

CLUB NÁUTICO SANTA PONÇA

**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 26 de octubre de 2015 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico Santa Ponça por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto Deportivo denominado Club Náutico Santa Ponça, por adaptación a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

En el BOIB Num 101, de 26 de julio de 2014, se publicó la Ley 6/2014, de 18 de julio, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

La nueva redacción de la ley, establece en su artículo 73.1, que *“el plazo de las concesiones es el que fija el título correspondiente y no puede superar los 35 años conforme a lo establecido en la legislación estatal vigente en materia de costas”*

La disposición adicional octava, indica en el punto 1, que *“los concesionarios de concesiones para la construcción o explotación de puertos, dársenas, marinas e instalaciones náutico deportivas y recreativas que, a la entrada en vigor de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, se hayan adaptado, en virtud de lo que establece en su disposición transitoria cuarta, podrán solicitar, en el término de un año, desde la entrada en vigor de esta disposición adicional, que su plazo de concesión sea hasta 35 años contados desde el otorgamiento de la nueva concesión ya adaptada”*.

En el punto 4, establece que *“ el canon se ha de calcular o actualizar teniendo en cuenta el periodo resultante de la concesión”*

Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2015, el Club Náutico Santa Ponça, indica *“que de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 10/2005 de Puertos, introducida por la Ley 6/2014 de 18 de julio, interesa la modificación del plazo concesional de la concesión solicitada por esta entidad hasta los 35 años.*

Por todo y en virtud de todo lo expuesto,

Solicito, tenga por presentado este escrito, lo admita y previos los trámites legales oportunos se dicte resolución ampliando el plazo concesional del Club Náutico Santa Ponça hasta los 35 años ”.

En fecha 12 de febrero de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Náutico Santa Ponça por un periodo de 35 años

BASE IMPONIBLE Y CANON

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

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

Artículo 212. Base Imponible

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

A) Ocupación del Dominio Público portuario.

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

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

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

determinación de la base imponible del canon por el aprovechamiento del dominio público portuario (disminuyendo la base imponible).

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

- La valoración técnica del Club Náutico Santa Ponça, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-05732/01-8 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-05732/01-6 V.449, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Club Náutico Santa Ponça, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05732/01-5 V.433, con la que se determinó el valor del derecho económico del club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, para la adaptación a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Club Náutico Santa Ponça desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC)

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

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Náutico Santa Ponça (Nº Expediente IB-05732/01-8 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	42.062 m ²
Tierra	<u>45.883,20 m²</u>
Total	87.895,20 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio comercial y capitanía, edificio de pañoles, servicio y oficinas, edificio de almacén y baños, edificio de talleres, edificio de marinería y baños, edificio destinado a escuela de vela y baños. Estación de servicio con un tanque de combustible.

La superficie de agua incluye muelle y pantalanes para 522 amarres.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

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

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2006, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.

- La concesión se otorga por un periodo de 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico Santa Ponça realizada por TINSA, Nº Expediente IB-05732/01-8 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **quince millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y siete euros y once céntimos de euro (15.464.187,11 €)**.

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

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

Para ello, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico Santa Ponça, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05732/01-5 V.433

En este sentido, se consideraron las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, se valora el derecho económico del Club Náutico Santa Ponça en **tres millones doscientos cuarenta y siete mil ciento sesenta y cuatro euros y nueve céntimos de euro (3.247.164,09 €)**.

Por otra parte, el informe complementario emitido por la empresa de tasación TINSA de fecha 23 febrero de 2011, tiene por objeto determinar el valor relativo a los terrenos situados fuera del dominio público marítimo-terrestre aportados en su día por el concesionario del Club Náutico Santa Ponça. Concluye este informe, que el importe no amortizado de los terrenos privados aportados asciende a **ciento setenta y ocho mil novecientos diecisiete euros y noventa y cinco céntimos de euro (178.917,95 €)**.

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico Santa Ponça refleja un valor para un periodo de 35 años, de **quinze millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil ciento ochenta y siete euros y once céntimos de euro (15.464.187,11 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende **tres millones doscientos cuarenta y siete mil ciento sesenta y cuatro euros y nueve céntimos de euro (3.247.164,09 €)**, y el valor no amortizado de los terrenos

privados aportados por el concesionario asciende a **ciento setenta y ocho mil novecientos diecisiete euros y noventa y cinco céntimos de euro (178.917,95 €)**.

Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Club Náutico Santa Ponça asciende a **doce millones treinta y ocho mil ciento cinco euros y siete céntimos de euro (12.038.105,07 €)**

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

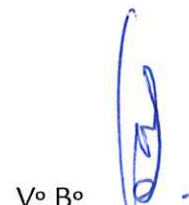
- Las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears, que han sido solicitadas y realizadas por el Club Náutico Santa Ponça desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación, tal como se ha comentado anteriormente.
- Las variaciones experimentadas por el IPC aplicadas durante la vigencia de la concesión al canon que satisface anualmente.

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

Palma, 21 de marzo de 2019



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica



Vº Bº
Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO SANTA PONÇA

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:	Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



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

15.464.187,11 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, teniendo en cuenta que precisa de una inversión en obras de mejora que asciende a 3.657.359 € y un gasto sociodeportivo anual de 89.826,23 €.

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 y 10: 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 del puerto según se indica es de 87,895,20 m2, de los cuales 45.833,20 m2 corresponden a zona de tierra y 42.062 m2 a espejo de agua. De la superficie de tierra la administración aportó 25.657,08 m2, correspondiendo los restantes 20.507,53 m2 a terrenos de particulares. Dispone de muelles, diques y pantanales quedan cabida a 522 amarres. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio comercial y capitania, Edificio de pañoles, servicio y oficinas, Edificio de almacén y baños, Edificio de talleres, Edificio de marinería y baños, Edificio destinado a escuela de vela y baños. Tiene asimismo un estación de servicio con un tanque de combustible.

Estado del Inmueble:

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

Antigüedad:

Edif. 1: 39 años. Edif. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10: 36 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	Edificación Aislada de 3 plantas,	2.332,33	1.284,23	600,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.284,23	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de una planta: Almacén	233,63	1.284,23	500,00	18,00	15,00
Edificio 04	Edificio de un planta: talleres pin	561,22	1.284,23	450,00	18,00	15,00
Edificio 05	Edificio de una planta: Servicios	213,21	1.284,23	550,00	18,00	15,00
Edificio 06	Edificio de una planta: Baños y	265,91	1.284,23	600,00	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	2.332,33	1.886,03	4.398.844,35
Edificio 02	219,63	1.835,88	403.214,32
Edificio 03	233,63	1.785,73	417.200,10
Edificio 04	561,22	1.735,58	974.042,21
Edificio 05	213,21	1.835,88	391.427,98
Edificio 06	265,91	1.886,03	501.514,24

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Muelles y pantanales (522 amarres)	4.950.000,00	15,00	4.207.500,00
Elemento 02	Urbanización	4.616.400,00	15,00	3.923.940,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 04	Travelift y grúa	200.000,00	15,00	170.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 4.913.378,00 Euros

OTROS VALORES:

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

12.412.716,60 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-05732/01- 8 de fecha 20-04-2015 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 20-04-2015. Fecha de Caducidad: 19-10-2015

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto Deportivo Santa Ponça en las condiciones descritas en el informe, situadas en Vía Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2015, en la hipótesis de inversiones y gastos socio-deportivos facilitados.

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	17.326.094,60 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	15.464.187,11 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	20.292.016,10 Euros

VALOR DE TASACIÓN

15.464.187,11 Euros

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, teniendo en cuenta que precisa de una inversión en obras de mejora que asciende a 3.657.359 € y un gasto sociodeportivo anual de 89.826,23 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0573201 7;

Superficie adoptada del terreno: 87.895,20 m²

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

12.412.716,60 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	Edificación Aislada de 3 plantas,	2.332,33	1.284,23	600,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.284,23	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de una planta: Almacén	233,63	1.284,23	500,00	18,00	15,00
Edificio 04	Edificio de un planta: talleres pin	561,22	1.284,23	450,00	18,00	15,00
Edificio 05	Edificio de una planta: Servicios	213,21	1.284,23	550,00	18,00	15,00
Edificio 06	Edificio de una planta: Baños y	265,91	1.284,23	600,00	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	Muelles y pantanales (522	4.950.000,00	15,00	4.207.500,00
Elemento 02	Urbanización	4.616.400,00	15,00	3.923.940,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 04	Travelift y grúa	200.000,00	15,00	170.000,00

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación RYS22LNIW

CERTIFICADO DE TASACIÓN

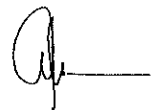
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 20 de Abril de 2015.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO



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



INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2015, en la hipótesis de inversiones y gastos socio-deportivos facilitados.

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: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)

Geolocalización: Longitud: 2,46799 Latitud: 39,51177

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico
 Actividad Dominante: 2ªResidencia - Turística - Comercial
 Población de Derecho: 49.580 Habitantes Evolución Población: Estable
 Urbanización residencial costera, dependiente de Calvià, destinada a segunda residencia preferentemente .

