) previstas.

Desde el primer año se producen tanto:

- el alquiler de locales por anualidades
- el alquiler de plazas de amarre por días, meses o años.
- la gestión de los suministros generales, gasolinera y travelift.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

- Ventas: de locales comerciales y amarres en concesión por 30 años.
- Alquileres: de locales comerciales y amarres.
- Servicios directos: suministros a los amarres, suministro de gasolina y travelift.
- Otros: aparcamiento por horas.

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. 50,00 %

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

6 meses

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

Límite inferior: 7 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 28 meses Límite superior: 30 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 3.390,00 Euros/m² Límite superior: 3.540,00 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: 25,00 % Límite superior: 35,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 35 meses Límite superior: 39 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

Tasa de actualización: Límite inferior: 20,00 % Límite superior: 22,00 %

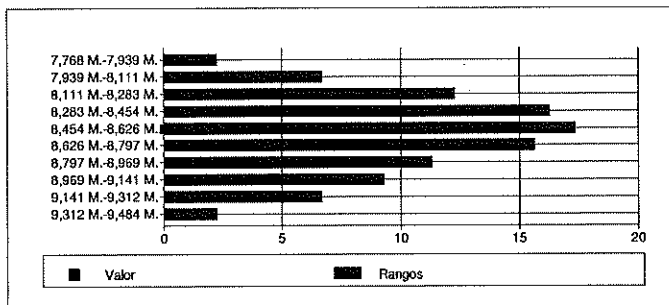
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	8.598.929,97 Euros	
Extremos Absolutos:	7.767.640,09 Euros y	9.483.845,45 Euros
Extremos-90% casos:	7.988.670,29 Euros y	9.213.111,25 Euros
Extremos-50% casos:	8.342.551,64 Euros y	8.859.452,05 Euros

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

Desde	7,768 M. hasta	7,939 M.	2,22 %
Desde	7,939 M. hasta	8,111 M.	6,67 %
Desde	8,111 M. hasta	8,283 M.	12,28 %
Desde	8,283 M. hasta	8,454 M.	16,30 %
Desde	8,454 M. hasta	8,626 M.	17,35 %
Desde	8,626 M. hasta	8,797 M.	15,66 %
Desde	8,797 M. hasta	8,969 M.	11,32 %
Desde	8,969 M. hasta	9,141 M.	9,31 %
Desde	9,141 M. hasta	9,312 M.	6,67 %
Desde	9,312 M. hasta	9,484 M.	2,22 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 21,16

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,51

Valor total elegido del solar 8.594.800,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

En función de la distribución de probabilidades por tramos iguales de valor.

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.594.800,00	-8.594.800,00	-8.594.800,00
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	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	266.946,75	0,00	0,00	266.946,75	-266.946,75	-242.515,28
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	228.811,50	0,00	0,00	228.811,50	-228.811,50	-201.324,73
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	475.513,50	405.216,35
11	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	0,00	1.585,05	1.585,05	473.928,46	397.456,23
12	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	0,00	3.170,09	3.170,09	472.343,41	389.840,35
13	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	4.755,14	406.163,47	69.350,03	56.328,48
14	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	6.340,18	407.748,51	67.764,99	54.167,54
15	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	7.925,23	409.333,56	66.179,94	52.061,00
16	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	9.510,27	410.918,60	64.594,90	50.007,69
17	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	11.095,32	412.503,65	63.009,85	48.006,43
18	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	12.680,36	414.088,69	61.424,81	46.056,10
19	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	14.265,41	415.673,74	59.839,76	44.155,59
20	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	15.850,45	417.258,78	58.254,72	42.303,79
21	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	17.435,50	418.843,83	56.669,67	40.499,66
22	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	19.020,54	420.428,87	55.084,63	38.742,13
23	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	20.605,59	422.013,92	53.499,58	37.030,18
24	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	22.190,63	423.598,96	51.914,54	35.362,82
25	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	23.775,68	425.184,01	50.329,49	33.739,05
26	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	25.360,72	426.769,05	48.744,45	32.157,91



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.
27	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	26.945,77	428.354,10	47.159,40	30.618,46
28	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	28.530,81	429.939,14	45.574,36	29.119,78
29	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	30.115,86	431.524,19	43.989,31	27.660,95
30	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	31.700,90	433.109,23	42.404,27	26.241,09
31	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	33.285,95	434.694,28	40.819,22	24.859,33
32	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	34.870,99	436.279,32	39.234,18	23.514,82
33	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	36.456,04	437.864,37	37.649,13	22.206,73
34	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	38.041,08	439.449,41	36.064,09	20.934,23
35	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	39.626,13	441.034,46	34.479,04	19.696,52
36	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	41.211,17	442.619,50	32.894,00	18.492,83
37	0,00	475.513,50	475.513,50	0,00	0,00	401.408,33	42.796,22	444.204,55	31.308,95	17.322,39
38	8.321.486,25	475.513,50	8.796.999,75	0,00	266.946,75	401.408,33	44.381,26	712.736,34	8.084.263,41	4.401.817,84
39	5.943.918,75	475.513,50	6.419.432,25	0,00	0,00	401.408,33	45.966,31	447.374,64	5.972.057,61	3.200.132,87
40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.408,33	3.962,61	405.370,95	-405.370,95	-213.771,13
41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.408,33	-0,00	401.408,33	-401.408,33	-208.322,04
42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.408,33	-0,00	401.408,33	-401.408,33	-205.015,94

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 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 ERKOTXZTU

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Se analiza el ciclo completo de la explotación (vida útil total de la concesión), supuesto que ésta se inicia el día 1 de enero de 2006

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	8.594,80 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	5.001,54 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	7.805,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5 al 30	31 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Amarres venta (75%)	15.062,50	15.062,50	15.062,50	12.050,00	0,00	0,00
Amarres alquiler	547,52	618,73	1.057,40	1.426,83	1.426,83	4.851,22
Locales alquiler	153,50	185,50	217,60	249,70	281,83	281,83
Cuotas y servicios	150,00	175,00	200,00	225,00	225,00	225,00
Explanada y travellift	48,00	60,00	72,00	90,00	90,00	90,00
Carburantes	14,00	20,00	25,00	32,00	32,00	32,00
Aparcamiento	225,00	250,00	275,00	300,00	300,00	300,00
Locales venta (50%)	1.952,50	1.952,50	1.952,50	1.952,50	0,00	0,00
TOTAL:	18.153,02	18.324,23	18.862,00	16.326,03	2.355,66	5.780,05

GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 30	31 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	440,00	440,00	455,00	470,00	470,00	470,00
Materias primas	16,00	16,00	17,00	18,00	18,00	18,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	110,00	115,00	115,00	120,00	120,00	120,00
Reparación, mantenimiento y reposición	36,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Seguros, impuestos, tasas	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Amortización de la inversión inicial	476,88	476,88	476,88	476,88	476,88	476,88
Comercialización y publicidad	425,00	425,00	425,00	215,00	36,00	36,00
GASTOS DIVERSOS	80,00	85,00	85,00	85,00	85,00	85,00
Gastos mantenimiento parking	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00
ESTIMACION CANON	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
TOTAL:	3.128,88	3.174,88	3.190,88	3.001,88	2.822,88	2.822,88
Impuestos	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	5	10	15	20	30
Maquinaria y mobiliario	500,00	0,00	500,00	0,00	500,00	250,00
Inversiones	4.625,15	803,56	0,00	956,04	2.718,48	0,00
TOTAL:	5.125,15	803,56	500,00	956,04	3.218,48	250,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 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 ERKOTXZTU



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 oficinas, marinería y b	481,90	1.043,53	900,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificaciones destinadas a	5.747,60	1.043,53	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio destinado a venta de	1.252,00	1.043,53	250,00	18,00	15,00
Edificio 04	Nave de talleres del varadero	568,00	1.043,53	500,00	18,00	15,00
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.043,53	250,00	18,00	15,00
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.043,53	250,00	18,00	15,00

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 oficinas,	481,90	1.946,23	937.888,24
Edificio 02	Edificaciones	5.747,60	1.595,18	9.168.456,57
Edificio 03	Edificio destinado a	1.252,00	1.294,28	1.620.438,56
Edificio 04	Nave de talleres del	568,00	1.545,03	877.577,04
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.294,28	142.759,08
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.294,28	99.012,42

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	Centro de Transformación	25.000,00	15,00	21.250,00
Elemento 02	Muelles y pantalanes (755 amarres)	2.850.000,00	15,00	2.422.500,00
Elemento 03	Varadero	540.000,00	15,00	459.000,00
Elemento 04	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 05	Urbanización	4.300.000,00	15,00	3.655.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	8.594.800,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	12.043.590,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	762.946,20 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	21.401.336,20 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	65,62 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	8.594.800,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	19.480.355,77 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput. Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	18.153,02	2.652,00	476,88	5.125,15	5.117,42	5.117,42	4.738,35
2007	18.324,23	2.698,00	476,88	0,00	10.323,96	10.323,96	8.851,13
2008	18.862,00	2.714,00	476,88	0,00	10.663,11	10.663,11	8.464,72
2009	16.326,03	2.525,00	476,88	0,00	9.137,58	9.137,58	6.716,39
2010	2.355,66	2.346,00	476,88	803,56	-793,90	-793,90	-540,32
2011	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	6,09
2012	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	5,64
2013	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	5,22
2014	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	4,83
2015	2.355,66	2.346,00	476,88	500,00	-490,34	-490,34	-227,12
2016	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	4,14
2017	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	3,84
2018	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	3,55
2019	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	3,29
2020	2.355,66	2.346,00	476,88	956,04	-946,38	-946,38	-298,34
2021	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	2,82
2022	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	2,61
2023	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	2,42
2024	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	2,24
2025	2.355,66	2.346,00	476,88	3.218,48	-3.208,82	-3.208,82	-688,45
2026	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,92
2027	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,78
2028	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,65
2029	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,52
2030	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,41
2031	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,31
2032	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,21
2033	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,12
2034	2.355,66	2.346,00	476,88	0,00	9,66	9,66	1,04
2035	2.355,66	2.346,00	476,88	250,00	-240,34	-240,34	-23,88
2036	5.780,05	2.346,00	476,88	0,00	2.399,04	2.399,04	220,75
2037	5.780,05	2.346,00	476,88	0,00	2.399,04	2.399,04	204,40
2038	5.780,05	2.346,00	476,88	0,00	2.399,04	2.399,04	189,26
2039	5.780,05	2.346,00	476,88	0,00	2.399,04	2.399,04	175,24
2040	5.780,05	2.346,00	476,88	0,00	2.399,04	2.399,04	162,26

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 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 ERKOTXZTU



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 medios 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

28.004.018,20 Euros

OTROS VALORES:

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

12.806.536,20 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 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 ERKOTXZTU



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

19.480.355,77 Euros

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 01/01/2006

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

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

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 19.000.000,00 Euros y 19.750.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

tinsa

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

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

Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 24 páginas numeradas de la 1 a la 24

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN		
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	Fecha de caducidad del informe	30-06-2006
	Fecha Emisión del informe:	01-01-2006		

12.- OBSERVACIONES

OBJETO DE LA VALORACION

El objeto de esta valoración es calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa denominada "Club Náutico de Santa Eulalia", en las siguientes hipótesis:

- Se supone que la concesión se realiza con fecha de 1 de enero de 2006, fecha en que se quiere calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.
- El concesionario recibe la concesión en el estado en que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que acometerá ciertas obras de mejora y consolidación que le permitan realizar la explotación durante los próximos 35 años. Una vez transcurrido este plazo, revertirá al cedente todo lo cedido.
- Se supone que el mejor aprovechamiento de la misma, a la fecha de la valoración, es de un 75% de venta de los amarres por el tiempo que dure la concesión y un 25% en alquiler.

También se consideran las siguientes puntualizaciones referidas a la explotación:

- Un local de 300 m2 cedido al Ayuntamiento para actividades de escuela de vela que no produce ingresos.
- 77 amarres de 6 x 2,5 ingresan 1.025 €/año y unidad
- 16 amarres de 3,0 m. que ingresan 2.140 €/año y unidad.

INFORMACION DE MERCADO DE AMARRES

a) Información de mercado: puestos de amarre en venta. Los precios aquí expuestos corresponden a ofertas.

