



CLUB MARÍTIMO SAN ANTONIO DE LA PLAYA

VALORACIÓN DE LOS TERRENOS, INSTALACIONES Y AGUAS DEL PUERTO

(a efectos de lo dispuesto en el artículo 73 y en la disposición adicional octava, de la nueva redacción de la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears)

La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares recoge de forma integral la regulación de los puertos e instalaciones portuarias ocupándose de los aspectos fundamentales de su régimen jurídico.

Entre las cuestiones reguladas en dicha norma se encuentra la relativa a la gestión del dominio público portuario. En concreto, el artículo 51 de la Ley establece que las formas de gestión del dominio público portuario serán cualquiera de las previstas en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con criterios de eficacia y eficiencia, y en consonancia con los objetivos económicos, sociales y medioambientales de la política portuaria.

Una de las principales formas de gestión del dominio público portuario competencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares es la derivada de la gestión indirecta mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas por la utilización del dominio público portuario.

Mediante acuerdo del Consejo de Administración de Ports de les Illes Balears de 29 de marzo de 2011 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Marítimo San Antonio de la Playa por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto Deportivo de Ca'n Pastilla, 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 13 de enero de 2015, el Club Marítimo San Antonio de la Playa, expone *“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 otorgada a esta entidad en fecha de 29 de marzo de 2011 hasta los 35 años. Por todo y en virtud de 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 Marítimo San Antonio de la Playa 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 Marítimo San Antonio de la Playa 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 Marítimo San Antonio de la Playa, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-06431/01-10 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-06431/01-5 V.417, 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 Marítimo San Antonio de la Playa, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-06431/01-7 V.417, 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 Marítimo San Antonio de la Playa 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 Marítimo San Antonio de la Playa (Nº Expediente IB-064310/01-10 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	36.461,11 m ²
Tierra	<u>22.449,55 m²</u>
Total	58.910,66 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio social donde se ubican oficinas, bar-restaurante y 80 pañoles. Edificio de control de acceso, edificación destinada a 40 pañoles, estación de servicio y otro edificio destinado a almacén y aseos. Dos varaderos y explanada de aparcamiento. La superficie de agua incluye 4 pantalanes para 393 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 Marítimo San Antonio de la Playa realizada por TINSA, Nº Expediente IB-06431/01-10 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años, de cinco millones ciento sesenta y siete mil ochocientos ochenta y seis euros y cincuenta y ocho céntimos de euro (5.167.886,58 €).**

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 Marítimo San Antonio de la Playa, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-06431/01-7 V.417

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 Marítimo San Antonio de la Playa en **dos millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve euros y veinte céntimos de euro (2.449.469,20 €)**.

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Marítimo San Antonio de la Playa refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **cinco millones ciento sesenta y siete mil ochocientos ochenta y seis euros y cincuenta y ocho céntimos de euro (5.167.886,58 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende **dos millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y nueve euros y veinte céntimos de euro (2.449.469,20 €)**.

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 Marítimo San Antonio de la Playa asciende a **dos millones setecientos dieciocho mil cuatrocientos diecisiete euros y treinta y ocho céntimos de euro (2.718.417,38 €)**

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 Marítimo San Antonio de la Playa 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.

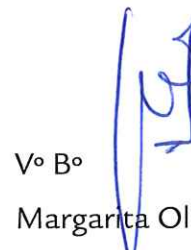
Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 35 años (Anexo I) y de la concesión vigente hasta julio de 2018 (Anexo II), realizados por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares 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 MARÍTIMO SAN ANTONIO DE LA PLAYA

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:	Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)
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

5.167.886,58 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe. BAJO LAS HIPOTESIS DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADO POR EL CLIENTE.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables
- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

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 y 6: 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 ámbito de estudio es de 58910,66 m2, de los cuales 36,461,11 m2 corresponden a espejo de agua y 22,449,55 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, bar-restaurante y 80 pañoles. Edificio de control de acceso, edificación destinada a 40 pañoles, estación de servicio y otro edificio destinado a almacén y aseos. Tiene 4 pantalanes, 2 varaderos y explanadas de aparcamiento.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1 y 2:10 años. Edif. 3, 4 y 5:30 años. Edif. 6:25 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	134,90	500,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificio Servicios Pl.Baja.	85,50	134,90	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Paños (Pl.Baja)	210,00	134,90	450,00	18,00	15,00
Edificio 04	Caseta Guarda (Pl.Baja)	8,00	134,90	500,00	18,00	15,00