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero, destinado a segunda residencia preferentemente con edificaciones unifamiliares aisladas así como edificios plurifamiliares asilados.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Rápido

Viviendas unifamiliares aisladas y bloques plurifamiliares.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en regimen de segunda residencia .

Entorno Industrial: En un polígono industrial

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	87.895,20 m ²
Superficie adoptada del terreno:	87.895,20 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total del puerto según se indica es de 87,895,20 m2, de los cuales 45.833,20 m2 corresponden a zona de tierra y 42.062 m2 a espejo de agua. De la superficie de tierra la administración aportó 25.657,08 m2, correspondiendo los restantes 20.507,53 m2 a terrenos de particulares. Dispone de muelles, diques y pantalanes quedan cabida a 522 amarres. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio comercial y capitania, Edificio de pañoles, servicio y oficinas, Edificio de almacén y baños, Edificio de talleres, Edificio de marinería y baños, Edificio destinado a escuela de vela y baños. Tiene asimismo un estación de servicio con un tanque de combustible.

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: 3

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Muelles y pantalanes (522 amarres)

Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 42.062 m2. con 522 amarres, actualmente con la siguiente distribución por superficies: - 193 amarres de 7x2,50 m. - 165 amarres de 9x3,00 m. - 101 amarres de 11x3,50 m. - 32 amarres de 14x4,50 m. - 15 amarres de 15x4,60 m. - 10 amarres de 17x5,00 m. - 6 amarres de 20x5,50 m. Se incluyen en este elemento: diques, muelles, escolleras y Pantalanes.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 45.833,20 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de unos 6.000 m², y 7.835 m² de zona de varada.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificación Aislada de 3 plantas, Edificio Comercial y Capitania (número 1 del plano)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Comercial	Oficinas	1.298,00 m ²
Primera	Comercial	No Tiene	673,73 m ²
Segunda	Vivienda	Almacén	360,60 m ²
Total superficie construida:			2.332,33 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

La planta primera dispone de 517,5 m² de terrazas descubiertas. Vivienda en planta tercera actualmente en desuso.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 27.940,43 m²
Superficie Construida Total: 2.332,33 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 36 años

Años desde la última reforma aproximadamente 9 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificios de 1 planta (Transformador-duchas-pañoles y Oficinas) (número 2 del plano)
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	Servicios Comunes	Trasteros	156,01 m ²
Baja	Oficinas	Almacén	63,62 m ²
Total superficie construida:			219,63 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Anexo al edificio destinado a baños y pañoles(123 uds) se encuentra un transformador.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.631,08 m²
Superficie Construida Total: 219,63 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Metálicas
Cubierta: Plana no 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: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 36 años
Años desde la última reforma aproximadamente 8 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio de una planta: Almacén y baños, (número 3 del plano)
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
Almacen	Almacén	No Tiene	154,83 m ²
Baños	Servicios Comunes	No Tiene	78,80 m ²
Total superficie construida:			233,63 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.798,80 m²
Superficie Construida Total: 233,63 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 36 años
Años desde la última reforma aproximadamente 9 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Edificio de un planta: talleres pintura, mecánica y carpintería, (número 4 del plano)
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	Servicios Comunes	561,22 m ²
Total superficie construida:			561,22 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 6.723,20 m²

Superficie Construida Total: 561,22 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Medio
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 36 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Edificio de una planta: Servicios y marinería, (número 5 del plano)
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	Almacén	Servicios Comunes	213,21 m ²
Total superficie construida:			213,21 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2,554,18 m²
Superficie Construida Total: 213,21 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 36 años
Años desde la última reforma aproximadamente 1 años (recién reformado)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Edificio de una planta: Baños y Escuela de Vela, (número 6 del plano)
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
Escuela	Oficinas	Servicios Comunes	238,51 m ²
Porches	Almacén	No Tiene	11,93 m ²
Transform.	Instalaciones	No Tiene	15,47 m ²
Total superficie construida:			265,91 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.185,50 m²
Superficie Construida Total: 265,91 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 36 años
Años desde la última reforma aproximadamente 11 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Estación de carburantes con surtidor y tanque, que ocupa una superficie de 95,80 m². Dispone de marquesina de 89,02 m².

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

Tipología del edificio:	Travelift y grúa
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Descripción del elemento	Travelift de 50 Tm. y grúa de 1,5 Tm.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Zona calificada como Equipamiento Privado, Zona EQR 5.5.

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo

Usos Prohibidos:

los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

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**Tipo de Gestión**

Gestión directa por el concesionario

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas y en funcionamiento todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación destinada a puerto deportivo para 522 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique-escollera, 6 muelles y 4 pantalanes. La instalación dispone de los siguientes edificios: Un edificio central destinado a uso comercial y capitania (1); Un edificio destinado a oficinas, servicios y pañoles (2); Un edificio destinado a almacén y aseos (3); Un edificio destinado a talleres (4); Un edificio destinado a servicios y marinería (5); y Un edificio destinado a escuela de Vela y servicios (6). El complejo se completa con una estación de carburantes, con un tanque de combustible, distintas zonas de aparcamiento algunas de ellas bajo porche para 297 plazas, una zona varadero, un travelift de 45 tn y una grúa de 1.5 Tm. Los 522 amarres tienen las siguientes dimensiones: 193 de 7x2,5 m; 165 de 9x3 m ; 101 de 11x3,5; 32 de 14x4,5 m ; 15 de 15x4,6 m ; 10 de 17x5 m. y 6 de 20x5,5 m.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

3 meses

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

Límite inferior: 5 meses Límite superior: 7 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 23 meses Límite superior: 25 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 5.290,00 Euros/m² Límite superior: 5.310,00 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: 56,00 % Límite superior: 58,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 27 meses Límite superior: 31 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: 16,00 % Límite superior: 18,00 %

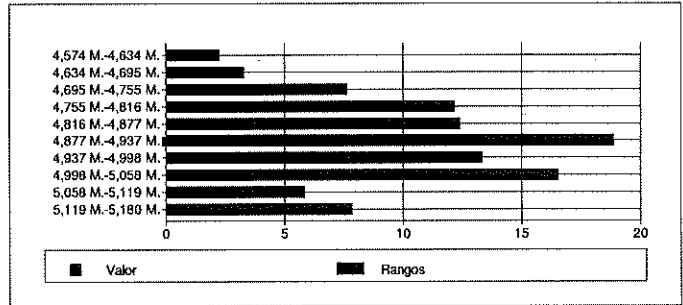
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	4.913.378,55 Euros	
Extremos Absolutos:	4.573.598,01 Euros y	5.179.675,69 Euros
Extremos-90% casos:	4.687.986,60 Euros y	5.137.544,93 Euros
Extremos-50% casos:	4.814.464,65 Euros y	5.014.529,61 Euros

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

Desde	4,574 M. hasta	4,634 M.	2,22 %
Desde	4,634 M. hasta	4,695 M.	3,28 %
Desde	4,695 M. hasta	4,755 M.	7,62 %
Desde	4,755 M. hasta	4,816 M.	12,17 %
Desde	4,816 M. hasta	4,877 M.	12,38 %
Desde	4,877 M. hasta	4,937 M.	18,84 %
Desde	4,937 M. hasta	4,998 M.	13,33 %
Desde	4,998 M. hasta	5,058 M.	16,51 %
Desde	5,058 M. hasta	5,119 M.	5,82 %
Desde	5,119 M. hasta	5,180 M.	7,83 %



Valor total elegido del solar 4.913.378,00 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)

Mes	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	4.913.378,00	-4.913.378,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	136.379,25	0,00	0,00	136.379,25	-136.379,25	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	116.896,50	0,00	0,00	116.896,50	-116.896,50	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.399,92	0,00
9	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	0,00	1.063,75	1.063,75	339.336,17	0,00
10	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	0,00	2.127,50	2.127,50	338.272,42	0,00
11	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	3.191,25	484.037,25	-143.637,33	0,00
12	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	4.255,00	485.101,00	-144.701,08	0,00
13	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	5.318,75	486.164,75	-145.764,83	0,00
14	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	6.382,50	487.228,50	-146.828,58	0,00
15	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	7.446,25	488.292,25	-147.892,33	0,00
16	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	8.510,00	489.356,00	-148.956,08	0,00
17	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	9.573,75	490.419,75	-150.019,83	0,00
18	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	10.637,50	491.483,50	-151.083,58	0,00
19	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	11.701,25	492.547,25	-152.147,33	0,00
20	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	12.765,00	493.611,00	-153.211,08	0,00
21	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	13.828,75	494.674,75	-154.274,83	0,00
22	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	14.892,50	495.738,50	-155.338,58	0,00
23	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	15.956,25	496.802,25	-156.402,33	0,00
24	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	17.020,00	497.866,00	-157.466,08	0,00
25	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	18.083,75	498.929,75	-158.529,83	0,00
26	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	19.147,50	499.993,50	-159.593,58	0,00
27	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	20.211,25	501.057,25	-160.657,33	0,00
28	979.325,17	340.399,92	1.319.725,09	0,00	0,00	480.846,00	21.275,00	502.121,00	817.604,09	0,00
29	979.325,17	340.399,92	1.319.725,09	0,00	0,00	480.846,00	22.338,74	503.184,74	816.540,34	0,00
30	979.325,17	340.399,92	1.319.725,09	0,00	0,00	480.846,00	23.402,49	504.248,49	815.476,59	0,00