- Puerto de Santa Eulalia del Río
- 12x4,00 mts. ==> 150.000 euros
 - 12x4,00 mts. ==> 144.000 euros
 - 16x4,90 mts. ==> 660.000 euros
 - 18x5,00 mts. ==> 348.500 euros
- Puerto de Marina Botafoc
- 10x3,50 mts. ==> 125.000 euros
 - 12x4,00 mts. ==> 190.000 euros
 - 12x4,00 mts. ==> 220.000 euros
 - 15x4,80 mts. ==> 380.000 euros
 - 16x5,00 mts. ==> 500.000 euros
 - 20x5,50 mts. ==> 900.000 euros
 - 30x7,40 mts. ==>1.200.000 euros
 - 30x7,40 mts. ==>1.200.000 euros

Las últimas ventas de que se tiene noticia en el puerto de Santa Eulalia son:

- 12x4,00 mts. ==> 132.000 euros (15.09.05)
- 16x4,80 mts. ==> 390.000 euros (23.03.06)
- 22x5,00 mts. ==> 390.000 euros (11.07.05)

b) Puestos de amarre en alquiler:

- Puerto de Santa Eulalia:
- 6x3,00 mts. ==> 1.800 euros/año
 - 12x4,00 mts. ==> 9.001 euros/año
- Puerto de Ibiza Nueva:
- 11x3,40 mts. ==> 3.500 euros/año
- Puerto de Marina Botafoc:
- 12x4,00 mts. ==> 12.500 euros/año
- Puerto de Marina de Formentera:
- 10x3,50 mts.==> 8.000 euros/año

c) Homogeneización. Se estima un precio promedio para los amarres que nos

ocupan de:

- amarres hasta 10 mts. ==> 2.500 euros/m2
- entre 10 y 15 metros ==> 2.600 a 3.000 euros/m2
- entre 15 y 22 metros ==> 3.100 a 4.000 euros/m2

Para los amarres en alquiler se consideran un unitario común de 180 euros/m2/año

b) Información de mercado: locales

En el apartado de testigos se aportan comparables de locales fuera del puerto deportivo.

Homogeneización: para los locales en venta se consideran unos precios de venta medios de 2.850 euros/m2 construidos y de 600 euros/m2 de terrazas, que representan la media de precios y situaciones diversas.

Para los locales en alquiler se consideran unos precios medios de 130 euros/m2/año para las partes construidas y de 60 euros/m2/año para las terrazas, que representan la media de precios y situaciones diversas.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO

Para el cálculo del Valor de Mercado se ha utilizado el Método de actualización tras el siguiente análisis de inversiones:

Se considera año 0 la fecha en que la Administración cede los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones para la explotación del puerto. Es la fecha en la que queremos calcular el valor de lo cedido. Se entrega el puerto en su estado actual. Se suponen en el año 1 unas obras de adecuación realizadas por el nuevo concesionario, tras lo que comienza la explotación del puerto con las siguientes hipótesis (flujos de caja):

- Amarres en venta (sobre el 75%)

Año 1 venta del 25% de los amarres

Año 2 venta del 25% de los amarres

Año 3 venta del 25% de los amarres

Año 4 venta del 25% de los amarres

- Amarres en alquiler (25% restante): se prevee una media del 95% de ocupación entre tránsitos, invernadas y bases, en explotación normal, con el siguiente desarrollo:

Año 1 se ocupa un 42%

Año 2 se ocupa un 49%

Año 3 se ocupa un 70%

Año 4 y siguientes: se llega al 95%

- Otras fuentes de ingreso: restaurante, grúa, margen carburante.

En el año 30 se destinan al alquiler los amarres que han sido vendido durante los cinco primeros años de explotación. Se considera una ocupación del 85%.

La explotación finaliza en el año 35, en el que revierten todas las instalaciones a la Administración.

El valor de los cedido se ha calculado por el método del VALOR RESIDUAL a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores.

Se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la valoración.

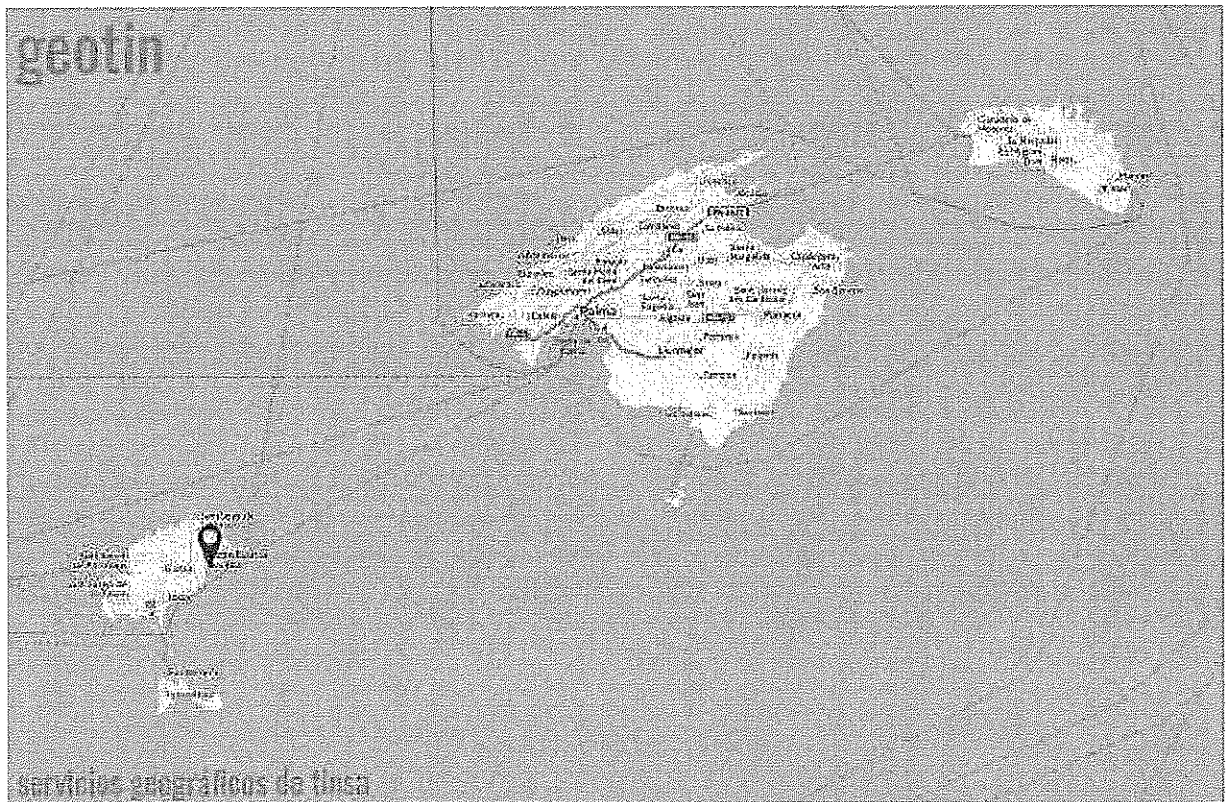
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840)