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.
31	979.325,17	340.399,92	1.319.725,09	0,00	136.379,25	480.846,00	24.466,24	641.691,49	678.033,59	0,00
32	0,00	340.399,92	340.399,92	0,00	0,00	480.846,00	25.529,99	506.375,99	-165.976,07	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.846,00	0,00	480.846,00	-480.846,00	0,00
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.846,00	0,00	480.846,00	-480.846,00	0,00
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.846,00	0,00	480.846,00	-480.846,00	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	4.913,38 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.556,32 Miles de Euros	35 años
Inversión Inicial en Elementos:	9.856,40 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv. Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años Variación Anual	1	2	3	4	5	6 al 29 0,00 %	30 al 35 0,00 %
Venta de amarres	9.284,69	9.284,69	9.284,69	9.284,69	9.284,69	0,00	0,00
Alquiler de amarres	483,70	537,44	565,73	595,50	626,85	626,85	2.131,29
Alquiler uso comercial	56,11	73,72	91,33	119,43	154,28	154,28	154,28
Explanada-varadero	63,23	91,33	119,44	175,62	224,83	224,83	224,83
Travelift	42,15	56,20	70,26	112,70	150,52	157,82	157,82
Cuota de Socios	70,84	141,69	212,54	283,39	354,24	354,24	354,24
Alquiler talleres	21,08	21,08	28,10	28,10	28,10	28,10	28,10
Venta pañoles	84,28	84,28	84,28	84,28	84,28	0,00	0,00
TOTAL:	10.106,08	10.290,43	10.456,37	10.683,71	10.907,79	1.546,12	3.050,56

GASTOS

Años Variación Anual	1	2	3	4	5	6 al 29 0,00 %	30 al 35 0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	256,00	256,00	275,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Materias primas	10,00	10,00	11,00	12,00	13,00	13,00	13,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	35,00	35,00	39,00	42,00	44,00	44,00	44,00
Reparación, mantenimiento y reposición	18,00	18,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
Seguros, impuestos, tasas	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00
Amortización de la inversión inicial	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Comercialización y publicidad	235,00	235,00	235,00	235,00	235,00	6,00	6,00
ESTIMACION CANON	1.014,60	1.014,60	1.014,60	1.014,60	1.014,60	1.014,60	1.014,60
actividades socio-deportivas	89,83	89,83	89,83	89,83	89,83	89,83	89,83
TOTAL:	1.704,43	1.704,43	1.735,43	1.764,43	1.767,43	1.538,43	1.538,43
Impuestos	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %	35,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
Mobiliario-Maquinaria	0,00	120,00	0,00	120,00	120,00
Inversiones iniciales	3.657,35	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	3.657,35	120,00		120,00	120,00



DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificación Aislada de 3 plantas,	2.332,33	1.284,23	600,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.284,23	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de una planta: Almacén	233,63	1.284,23	500,00	18,00	15,00
Edificio 04	Edificio de un planta: talleres pin	561,22	1.284,23	450,00	18,00	15,00
Edificio 05	Edificio de una planta: Servicios	213,21	1.284,23	550,00	18,00	15,00
Edificio 06	Edificio de una planta: Baños y	265,91	1.284,23	600,00	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	Edificación Aislada de 3	2.332,33	1.886,03	4.398.844,35
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.835,88	403.214,32
Edificio 03	Edificio de una planta:	233,63	1.785,73	417.200,10
Edificio 04	Edificio de un planta:	561,22	1.735,58	974.042,21
Edificio 05	Edificio de una planta:	213,21	1.835,88	391.427,98
Edificio 06	Edificio de una planta:	265,91	1.886,03	501.514,24

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Muelles y pantanales (522 amarres)	4.950.000,00	15,00	4.207.500,00
Elemento 02	Urbanización	4.616.400,00	15,00	3.923.940,00
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 04	Travelift y grúa	200.000,00	15,00	170.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	4.913.378,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	12.022.770,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	389.946,60 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	17.326.094,60 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	55,90 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	4.913.378,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	15.464.187,11 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)
2015	10.106,08	1.692,43	12,00	3.657,35	1.815,72	1.815,72	1.720,42
2016	10.290,43	1.692,43	12,00	0,00	5.592,90	5.592,90	4.906,80
2017	10.456,37	1.723,43	12,00	0,00	5.680,61	5.680,61	4.614,58
2018	10.683,71	1.752,43	12,00	0,00	5.809,53	5.809,53	4.369,73
2019	10.907,79	1.755,43	12,00	0,00	5.953,23	5.953,23	4.146,13
2020	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	10,96
2021	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	10,15
2022	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	9,40
2023	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	8,70
2024	1.546,12	1.526,43	12,00	120,00	-103,00	-103,00	-48,82
2025	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	7,46
2026	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	6,91
2027	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	6,40
2028	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	5,92
2029	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	5,48
2030	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	5,08
2031	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	4,70
2032	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	4,35
2033	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	4,03
2034	1.546,12	1.526,43	12,00	120,00	-103,00	-103,00	-22,61
2035	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	3,46
2036	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	3,20
2037	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	2,96
2038	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	2,74
2039	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	2,54
2040	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	2,35
2041	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	2,18
2042	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	2,02
2043	1.546,12	1.526,43	12,00	0,00	17,00	17,00	1,87
2044	3.050,56	1.526,43	12,00	120,00	874,89	874,89	88,97
2045	3.050,56	1.526,43	12,00	0,00	994,89	994,89	93,68
2046	3.050,56	1.526,43	12,00	0,00	994,89	994,89	86,74
2047	3.050,56	1.526,43	12,00	0,00	994,89	994,89	80,32
2048	3.050,56	1.526,43	12,00	0,00	994,89	994,89	74,37
2049	3.050,56	1.526,43	12,00	0,00	994,89	994,89	68,86

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:	-100,00 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	0,00 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %

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

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

Valor por actualización

20.292.016,10 Euros

OTROS VALORES:

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

12.412.716,60 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	87.895,20	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	87.895,20	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación RYS2ZLN1W



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

15.464.187,11 Euros

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2015, en la hipótesis de inversiones y gastos socio-deportivos facilitados.

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, teniendo en cuenta que precisa de una inversión en obras de mejora que asciende a 3.657.359 € y un gasto sociodeportivo anual de 89.826,23 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

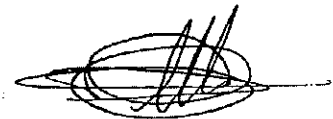
- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 14.500.000,00 Euros y 15.500.000,00 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.



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

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



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 22 páginas numeradas de la 1 a la 22

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.	
Ver Observaciones	Tasador: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO
	Fecha Visita al inmueble: 20-04-2015
	Fecha Emisión del informe: 20-04-2015
	Fecha de caducidad del informe 19-10-2015

12.- OBSERVACIONES

1. OBJETO DE LA VALORACION:

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
 - La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
 - El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que acometerá obras de reforma que le permitan realizar la explotación durante 35 años, revertiendo al Concesionario en esa fecha lo cedido más lo construido.
- Se aportan datos de inversiones y obras de mejora iniciales con un importe de 3.657.359 € y un gasto anual socio-deportivo de 89.826,23 €

2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones: se ha considerado la distribución de amarres en base y tránsitos facilitada que es de 410 y 112 respectivamente.

Durante los años 1 al 5 se venden 410 amarres a particulares a razón de un ritmo de un 15% al año, que suponen el 75% de los amarres reales, estimándose flujos de caja estables a partir del año 6. A los 30 años el concesionario recupera los títulos de los amarres vendidos y se ponen en alquiler hasta los 35 años. Trás realizar un estudio de mercado sobre puestos de amarre de embarcaciones de recreo, se han estimado los siguientes precios de venta para este puerto:

- Amarres de 7x2.5 = 50.000 €.
- Amarres de 9x3.5 = 75.000 €.
- Amarres de 11x3.5 = 140.000 €.
- Amarres de 14x4.5 = 295.000 €.
- Amarres de 15x4.6 = 350.000 €.
- Amarres de 17x5.0 = 465.000 €.
- Amarres de 20x5.5 = 600.000 €.

- Amarres en alquiler (112ds).

Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno a los 220 euros/m2/año. Se ha estimado para los amarres en alquiler una ocupación media del 80% durante todo el periodo de la concesión.

- Otras fuentes de ingresos;

* La renta asignada al edificio comercial es 10,5 €/m2/mes la planta baja (998 m2, sin incluir la zona de capitania) y 5,60 €/m2/mes la planta piso (360,3 m2). En esta última renta se repercute la renta asignable a las terrazas descubiertas. No se asigna rentas a la vivienda de la pta segunda por considerarse de uso interno.

* La renta asignada a los talleres y edificio de escuela de buceo es de 3,50 €/m2 /mes.

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

- El valor de mercado de los terrenos y lámina de agua cedidos, se ha calculado



por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores.

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

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

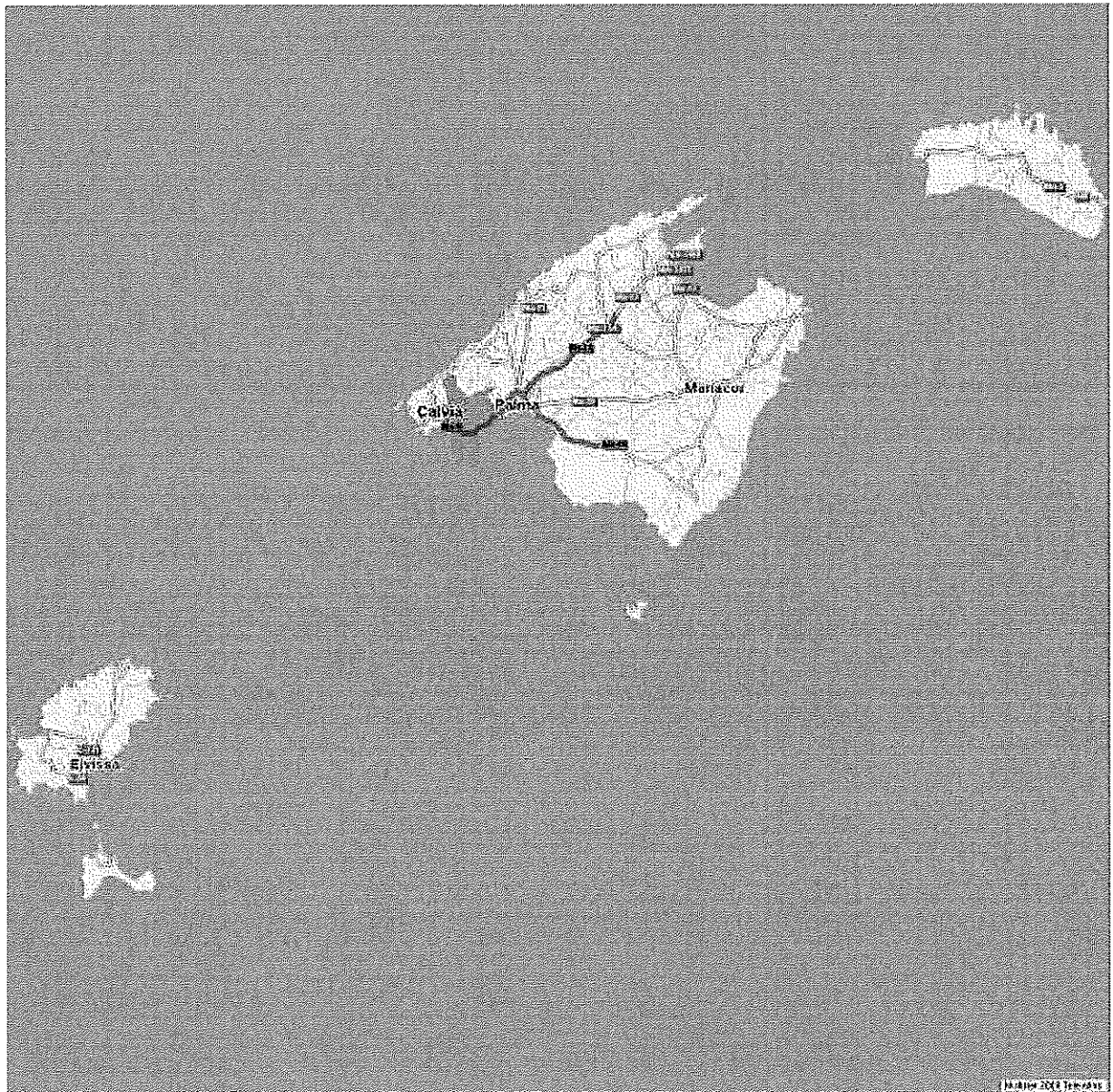
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



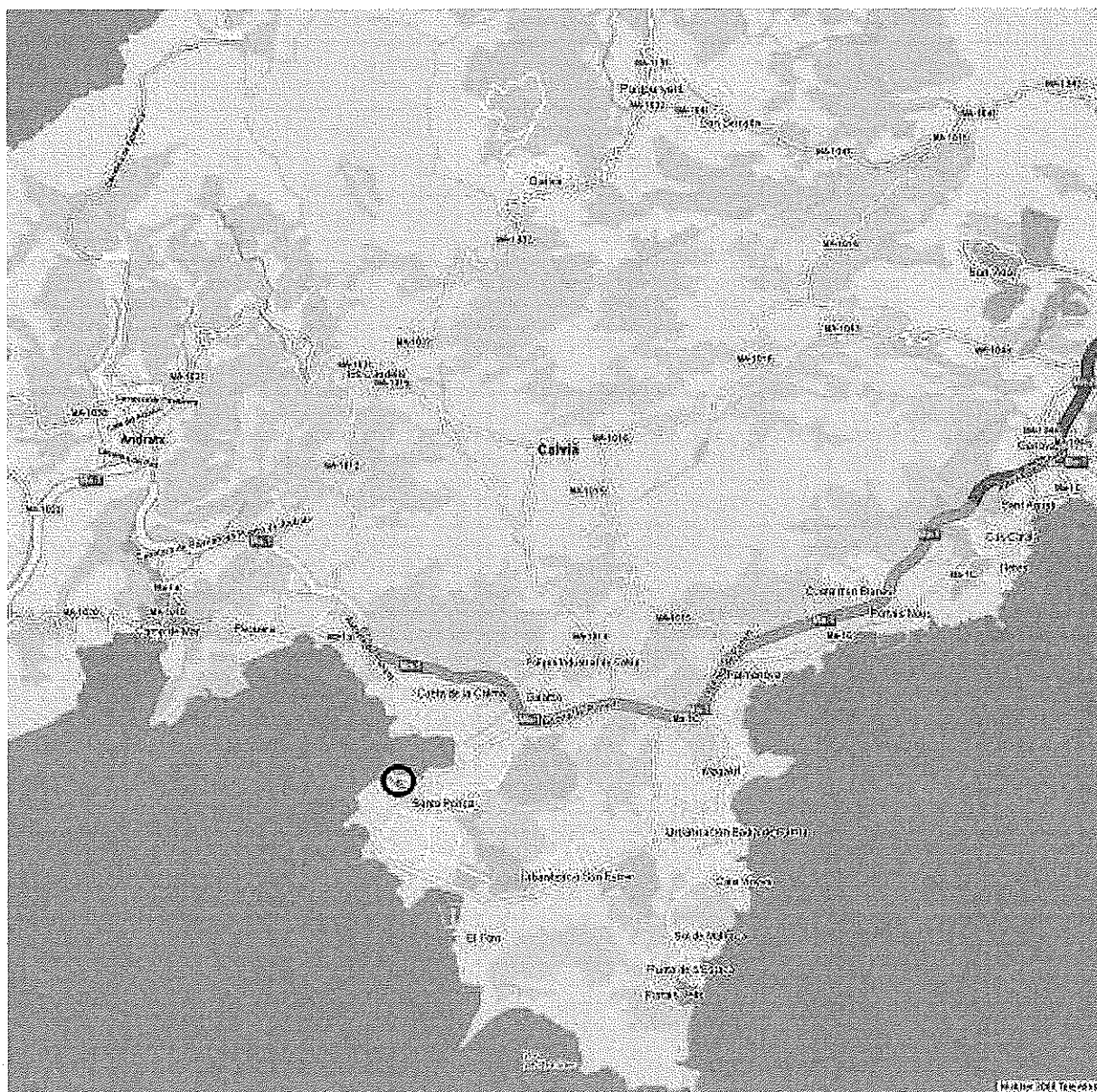
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