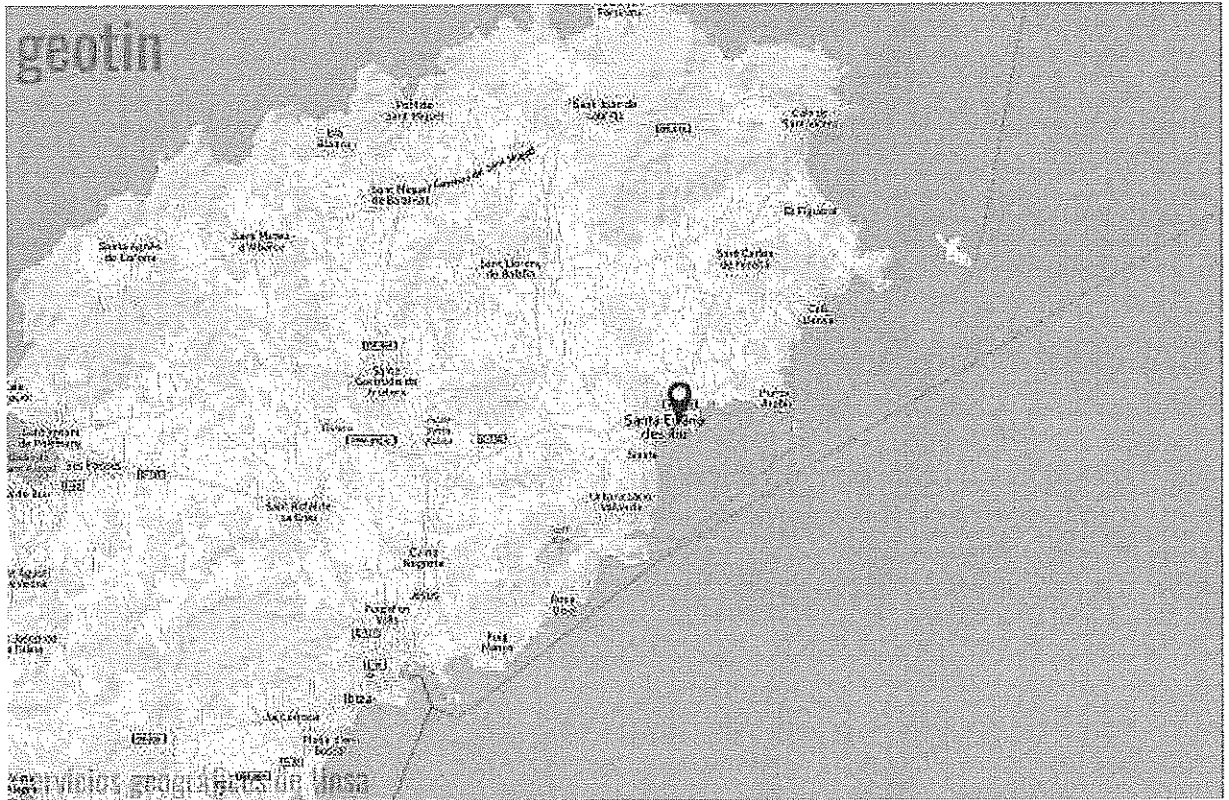
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de Santa Eulalia del Río, provincia de ISLAS BALEARES (07840)



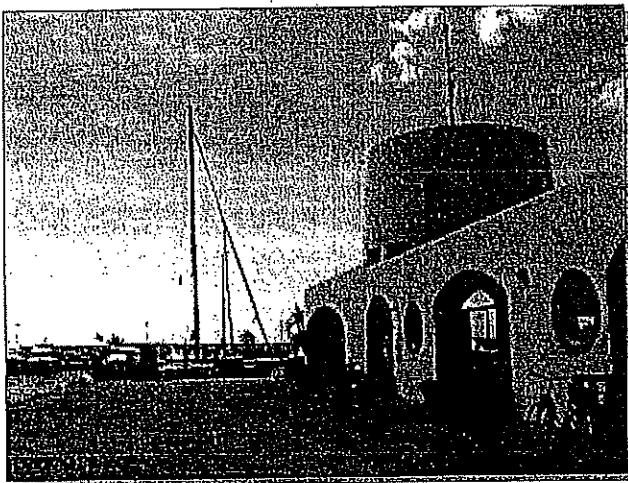
Memoria Económico Financiera

PORT ESPORTIU SANTA EULÀLIA DES RIU

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:	Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA-, provincia de ISLAS BALEARES (07840)
Tasador:	ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ-POUSA (ARQUITECTO)



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**13.426.596,25 Euros (2.233.997.644 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 24/05/2006. 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 imputado indicado por el cliente es 495.000 €.

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 130.973,10 m², de los cuales 55.775,30 m² corresponden a superficie de tierra y 75.197,80 m² a lámina de agua. Comprende las siguientes edificaciones y elementos: edificio de oficinas, marinería y baños, de planta baja y alta. Dos edificios de almacenes y tanques de combustible. Un centro de transformación (eléctrica). Un edificio de venta de barcos. Una nave y unos aseos en el varadero. Cuatro edificaciones comerciales, cada una de ellas dividida en varios locales. Muelles y pantalanes para 755 embarcaciones de recreo. Explanada para varadero. Aparcamientos, calle y paseo peatonal.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: **TERMINADO.**
 Antigüedad: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11: **12 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 oficinas, marinería y b	481,90	1.202,00	900,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificaciones destinadas a	5.747,80	1.202,00	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio destinado a venta de	1.252,00	1.202,00	250,00	18,00	15,00
Edificio 04	Nave de talleres del varadero	568,00	1.202,00	500,00	18,00	15,00
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.202,00	250,00	18,00	15,00
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.202,00	250,00	18,00	15,00

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	481,90	2.104,70	1.014.254,93
Edificio 02	5.747,80	1.753,65	10.079.278,74
Edificio 03	1.252,00	1.452,75	1.818.843,00
Edificio 04	568,00	1.703,50	967.588,00
Edificio 05	110,30	1.452,75	160.238,33
Edificio 06	76,50	1.452,75	111.135,38

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Centro de Transformación	26.000,00	15,00	21.250,00
Elemento 02	Muelles y patalanes (378 amarres)	1.192.847,88	15,00	1.013.920,53
Elemento 03	Varadero	540.000,00	15,00	459.000,00
Elemento 04	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 05	Urbanización	4.076.000,00	15,00	3.464.600,00

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

VALOR DEL SOLAR 9.900.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

10.925.383,88 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle JESUS, Nº 4, Pta. 1

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha 01-01-2006 y periodo de finalización 28-07-2018 para las hipótesis planteadas por solicitante

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: Paseo Marítimo, s/nº, en el municipio de SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA-, provincia de ISLAS BALEARES (07840)

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 de Ocupación del Inmueble
- Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio

Actividad Dominante: Turística - 2ª Residencia - Servicios

Población de Derecho: 18.386 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Santa Eulalia del Río es una de las tres poblaciones más importantes de Ibiza, que coinciden con los puertos deportivos de la misma. Se dedica principalmente a turismo, tanto vacacional como residencial, con una tendencia mucho más familiar que otros núcleos de la Isla.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

El puerto se encuentra en un frente urbano que mayoritariamente da a las calles situadas al final del centro urbano y en parte está libre. Se llega a él al finalizar el paseo marítimo y en su parte exterior se está construyendo el auditorio municipal

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio



TINSA

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-05169/01-12 * V.432
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE.
 Fecha: 01-01-2008
 Ref.Tasador: ARF (25276 -)

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona. Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Primera y segunda residencia, hotelera (varios establecimientos), comercial y hostelera, básicamente de temporada.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada del terreno: 130.973,10 m²

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Jardín - Taller

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.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del Inmueble:

La superficie total cedida es de 130.973,10 m², de los cuales 55.775,30 m² corresponden a superficie de tierra y 75.197,80 m² a lámina de agua. Comprende las siguientes edificaciones y elementos: edificio de oficinas, marinería y baños, de planta baja y alta. Dos edificios de almacenes y tanques de combustible. Un centro de transformación (eléctrica). Un edificio de venta de barcos. Una nave y unos aseos en el varadero. Cuatro edificaciones comerciales, cada una de ellas dividida en varios locales. Muelles y pantalanes para 755 embarcaciones de recreo. Explanada para varadero. Aparcamientos, calle y paseo peatonal.

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.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.:
José Echeagaray, 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-05169/01-12 * V.432
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE.
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: ARF (25276 -)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de oficinas, marinería y baños
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 +2	Oficinas	Instalaciones	481,90 m ²
Total superficie construida:			481,90 m ²

Anexos y oficinas. Descripción:

Existen dos cabinas telefónicas y un cajero automático.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.663,14 m²

Superficie Construida Total: 481,90 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acríslamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Plástico
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Cantería

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se han observado

Antigüedad aproximada: 12 años

Estado de Conservación: Bueno

Se trata del edificio principal de oficinas y control del puerto, el resto del edificio se dedica a locales para marinería, aseos y dos locales comerciales.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificaciones destinadas a locales comerciales y de ocio (para un total de 52 locales).

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
Z-2 Edificio	Comercial	Ver Observaciones	1.494,45 m ²
Z-2 Terrazas	Comercial	Ver Observaciones	380,70 m ²
Z-2 Altillos	Comercial	Ver Observaciones	333,00 m ²
Z-3 Edificio	Comercial	Ver Observaciones	1.237,05 m ²
Z-3 Terrazas	Comercial	Ver Observaciones	198,00 m ²
Z-3 Altillos	Comercial	Ver Observaciones	46,80 m ²
Z-4 Edificio	Comercial	Ver Observaciones	1.602,05 m ²
Z-4 Terrazas	Comercial	Ver Observaciones	359,05 m ²
Z-4 Altillos	Comercial	Ver Observaciones	96,50 m ²
Total superficie construida:			5.747,60 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Se dividen en 52 locales, cada uno con sus propias oficinas, si procede. Le son anexas diversas terrazas descubiertas o con cubierta de lona. El coste de construcción de las terrazas está incluido en el de los edificios.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 91.397,96 m²

Superficie Construida Total: 5.747,60 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida

Acristalamiento: Sencillo

Estructura: Hormigón Armado

Sobrecarga: Normal

Persianas: Ver Observaciones

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: Cantería

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

Son fácilmente desmontables las cubiertas de lona de las terrazas y algunos de los cierres, que no se consideran en los cálculos.

Antigüedad aproximada: 12 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio destinado a venta de embarcaciones (Sunseeker), cobertizos y explanada anexas.
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	132,00 m ²
Cobertizos	Almacén	No Tiene	1.120,00 m ²
Total superficie construida:			1.252,00 m ²

Anexos y oficinas. Descripción:

Le es anexa una superficie de varadero de 1.278,60 m² en la que se hallan los tres cobertizos descritos, realizados con estructura de acero, abiertos, que sirven para proteger las embarcaciones allí depositadas. El conjunto se encuentra cerrado.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 19.909,22 m²
Superficie Construida Total: 1.252,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Plástico
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: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:
No se observa ninguno.

Antigüedad aproximada: 12 años

Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Nave de talleres del varadero
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	Almacén	568,00 m ²
Total superficie construida:			568,00 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

La nave se divide en tres talleres diferentes; cada uno posee sus propias oficinas dentro de la misma.
Sup.del Terreno asignada al edificio: 9.032,29 m²
Superficie Construida Total: 568,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Ver Observaciones
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: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se observa ninguno.

Antigüedad aproximada: 12 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

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

Descripción del elemento

Centro de transformación que sirve al puerto, y que ocupa una superficie de 88,00 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Muelles y patañes (378 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de la concesión, de un total de 75.197,80 m² de superficie total, con 755 amarres que ocupan una superficie útil de 30.735,80 m², estando el resto de la superficie dedicada a zonas de embocadura, entrada, maniobra y salida de las embarcaciones. La distribución de los amarres en tránsito es la siguiente:

- 10 de 22 x 6,0 mts.
- 24 de 18 x 5,0 mts.
- 16 de 16 x 4,8 mts.
- 11 de 15 x 4,6 mts.
- 121 de 12 x 4,0 mts.
- 10 de 10 x 3,6 mts.
- 22 de 10 x 3,5 mts.
- 62 de 8 x 3,0 mts.
- 96 de 6 x 2,5 mts.

Dado que sólo es objeto de valoración 378 amarres del total de 755, el coste imputado es la parte proporcional de los 378 amarres respecto del total de 755.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Varadero de superficie 13.524,45 m², de los que 40 m² está ocupados por una edificación de planta baja destinada a oficinas y aseos, y los 13.484,45 restantes a superficie libre de varadero para una ocupación media máxima de 81 embarcaciones. Le son anexos tres travelifts con una superficie respectiva de 110,35 m², 173,45 m² y 105,20 m². En el mayor de ellos se halla instalado un puente-grúa de 60 Tm, y para el uso de los otros dos existe un toro (vehículo tractor). También existe una cabina de pintura, que es usada por los talleres que existen en el edificio antes descrito. La superficie total del elemento es de 13.913,45 m², que se encuentra cerrada, con dos puertas para el acceso de vehículos con remolque.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

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

Descripción del elemento

Estación de carburantes situada al lado del edificio de oficinas, con tres máquinas de expedición.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Almacén y tanque de combustible A (zona oficinas)
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	Instalaciones	Almacén	110,30 m ²
Total superficie construida:			110,30 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

No tiene

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.216,49 m²

Superficie Construida Total: 110,30 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Acero
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

Existe maquinaria desmontable el interior.