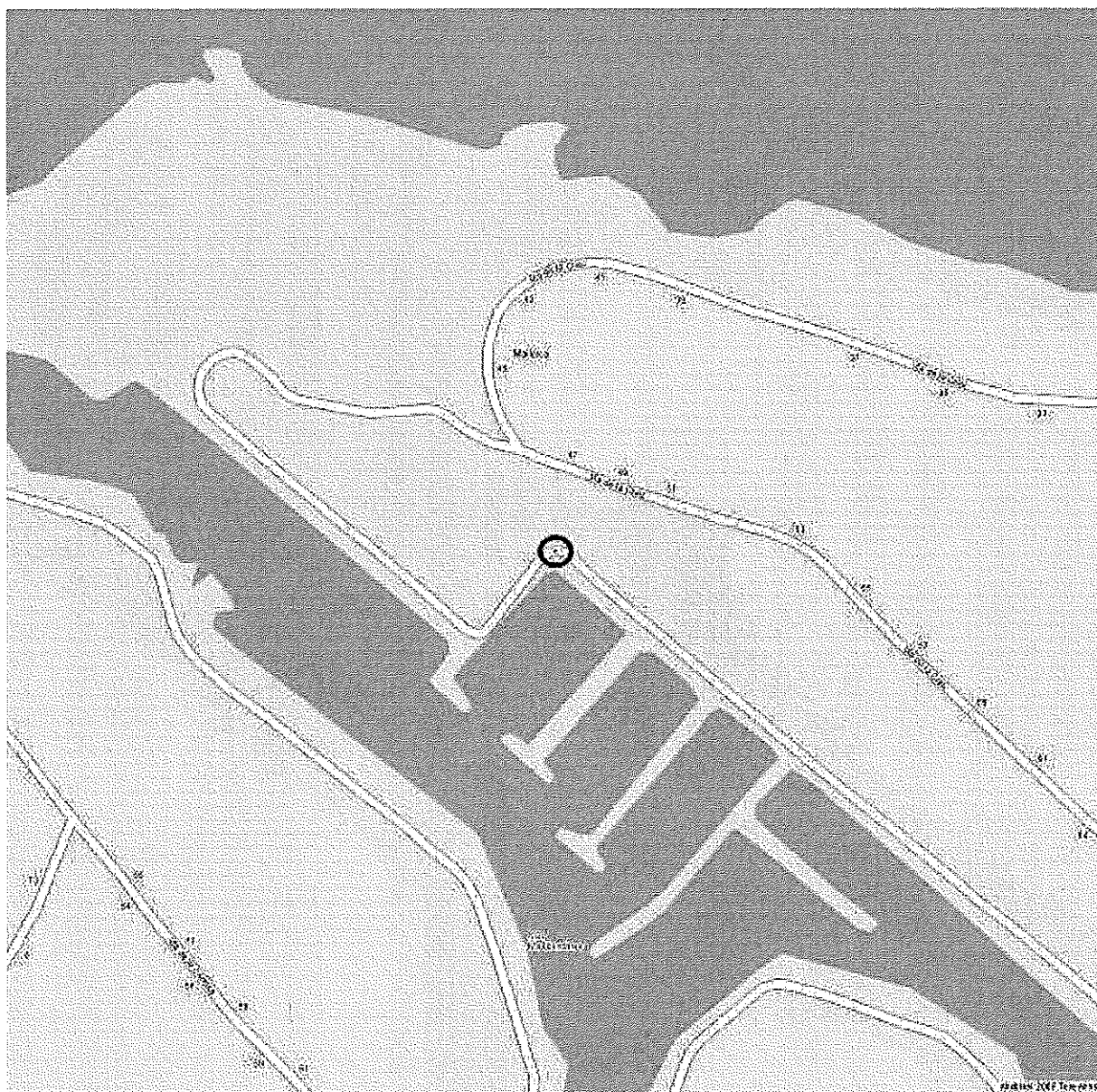
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



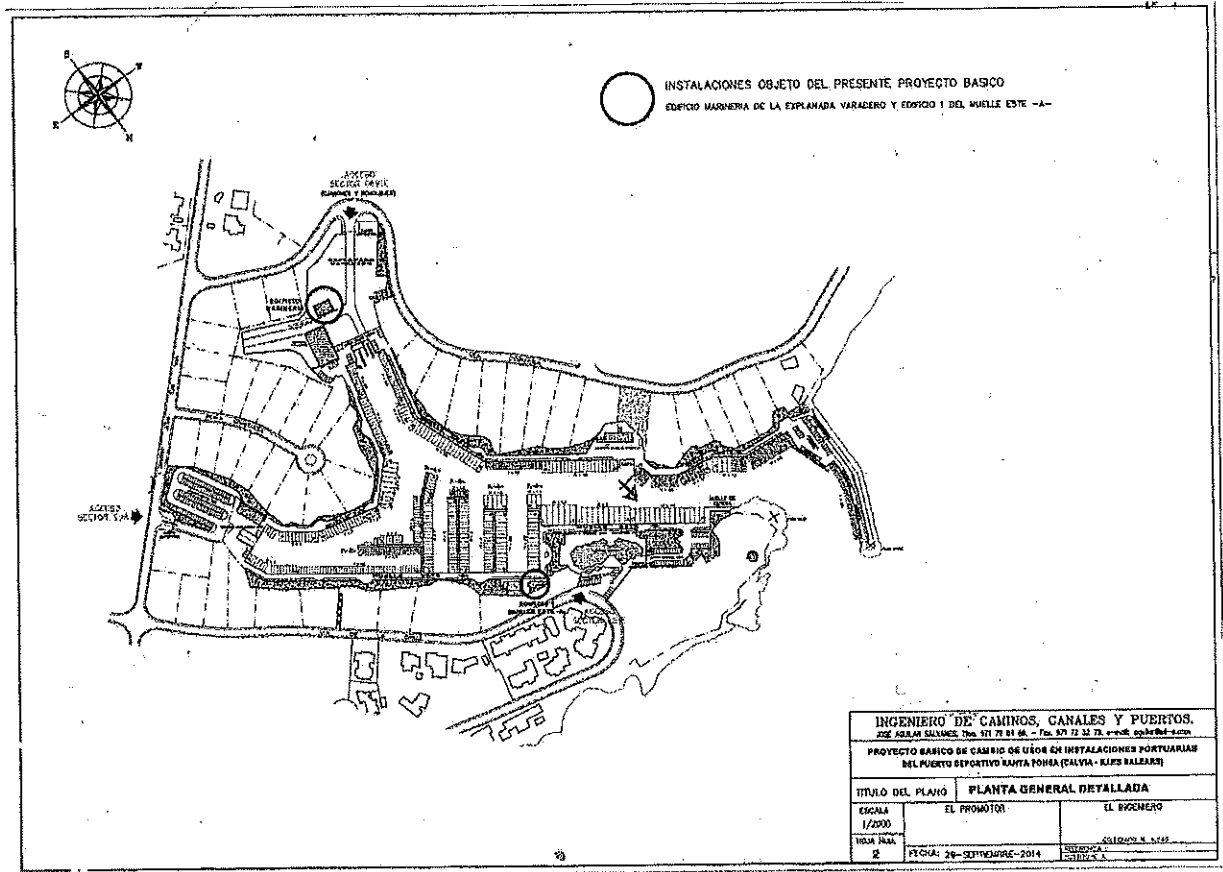
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



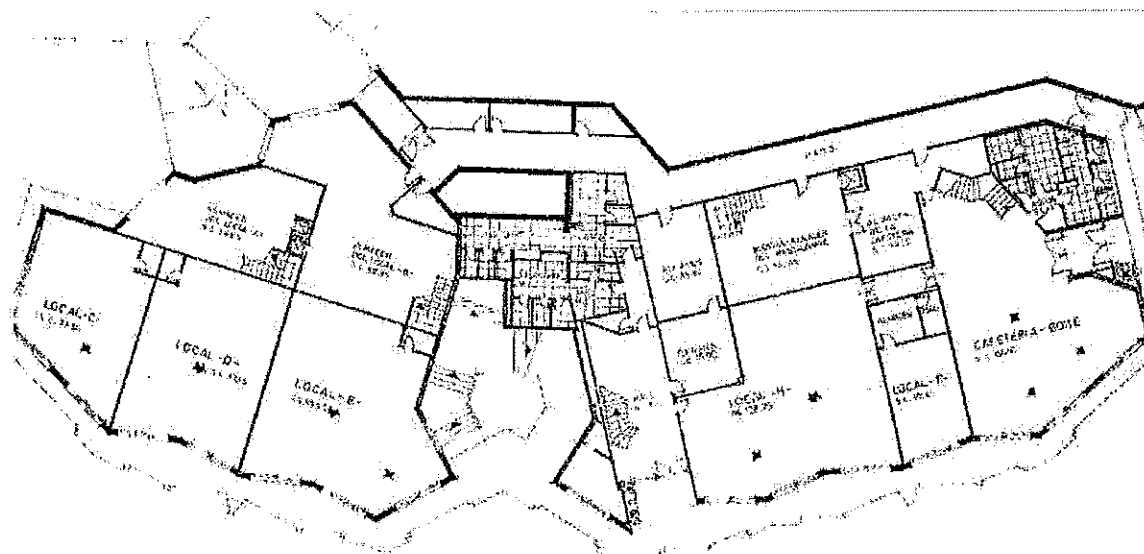
CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