Antigüedad aproximada: 12 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Almacén y depósito de combustible B (zona dique)
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
Planta Baja	Instalaciones	Almacén	76,50 m ²
Total superficie construida:			76,50 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

No tiene

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.216,49 m²

Superficie Construida Total: 76,50 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
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: Ninguno

Antigüedad aproximada: 12 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 5

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 de tierra, de 55775,30 m². en la que se incluyen:
 - redes de suministro de agua y electricidad, red de evacuación de aguas residuales, fimes y pavimentos, con acabados en hormigón o calzada asfaltada en zonas rodadas y aceras en zonas peatonales.
 - zonas de aparcamiento con 203 plazas delimitadas más diversas zona lineales que suman unos 540 ml.
 - Paseo marítimo en el borde de la concesión con la ciudad compuesto a su vez por calzada asfaltada y paseo peatonal con baranda e iluminación.
 - Canalizaciones e instalaciones generales del conjunto, con iluminación de las zonas públicas y distribución y cajas de conexión de instalaciones a los amarres.

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: Se Desconoce

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

El terreno afecto a la concesión se halla clasificado como urbano portuario en el Plan Territorial Insular.

Usos Permitidos:

Portuario, deportivo y otros anejos.

Usos Prohibidos:

El resto

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
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el Inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

a) AMARRES

La situación de mercado para amarres en venta es muy buena en el momento de la valoración, ya que la demanda de los mismos es muy alta, ya que ha habido un notorio incremento del turismo de navegación recreativa en los últimos años, mientras que el número de amarres en las islas de Ibiza y Formentera no ha crecido.

Para el mercado de alquiler de amarres la situación la calificaríamos únicamente como buena, ya que hay exceso de demanda para los meses de julio y agosto, y plazas libre el resto del año.

Se conoce que hay varias solicitudes para crear nuevos puertos deportivos en la isla. La aparición de los mismos a medio plazo podría modificar esta situación actual.

b) LOCALES COMERCIALES

La situación de los locales es similar a las de los que existen cercanos y fuera del puerto, salvo porque en los meses de julio y agosto tienen una mayor densidad peatonal. Dado el amplio número de los mismos, hay algunos en muy buena situación y otros en situaciones inferiores, lo que se refleja en el valor de cada uno de ellos.

Tipo de Gestión

Se ha supuesto la gestión directa por parte del concesionario.

La gestión del puerto actual combina la explotación directa de los elementos de la concesión no vendidos, locales y amarres, que se alquilan, con la de los servicios generales que dependen del mismo, esto es, suministros, gasolinera y travelift.

El aparcamiento por horas se limita a las plazas que no son necesarias para el funcionamiento del puerto (amarres y locales conllevan uso de plazas de aparcamiento) y actualmente se encuentra explotado por la comunidad de propietarios. En nuestro estudio las integramos en la explotación del conjunto.

Forma de producir

Producción continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

En los primeros años de la concesión se produce la venta de las plazas de amarre (75%) y de los locales (50%) previstas.

Desde el primer año se producen tanto:

- a) el alquiler de locales por anualidades
- b) el alquiler de plazas de amarre por días, meses o años.
- c) la gestión de los suministros generales, gasolinera y travelift.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

- a) Ventas: de locales comerciales y amarres en concesión por 30 años.
- b) Alquileres: de locales comerciales y amarres.
- c) Servicios directos: suministros a los amarres, suministro de gasolina y travelift.
- d) Otros: aparcamiento por horas.

LOCAL en bruto > C/ Sant Jaume, SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA- (07840)

Precio oferta:	V. Unitario:	Fecha:
650.000,00 Euros	1.710,53 Euros/m ²	06-02-2006

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local:	Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal:	Media
Situado en:	Planta Baja en edificio de otro uso	Relación Fachada/Fondo:	0,00
Sup.Planta Baja:	380,00 m ²	Sup.Sótano:	0,00 m ²
		Sup.Resto Plantas:	0,00 m ²
Estado del Inmueble	Medio	Antigüedad	10 años
Fuente Consultada:	Vendedor o Propietario	Visita al testigo:	No

FACHADA DE 5 M. TODO EN PLANTA BAJA. TERRAZA DE 28 M².

LOCAL en bruto > C/ Sant Juan, SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA- (07840)

Precio oferta:	V. Unitario:	Fecha:
280.000,00 Euros	1.931,03 Euros/m ²	06-02-2006

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable **Densidad Peatonal:** Media
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso **Relación Fachada/Fondo:** 0,00
Sup.Planta Baja: 145,00 m² **Sup.Sótano:** 0,00 m² **Sup.Resto Plantas:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Medio **Antigüedad:** 15 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No
FACHADA DE 2,5 M.

LOCAL en bruto > Calle C/Maria Riquer Wallis, SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA- (07840)

Precio oferta:	V. Unitario:	Fecha:
800.000,00 Euros	2.666,67 Euros/m ²	05-12-2005

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable **Densidad Peatonal:** Media
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso **Relación Fachada/Fondo:** 0,40
Sup.Planta Baja: 300,00 m² **Sup.Sótano:** 0,00 m² **Sup.Resto Plantas:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Medio **Antigüedad:** 20 años
Fuente Consultada: A.P.I. **Visita al testigo:** Si

Ultimo uso Ibiza-Inmo". Dispone de sótano con baños y planta primera con acceso a terraza. Vistas laterales al mar. Un año a la venta sin modificar el precio. En edif. Xuquer

LOCAL en bruto > Travesía PASEO MARITIMO, EDIF. EVA PARK | vistas frontales, SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA- (07840)

Precio oferta:	V. Unitario:	Fecha:
1.339.000,00 Euros	2.942,86 Euros/m ²	31-03-2006

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable **Densidad Peatonal:** Media
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso **Relación Fachada/Fondo:** 0,50
Sup.Planta Baja: 455,00 m² **Sup.Sótano:** 0,00 m² **Sup.Resto Plantas:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Medio **Antigüedad:** 15 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** Si

Ultimo uso: Clínica. Terraza de 320 m². Terraza trasera para descarga. En primera línea del Pso. Marítimo de Sta. Eulalia.