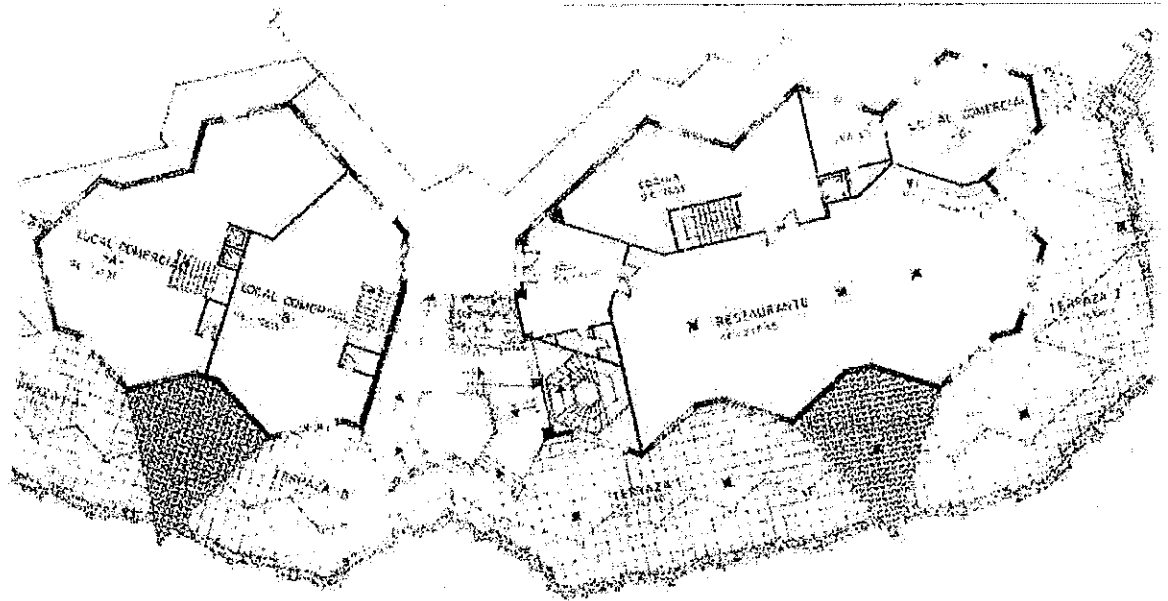
CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



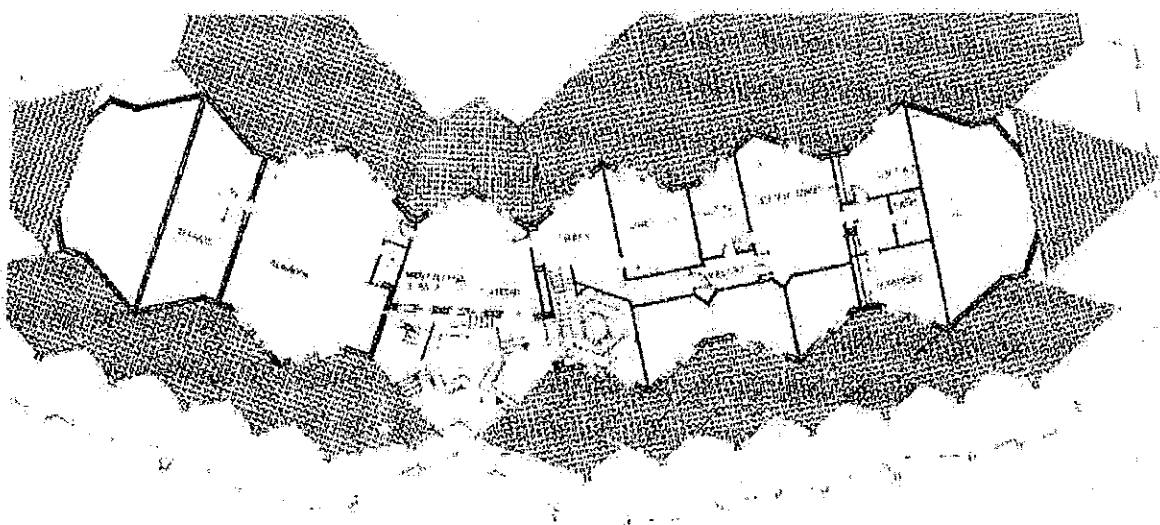
CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Via Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Vía Creu, nº 49, en SANTA PONÇA en el municipio de Calvià, provincia de ISLAS BALEARES (07180)

ESTUDIO DE MERCADO VENTA AMARRES

ESTUDIO DE MERCADO VENTAS AMARRÉS						
ventas	eslora	manga	precio	sup m2	valor/m2	
S. Ponça	11	3,5	145.000,00 €	38,5	3766	
S. Ponça	14	4,5	180.000,00 €	63	2857	
S. Ponça	11	3,5	95.000,00 €	38,5	2468	
S. Ponça	9	3	49.000,00 €	27	1815	
S. Ponça	7	2,5	27.000,00 €	17,5	1543	
S. Ponça	9	3	55.000,00 €	27	2037	
S. Ponça	20	5,5	538.000,00 €	110	4818	
S. Ponça	9	3	50.000,00 €	27	1852	
S. Ponça	9	3	65.000,00 €	27	2407	
S. Ponça	11	3,5	120.000,00 €	38,5	3117	
S. Ponça	20	5,5	538.000,00 €	110	4891	
S. Ponça	20	7	575.000,00 €	140	4107	
S. Ponça	11	3,5	115.000,00 €	38,5	2987	
S. Ponça	11	3,5	162.000,00 €	38,5	4208	
S. Ponça	7	2,5	25.000,00 €	17,5	1429	
S. Ponça	7	2,5	24.000,00 €	17,5	1371	
S. Ponça	7	2,5	25.000,00 €	17,5	1429	
S. Ponça	9	3	55.000,00 €	27	2037	
S. Ponça	9	3	75.000,00 €	27	2778	
club nautic	8	3	34.000,00 €	24	1417	
club de mar	8	2,6	30.000,00 €	20,8	1442	
portals	8	3	35.000,00 €	24	1458	

PRECIOS AMARRES

INGRESOS POR VENTA DE AMARRES						
amames	eslora	manga	unidades	sup amame	sup total	valor m²
	20	5,5	6	110	660	5000 3.300.000,00 € 550.000,00 €
	17	5	10	85	690	4500 3.825.000,00 € 362.500,00 €
	15	4,6	15	69	1035	4000 4.140.000,00 € 276.000,00 €
	14	4,5	19	63	1197	3700 4.428.900,00 € 238.100,00 €
	11	3,5	84	38,5	3234	3500 11.319.000,00 € 134.750,00 €
	9	3	163	27	4401	2100 9.242.100,00 € 58.700,00 €
	7	2,5	110	17,5	1925	1450 2.791.250,00 € 25.375,00 €
			407			39.046.250,00 € 7.809.250,00 €

ALQUILER AMARRES

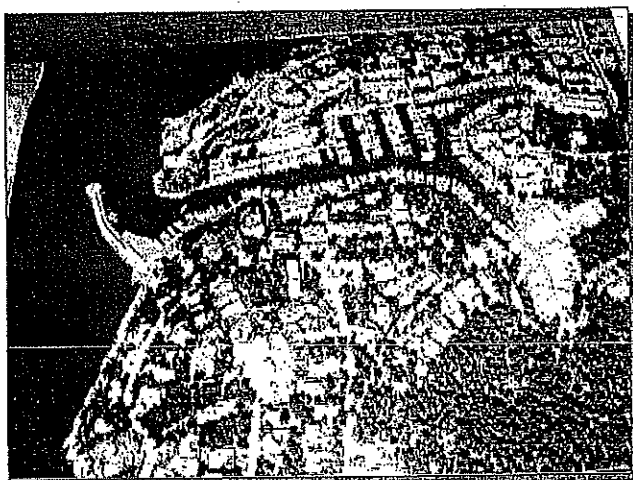
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO SANTA PONÇA

Anexo II - Valoración título vigente hasta 2018

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle JESUS, Nº 4, Pta. 1
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	"Club Náutico Santa Ponça" - Calle Via de la Cruz nº46, en SANTA PONÇA en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07180)
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

3.247.164,09 Euros (540.282.644 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 29-05-2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la concesión y del informe el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente es 258.550 €.

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 y 10: 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 del puerto según Informe económico facilitado es de 67.499,00 m2, de los cuales 25.437 m2 corresponden a zona de tierra y 42.062 m2 a espejo de agua. Dispone de muelles, diques y pantalanos quedan cabida a 522 amarres. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio comercial y capitania, Edificio de pañoles, servicio y oficinas, Edificio de almacén y baños, Edificio de talleres, Edificio de marinería y baños, Edificio destinado a escuela de vela y baños. Tiene asimismo un estación de servicio con un tanque de combustible.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10:TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10:30 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	Edificación Aislada de 3 plantas,	2.332,33	1.351,57	600,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.351,57	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de una planta: Almacén	233,63	1.351,57	500,00	18,00	15,00
Edificio 04	Edificio de un planta: talleres pln	561,22	1.351,57	450,00	18,00	15,00
Edificio 05	Edificio de una planta: Servicios	213,21	1.351,57	550,00	18,00	15,00
Edificio 06	Edificio de una planta: Baños y	265,91	1.351,57	600,00	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	2.332,33	1.953,37	4.555.903,45
Edificio 02	219,63	1.903,22	418.004,21
Edificio 03	233,63	1.853,07	432.932,74
Edificio 04	561,22	1.802,92	1.011.834,76
Edificio 05	213,21	1.903,22	405.785,54
Edificio 06	265,91	1.953,37	519.420,62

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Muelles y pantanales (112 amarres)	1.062.069,00	15,00	902.758,65
Elemento 02	Urbanización	2.562.059,09	15,00	2.177.750,23
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 04	Travellift y grúa	200.000,00	15,00	170.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 5.171.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

6.470.444,69 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 Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del Informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-05732/01- 5 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 en las condiciones descritas en el informe, situadas en "Club Náutico Santa Ponça" - Calle Via de la Cruz nº46, en SANTA PONÇA en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07180) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10: TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: Calle JESUS, Nº 4, Pta. 1

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-7-2018, en las condiciones consideradas en el informe

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	11.641.444,69 Euros	(1.936.973.416 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	10.670.877,99 Euros	(1.775.484.705 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.247.164,09 Euros	(540.282.644 pta)

VALOR DE TASACIÓN

3.247.164,09 Euros (540.282.644 pta)

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 29-05-2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la concesión y del informe el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente es 258.550 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB-05732/01-3

Superficie adoptada del terreno: 67.499,00 m²

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

6.470.444,69 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	Edificación Aislada de 3 plantas,	2.332,33	1.351,57	600,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.351,57	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de una planta: Almacén	233,63	1.351,57	500,00	18,00	15,00
Edificio 04	Edificio de una planta: talleres pin	561,22	1.351,57	450,00	18,00	15,00
Edificio 05	Edificio de una planta: Servicios	213,21	1.351,57	550,00	18,00	15,00
Edificio 06	Edificio de una planta: Baños y	265,91	1.351,57	600,00	18,00	15,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Muelles y pantanales (112	1.062.069,00	15,00	902.758,65
Elemento 02	Urbanización	2.562.059,09	15,00	2.177.750,23
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 04	Travelift y grúa	200.000,00	15,00	170.000,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO

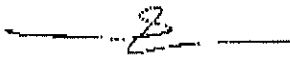
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

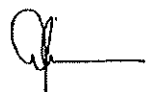
CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

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


TINSA

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


 Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO


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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-7-2018, en las condiciones consideradas en el Informe

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: "Club Náutico Santa Ponça" - Calle Via de la Cruz nº46, en SANTA PONÇA en el municipio de Calviá, provincia de ISLAS BALEARES (07180)

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 Turístico

Actividad Dominante: 2ªResidencia - Turística - Comercial

Población de Derecho: 27.956 Habitantes **Evolución Población:** Estable

Urbanización residencial costera, dependiente de Calviá, destinada a segunda residencia preferentemente .

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero, destinado a segunda residencia preferentemente con edificaciones unifamiliares aisladas así como edificios plurifamiliares aislados.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Rápido

En la zona cercana de Nova Santa Ponça se desarrolla en estos momentos una actividad edificatoria elevada.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en régimen de segunda residencia .

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada del terreno:	67.499,00 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total del puerto según informe económico facilitado es de 67.499,00 m², de los cuales 25.437 m² corresponden a zona de tierra y 42.062 m² a espejo de agua. . Dispone de muelles, diques y pantalanes quedan cabida a 522 amarres. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio comercial y capitania, Edificio de pañoles, servicio y oficinas, Edificio de almacén y baños, Edificio de talleres, Edificio de marinería y baños, Edificio destinado a escuela de vela y baños. Tiene asimismo un estación de servicio con un tanque de combustible.

Se valora: Un elemento del inmueble

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Muelles y pantalanes (112 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Dado que sólo es objeto de valoración 112 amarres del total de 522, el coste imputado es la parte proporcional de los 112 amarres respecto al total de 522.

Los amarres no cedidos son 82 unidades de 7 x 2,5 m. 17 unidades de 11 x 3,5 m., 13 unidades de 14 x 4,5 m.

Los amarres cedidos son 111 unidades de 7 x 2,5 m. 165 unidades de 9 x 3. 84 unidades de 11 x 3,5. 19 unidades de 14 x 4,5. 15 unidades de 15 x 4,6 m. 10 unidades de 17 x 5 y 6 unidades de 20 x 5,5.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 25.437 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificación Aislada de 3 plantas, Edificio Comercial y Capitanía (número 1 del plano)
 Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
 Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup. Construida
Baja	Comercial	Oficinas	1.298,00 m ²
Primera	Comercial	No Tiene	673,73 m ²
Segunda	Vivienda	Almacén	360,60 m ²
Total superficie construida:			2.332,33 m ²

Anexos y oficinas. Descripción:

La planta primera dispone de 517,5 m² de terrazas descubiertas.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 41.148,16 m²
 Superficie Construida Total: 2.332,33 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
 Acristalamiento: Sencillo
 Estructura: Hormigón Armado
 Sobrecarga: Normal
 Persianas: No tiene
 Cubierta: Plana Transitable
 Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
 Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
 Aislamiento: Desconocido
 Carpintería Exterior: Aluminio
 Revestimientos Ext.1: Enfoscado
 Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente 3 años (estimación)

Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificios de 1 planta (Transformador-duchas-pañoles y Oficinas) (número 2 del plano)
 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	Servicios Comunes	Trasteros	156,01 m ²
Baja	Oficinas	Almacón	63,62 m ²
Total superficie construida:			219,63 m ²

Anexos y oficinas. Descripción:

Anexo al edificio destinado a baños y pañoles(123 uds) se encuentra un transformador.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.874,83 m²

Superficie Construida Total: 219,63 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
 Acristalamiento: Sencillo
 Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
 Sobrecarga: Normal
 Persianas: Metálicas
 Cubierta: Plana no Transitible
 Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
 Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
 Aislamiento: Desconocido
 Carpintería Exterior: Madera Barnizada
 Revestimientos Ext.1: Enfoscado
 Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente 2 años

Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio de una planta; Almacén y baños, (número 3 del plano)
 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
Almacén	Almacén	No Tiene	154,83 m ²
Baños	Servicios Comunes	No Tiene	78,80 m ²
Total superficie construida:			233,63 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.121,81 m²
 Superficie Construida Total: 233,63 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 30 años
 Años desde la última reforma aproximadamente 3 años
 Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Edificio de un planta: talleres pintura, mecánica y carpintería, (número 4 del plano)
 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	Servicios Comunes	561,22 m ²
Total superficie construida:			561,22 m ²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 9.901,33 m²
 Superficie Construida Total: 561,22 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 30 años
 Años desde la última reforma aproximadamente 0 años
 Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Edificio de una planta: Servicios y marinería, (número 5 del plano)
 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	Almacén	Servicios Comunes	213,21 m ²
Total superficie construida:			213,21 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.761,56 m²
 Superficie Construida Total: 213,21 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 30 años
 Años desde la última reforma aproximadamente 0 años
 Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Edificio de una planta: Baños y Escuela de Vela, (número 6 del plano)
 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
Escuela	Oficinas	Servicios Comunes	238,51 m ²
Porches	Almacén	No Tiene	11,93 m ²
Transform.	Instalaciones	No Tiene	15,47 m ²
Total superficie construida:			265,91 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.691,32 m²
 Superficie Construida Total: 265,91 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 30 años
 Años desde la última reforma aproximadamente 5 años
 Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Estación de carburantes con surtidor y tanque, que ocupa una superficie de 95,80 m2. Dispone de marquesina de 89,02 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

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

Descripción del elemento

Travelift de 50 Tm. y grúa de 1,5 Tm.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Zona calificada como Equipamiento Privado, Zona EQR 5.5.

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo

Usos Prohibidos:

todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

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

Tipo de Gestión

Explotación directa por el concesionario

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación destinada a puerto deportivo para 522 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique-escollera, 6 muelles y 4 pantalanes. La instalación dispone de los siguientes edificios: Un edificio central destinado a uso comercial y capitania (1); Un edificio destinado a oficinas, servicios y paños (2); Un edificio destinado a almacén y aseos (3); Un edificio destinado a talleres (4); Un edificio destinado a servicios y marinería (5); y Un edificio destinado a escuela de Vela y servicios (6). El complejo se completa con una estación de carburantes, con un tanque de combustible, distintas zonas de aparcamiento algunas de ellas bajo porche para 297 plazas, una zona varadero, un travellift de 50 tn y una grúa de 1.5 Tm. Los 522 amarres tienen las siguientes dimensiones: 193 de 7x2,5 m; 165 de 9x3 m; 101 de 11x3,5; 32 de 14x4,5 m; 15 de 15x4,6 m; 10 de 17x5 m. y 6 de 20x5,5 m.