LOCAL en bruto >Travesía PASEO MARITIMO, EDIF. XARC, SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA- (07840)

Precio oferta: 437.500,00 Euros	V.Unitario: 3.500,00 Euros/m ²	Fecha: 24-05-2006
---	---	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal: Media
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso	Relación Fachada/Fondo: 0,50
Sup.Planta Baja: 125,00 m ²	Sup.Sótano: 0,00 m ²
	Sup.Resto Plantas: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 15 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propletario	Visita al testigo: Si

1ª LINEA pASEO mARÍTIMO.
LOCAL en bruto >Travesía PASEO MARITIMO, EDIF. XARC, SANTA EULALIA DEL RIO -IBIZA- (07840)

Precio oferta: 437.500,00 Euros	V.Unitario: 3.500,00 Euros/m ²	Fecha: 24-05-2006
---	---	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal: Media
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso	Relación Fachada/Fondo: 0,50
Sup.Planta Baja: 125,00 m ²	Sup.Sótano: 0,00 m ²
	Sup.Resto Plantas: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 15 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: Si

1ª LINEA pASEO mARÍTIMO.
LOCAL en bruto >Edificio El Pinar, "Cafetería La Pamela", URBANIZACION S'ARGAMASSA -IBIZA- (07849)

Precio oferta: 230.000,00 Euros	V.Unitario: 4.181,82 Euros/m ²	Fecha: 21-12-2005
---	---	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal: Media
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso	Relación Fachada/Fondo: 0,50
Sup.Planta Baja: 55,00 m ²	Sup.Sótano: 0,00 m ²
	Sup.Resto Plantas: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Medio	Antigüedad: 20 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No

160 m2 de terraza (20 cubierta)
LOCAL en bruto >Edificio Llevant, Cala Nova, PLATJA ES CANA -IBIZA- (07849)

Precio oferta: 500.000,00 Euros	V.Unitario: 1.479,29 Euros/m ²	Fecha: 01-12-2005
---	---	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable	Densidad Peatonal: Escasa
Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso	Relación Fachada/Fondo: 0,50
Sup.Planta Baja: 338,00 m ²	Sup.Sótano: 0,00 m ²
	Sup.Resto Plantas: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 2 años
Fuente Consultada: Promotor	Visita al testigo: No



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-05169/01-12 * V.432
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE.
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: ARF (25276 -)

LOCAL en bruto >Edificio Resid. Santa Eulalia, c/ dels Narcissos, "Bar Carlos", URBANIZACION LA SIESTA -IBIZA- (07849)

Precio oferta:
210.350,00 Euros

V.Unitario:
2.474,71 Euros/m²

Fecha:
31-03-2006

Factores Ambientales Negativos: No

Forma del Local: Fácilmente aprovechable

Densidad Peatonal: Media

Situado en: Planta Baja en edificio de otro uso

Relación Fachada/Fondo: 0,50

Sup.Planta Baja: 85,00 m²

Sup.Sótano: 0,00 m²

Sup.Resto Plantas: 0,00 m²

Estado del Inmueble: Medio

Antigüedad: 20 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario

Visita al testigo: Si

Varios meses a la venta.



TINSA

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-05169/01-12 * V.432
 Rf: VARI*0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: ARF (25276 -)

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales							
Nº R	Situación	Fecha	Superficie planta baja (m ²)	Superficie resto plantas (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes)
01	C/ Sant Jaume	02-2006	380,00		650.000,00 PO	1.710,53	
02	C/ Sant Juan	02-2006	145,00		280.000,00 PO	1.931,03	
03	Calle C/Maria Riquer Wallis	12-2005	300,00		800.000,00 PO	2.666,67	
04	Travesía PASEO MARITIMO, EDIF. EVA PARK I, vistas frontales	03-2006	455,00		1.339.000,00 PO	2.942,86	
05	Travesía PASEO MARITIMO, EDIF. XARC	05-2006	125,00		437.500,00 PO	3.500,00	
06	Travesía PASEO MARITIMO, EDIF. XARC	05-2006	125,00		437.500,00 PO	3.500,00	
07	Edificio El Pinar, "Cafetería La Pamela"	12-2005	55,00		230.000,00 PO	4.181,82	
08	Edificio Llevant, Cala Nova	12-2005	338,00		500.000,00 PO	1.479,29	
09	Edificio Resid. Santa Eulalia, c/ dels Narcissos, "Bar Carlos"	03-2006	85,00		210.350,00 PO	2.474,71	

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado

P = Inmueble peor que el valorado

M = Inmueble mejor que el valorado

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. 50,00 %

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

6 meses

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

Límite inferior: 7 meses

Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 8 meses

Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 28 meses

Límite superior: 30 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 3.700,00 Euros/m² Límite superior: 3.800,00 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: 25,00 % Límite superior: 35,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 36 meses Límite superior: 40 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: 20,00 % Límite superior: 22,00 %



TINSA

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-05169/01-12 * V.432
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: ARF (25276 -)

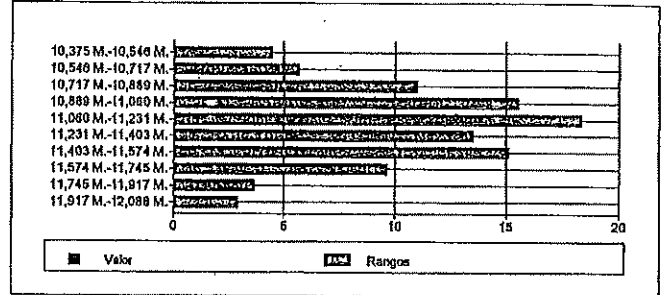
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	11.196.025,51 Euros	
Extremos Absolutos:	10.374.775,37 Euros y	12.087.834,73 Euros
Extremos-90% casos:	10.617.178,00 Euros y	11.817.702,83 Euros
Extremos-50% casos:	10.921.996,17 Euros y	11.450.949,18 Euros

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

Desde	10,375 M. hasta	10,546 M.	4,44 %
Desde	10,546 M. hasta	10,717 M.	5,71 %
Desde	10,717 M. hasta	10,889 M.	11,01 %
Desde	10,889 M. hasta	11,060 M.	15,56 %
Desde	11,060 M. hasta	11,231 M.	18,31 %
Desde	11,231 M. hasta	11,403 M.	13,54 %
Desde	11,403 M. hasta	11,574 M.	15,13 %
Desde	11,574 M. hasta	11,745 M.	9,63 %
Desde	11,745 M. hasta	11,917 M.	3,70 %
Desde	11,917 M. hasta	12,088 M.	2,96 %