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):

3 meses

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

Límite inferior: 5 meses Límite superior: 7 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 7 meses

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

Límite inferior: 23 meses Límite superior: 25 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 5.405,00 Euros/m² Límite superior: 5.484,15 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: 30,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 29 meses Límite superior: 32 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

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

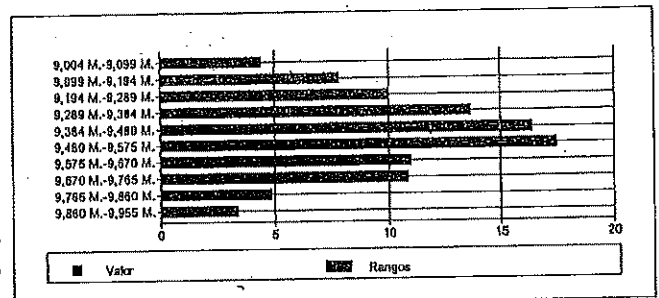
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	9.464.409,08 Euros	
Extremos Absolutos:	9.003.671,46 Euros y	9.955.437,23 Euros
Extremos-90% casos:	9.106.637,22 Euros y	9.830.496,36 Euros
Extremos-50% casos:	9.327.564,97 Euros y	9.806.269,28 Euros

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

Desde	9,004 M. hasta	9,099 M.	4,44 %
Desde	9,099 M. hasta	9,194 M.	7,83 %
Desde	9,194 M. hasta	9,289 M.	10,05 %
Desde	9,289 M. hasta	9,384 M.	13,65 %
Desde	9,384 M. hasta	9,480 M.	16,40 %
Desde	9,480 M. hasta	9,575 M.	17,46 %
Desde	9,575 M. hasta	9,670 M.	11,01 %
Desde	9,670 M. hasta	9,765 M.	10,90 %
Desde	9,765 M. hasta	9,860 M.	4,87 %
Desde	9,860 M. hasta	9,955 M.	3,39 %



Valor total elegido del solar 5.171.000,00 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.
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	136.379,25	0,00	0,00	136.379,25	-136.379,25	-130.575,46
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	116.896,50	0,00	0,00	116.896,50	-116.896,50	-107.158,85
7	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416.292,20	376.122,42
8	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	0,00	1.387,64	1.387,64	414.904,56	369.473,74
9	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	0,00	2.775,28	2.775,28	413.516,92	362.938,52
10	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	4.162,92	247.318,04	168.974,16	146.172,11
11	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	5.550,56	248.705,68	167.586,52	142.885,35
12	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	6.938,20	250.093,32	166.198,88	139.662,93
13	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	8.325,84	251.480,96	164.811,24	136.503,66
14	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	9.713,48	252.868,60	163.423,60	133.406,40
15	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	11.101,13	254.256,25	162.035,96	130.370,01
16	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	12.488,77	255.643,99	160.648,32	127.393,39
17	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	13.876,41	257.031,53	159.260,68	124.475,45
18	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	15.264,05	258.419,17	157.873,04	121.615,11
19	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	16.651,69	259.806,81	156.485,40	118.811,31
20	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	18.039,33	261.194,45	155.097,76	116.063,03
21	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	19.426,97	262.582,09	153.710,11	113.369,25
22	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	20.814,61	263.969,73	152.322,47	110.728,96
23	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	22.202,25	265.357,37	150.934,83	108.141,19
24	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	23.589,89	266.745,01	149.547,19	105.604,97
25	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	24.977,53	268.132,65	148.168,55	103.119,35
26	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	26.365,17	269.520,29	146.771,91	100.683,40
27	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	27.752,81	270.907,93	145.384,27	98.296,21
28	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	29.140,45	272.295,57	143.996,63	95.956,87
29	0,00	416.292,20	416.292,20	0,00	0,00	243.155,12	30.528,09	273.683,21	142.608,99	93.664,51
30	2.862.008,91	416.292,20	3.278.301,11	0,00	136.379,25	243.155,12	31.915,74	411.450,11	2.866.851,00	1.855.827,98
31	7.545.296,21	416.292,20	7.961.588,41	0,00	0,00	243.155,12	33.303,38	276.458,50	7.685.129,91	4.903.297,34



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-05732/01- 5 * V.433
Rf: VARI *0000VARI (CLIENTES PARTICL
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: BFD (25211 - BFD-25211)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.155,12	8.672,75	251.827,87	-251.827,87	-158.369,91
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.155,12	-0,00	243.155,12	-243.155,12	-160.705,56
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.155,12	-0,00	243.155,12	-243.155,12	-148.536,67

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

Se calcula 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:	5.171,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.556,32 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Elementos:	3.914,13 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en Inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler de amarres	447,00	447,00	259,00
Alquiler uso comercial	140,28	140,28	81,83
Explanada-varadero	224,83	224,83	131,15
Travelift	140,52	140,52	81,97
Cuota de Socios	323,77	323,77	188,86
Alquiler talleres	28,10	28,10	16,39
TOTAL:	1.304,50	1.304,50	759,20

GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	375,00	375,00	218,75
Materias primas	15,00	15,00	8,75
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	70,00	70,00	40,83
Reparación, mantenimiento y reposic	50,00	50,00	29,16
Seguros, Impuestos, tasas	105,00	105,00	61,25
Amortización de la inversión Inicial	508,51	508,51	294,00
Comercialización y publicidad	12,00	12,00	7,00
Canon	258,55	258,55	148,90
TOTAL:	1.394,06	1.394,06	808,64
Impuestos:	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificación Aislada de 3 plantas,	2.332,33	1.351,57	600,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.351,57	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de una planta: Almacén	233,63	1.351,57	500,00	18,00	15,00
Edificio 04	Edificio de una planta: talleres pin	561,22	1.351,57	450,00	18,00	15,00
Edificio 05	Edificio de una planta: Servicios	213,21	1.351,57	550,00	18,00	15,00
Edificio 06	Edificio de una planta: Baños y	265,91	1.351,57	600,00	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	Edificación Aislada de 3	2.332,33	1.953,37	4.555.903,45
Edificio 02	Edificios de 1 planta	219,63	1.903,22	418.004,21
Edificio 03	Edificio de una planta:	233,63	1.853,07	432.932,74
Edificio 04	Edificio de una planta:	561,22	1.802,92	1.011.834,76
Edificio 05	Edificio de una planta:	213,21	1.903,22	405.785,54
Edificio 06	Edificio de una planta:	265,91	1.953,37	519.420,62

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Muelles y pantanales (112 amarres)	1.062.069,00	15,00	902.758,65
Elemento 02	Urbanización	2.562.059,09	15,00	2.177.750,23
Elemento 03	Estación de carburantes	90.000,00	15,00	76.500,00
Elemento 04	Travellift y grúa	200.000,00	15,00	170.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	5.171.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	6.080.498,09 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	389.946,60 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	11.641.444,69 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	76,61 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	5.171.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	10.670.877,99 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 Impuf.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	387,92
2007	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	359,18
2008	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	332,58
2009	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	307,94
2010	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	285,13
2011	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	264,01
2012	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	244,45
2013	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	226,35
2014	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	209,58
2015	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	194,06
2016	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	179,68
2017	1.304,50	885,55	508,51	0,00	418,95	418,95	166,37
2018	759,20	514,64	294,00	0,00	244,56	244,56	89,92

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

3.247.164,09 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 6.470.444,69 Euros

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

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

3.247.164,09 Euros (540.282.644 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 del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-7-2018, en las condiciones consideradas en el Informe

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 29-05-2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la concesión y del informe el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente es 258.550 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Este informe consta de 18 páginas numeradas de la 1 a la 18

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

1. OBJETO DE LA VALORACION:

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

- Se fija el 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiere calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se calcula hasta el periodo de finalización de la misma, 28 de julio de 2018.
- El concesionario dispone de 112 amarres para su gestión, dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional.

2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas.

- Amarres en alquiler (112 uds).

Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno a los 220 euros/m2/año. Se ha estimado para los amarres en alquiler una ocupación media del 70% durante todo el periodo de la concesión.

- Otras fuentes de ingresos;

* La renta asignada al edificio comercial es 10,5 €/m2/mes la planta baja (998 m2, sin incluir la zona de capitania) y 5,60 €/m2/mes la planta piso (360,3 m2). En esta última renta se repercute la renta asignable a las terrazas descubiertas. No se asigna rentas a la vivienda de la pta segunda por considerarse de uso interno.

* La renta asignada a los talleres y edificio de escuela de buceo es de 3,50 €/m2 /mes.

- 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 valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores.
- El canon corresponde al canon facilitado por el cliente y asciende a la cantidad de 258.550 €
- 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-05732/01-2.

La superficie sujeta al canon de ocupación de dominio público, se calcula descontando a la superficie de la zona de servicio (87.895,20 m2) la superficie de terrenos privados incorporados en la zona de servicio del puerto (20.396,20 m2).