Valor total elegido del solar 9.900.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	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	266.946,75	0,00	0,00	266.946,75	-266.946,75	-242.678,86
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	228.811,50	0,00	0,00	228.811,50	-228.811,50	-201.505,82
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	514.625,00	439.038,97
11	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	0,00	1.715,42	1.715,42	612.909,58	430.678,52
12	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	0,00	3.430,83	3.430,83	511.194,17	422.474,52
13	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	5.146,25	343.849,48	170.775,52	138.912,54
14	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	6.861,67	345.564,90	169.060,10	135.349,98
15	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	8.577,08	347.280,32	167.344,68	131.865,20
16	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	10.292,50	348.995,73	165.629,27	128.456,65
17	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	12.007,92	350.711,15	163.913,85	125.122,78
18	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	13.723,33	352.426,57	162.198,43	121.862,08
19	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	15.438,75	354.141,98	160.483,02	118.673,09
20	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	17.154,17	355.857,40	158.767,60	115.554,34
21	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	18.869,58	357.572,82	157.052,18	112.504,42
22	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	20.585,00	359.288,23	155.336,77	109.521,93
23	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	22.300,42	361.003,65	153.621,35	106.605,50
24	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	24.015,83	362.719,07	151.905,93	103.753,80
25	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	25.731,25	364.434,48	150.190,52	100.965,50
26	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	27.446,67	366.149,90	148.475,10	98.239,31
27	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	29.162,08	367.865,32	146.759,68	95.573,98
28	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	30.877,50	369.580,73	145.044,27	92.968,26
29	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	32.592,92	371.296,15	143.328,85	90.420,93
30	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	34.308,33	373.011,57	141.613,43	87.930,80
31	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	36.023,75	374.726,98	139.898,02	85.496,70
32	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	37.739,17	376.442,40	138.182,60	83.117,48
33	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	39.454,58	378.157,82	136.467,18	80.792,02
34	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	41.170,00	379.873,23	134.751,77	78.519,21



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-05169/01-12 * V.432
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE.
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: ARF (25276 -)

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.
35	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	42.885,42	381.588,65	133.036,35	76.297,97
36	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	44.600,83	383.304,07	131.320,93	74.127,24
37	0,00	514.625,00	514.625,00	0,00	0,00	338.703,23	46.316,25	385.019,48	129.605,52	72.005,99
38	4.631.625,00	514.625,00	5.146.250,00	0,00	266.946,75	338.703,23	48.031,67	683.681,65	4.492.568,35	2.456.637,18
39	3.087.750,00	514.625,00	3.602.375,00	0,00	0,00	338.703,23	49.747,08	388.450,32	3.213.924,68	1.729.749,61
40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	338.703,23	0,00	338.703,23	-338.703,23	-179.418,87
41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	338.703,23	0,00	338.703,23	-338.703,23	-176.591,31
42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	338.703,23	0,00	338.703,23	-338.703,23	-173.808,31

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

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

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	9.900,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	5.001,54 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	5.923,85 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobillario 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 %	
Amarres alquiler	2.847,63	2.847,63	2.050,29
Locales alquiler	320,83	320,83	187,04
Cuotas y servicios	174,51	174,51	101,73
Explanada y travellft	90,00	90,00	52,47
Carburantes	32,00	32,00	18,65
Aparcamiento	300,00	300,00	174,90
TOTAL:	3.764,97	3.764,97	2.585,08

GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	470,00	470,00	274,01
Materias primas	18,00	18,00	10,49
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	120,00	120,00	69,96
Reparación, mantenimiento y reposic	72,00	72,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	70,00	70,00	40,81
Amortización de la inversión inicial	476,88	476,88	476,88
publicidad	36,00	36,00	0,00
GASTOS DIVERSOS	90,00	90,00	52,47
Gastos mantenimiento parking	75,00	75,00	43,72
ESTIMACION CANON	495,00	495,00	288,58
TOTAL:	1.922,88	1.922,88	1.256,92
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
Infraestructuras y elementos	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de oficinas, marinería y b	481,90	1.202,00	900,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificaciones destinadas a	5.747,60	1.202,00	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio destinado a venta de	1.252,00	1.202,00	250,00	18,00	15,00
Edificio 04	Nave de talleres del varadero	568,00	1.202,00	500,00	18,00	15,00
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.202,00	250,00	18,00	15,00
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.202,00	250,00	18,00	15,00

 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	GRN. Euros
Edificio 01	Edificio de oficinas,	481,90	2.104,70	1.014.254,93
Edificio 02	Edificaciones	5.747,60	1.753,65	10.079.278,74
Edificio 03	Edificio destinado a	1.252,00	1.452,75	1.818.843,00
Edificio 04	Nave de talleres del	568,00	1.703,50	967.588,00
Edificio 05	Almacén y tanque de	110,30	1.452,75	160.238,33
Edificio 06	Almacén y depósito de	76,50	1.452,75	111.135,38

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Centro de Transformación	25.000,00	15,00	21.250,00
Elemento 02	Muelles y patalanes (378 amarres)	1.192.847,68	15,00	1.013.920,53
Elemento 03	Varadero	540.000,00	15,00	459.000,00
Elemento 04	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 05	Urbanización	4.076.000,00	15,00	3.464.600,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	9.900.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	10.162.437,68 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	762.946,20 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	20.825.383,88 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	75,59 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	9.900.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	19.186.576,30 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.674,24	1.674,24	1.550,22
2007	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	1.474,87
2008	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	1.365,62
2009	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	1.264,47
2010	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	1.170,80
2011	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	1.084,08
2012	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	1.003,77
2013	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	929,42
2014	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	860,57
2015	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	796,83
2016	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	737,80
2017	3.764,97	1.446,00	476,88	0,00	1.720,29	1.720,29	683,15
2018	2.585,08	780,04	476,88	0,00	1.373,39	1.373,39	504,99

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

13.426.596,25 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 10.925.383,88 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-05169/01-12 * V.432
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE.
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: ARF (25276 -)

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

13.426.596,25 Euros (2.233.997.644 pta)

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha 01-01-2006 y periodo de finalización 28-07-2018 para las hipótesis planteadas por solicitante

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 24/05/2006. 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 imputado indicado por el cliente es 495.000 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

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

Fdo.: ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ-POUSA
 ARQUITECTO

Este informe consta de 23 páginas numeradas de la 1 a la 23

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	ANTONIO RODRIGUEZ FERNANDEZ-POUSA	
	Titulación:	ARQUITECTO	
	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, 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 , a 28 de julio del 2018.
- El concesionario dispone de 378 amarres para su gestión , dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional

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

- En el año 2018 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon, corresponde al canon indicado por el cliente, que asciende a 495.000 €

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

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-05169/01-4

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

OTROS COLABORADORES

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

Antonio Rodríguez Fernández Pousa, arquitecto, visita al inmueble y elaboración de informe.

Damian Andreu Amengual, arquitecto técnico, elaboración de informe.