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

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	1.950,00	636,40	1.240.980,00
Edificio 02	85,50	686,55	58.700,03
Edificio 03	210,00	586,25	123.112,50
Edificio 04	8,00	636,40	5.091,20

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	Diques y pantalanos - 393 amarres	2.500.000,00	15,00	2.125.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.900.000,00	15,00	1.615.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 304.000,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 5.722.219,50 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-06431/01-10 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 descrita en el informe, situada en Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610) tiene los siguientes datos:

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

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesion administrativa el 01-01-2006

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	6.026.219,50 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	5.167.886,58 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	6.578.429,40 Euros

VALOR DE TASACIÓN

5.167.886,58 Euros

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



CERTIFICADO DE TASACION

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- La entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.
 * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.
 El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe. BAJO LAS HIPOTESIS DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADO POR EL CLIENTE.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables
- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

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

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0643101 9;

Superficie adoptada del terreno: 58.910,66 m²

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

5.722.219,50 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	134,90	500,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificio Servicios Pl.Baja.	85,50	134,90	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Pañoles (Pl.Baja)	210,00	134,90	450,00	18,00	15,00
Edificio 04	Caseta Guarda (Pl.Baja)	8,00	134,90	500,00	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	Diques y pantalanés - 393	2.500.000,00	15,00	2.125.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.900.000,00	15,00	1.615.000,00

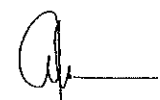
CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.


 Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO


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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesion administrativa el 01-01-2006

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)

Geolocalización: Longitud: 2,71464 Latitud: 39,53343

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: Múltiple

Población de Derecho: 402.949 Habitantes

Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Carácter turístico-residencial plurifamiliar en bloque. Núcleo costero en casco urbano de la población.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Terminado

Can Pastilla, marcado carácter turístico-residencial, existe actividad de locales comerciales en planta baja.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Primera residencia y turístico.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	58.910,66 m ²
Superficie adoptada del terreno:	58.910,66 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Almacén - Taller

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

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 ámbito de estudio es de 58910,66 m², de los cuales 36,461,11 m² corresponden a espejo de agua y 22,449,55 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, bar-restaurante y 80 pañoles. Edificio de control de acceso, edificación destinada a 40 pañoles, estación de servicio y otro edificio destinado a almacén y aseos. Tiene 4 pantalanés, 2 varaderos y explanadas de aparcamiento.

Se valora: El inmueble completo

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

Contaminación aparente:

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

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

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Diques y pantalanes - 393 amarres
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Espejo de agua de 36.461,11 m2. actualmente con 393 amarres, con dimensiones comprendidas entre 6 y 18 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras (8.260 m2) y 4 Pantalanes (980 m2).

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Urbanización de la superficie considerada con tierra de 22.449,55 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: Edificio Social 2 Pl.
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	Oficinas	Almacén	1.095,00 m ²
Piso	Restaurante	No Tiene	855,00 m ²
Total superficie construida:			1.950,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 50.976,05 m²
Superficie Construida Total: 1.950,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se consideran.

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 30 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Edificio Servicios Pl.Baja.
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	85,50 m ²
Total superficie construida:			85,50 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.232,71 m²

Superficie Construida Total: 85,50 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se consideran.

Estado de Conservación: Bueno

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Pañosoles (Pl.Baja)
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	No Tiene	210,00 m ²
Total superficie construida:			210,00 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		5.414,54 m ²	
Superficie Construida Total:		210,00 m²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitible
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:
 No se consideran.

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 30 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Caseta Guarda (Pl.Baja)
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	Accesos	No Tiene	8,00 m ²
Total superficie construida:			8,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 288,01 m²

Superficie Construida Total: 8,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acríslamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitible
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 25 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años (estimación)

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

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demas

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- 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

Privada

Forma de producir

Continúa, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación para 393 amarres de embarcaciones de recreo, con 2 diques escollera y 4 pantalanes. La distribución de amarres es la siguiente: 8 de 18x6 - 21 de 15x5 - 85 de 12x4 - 48 de 10x2,5 - 121 de 9x3 - 48 de 8x2,50 y 62 de 6x2, en total 393 amarres. El 25% de amarres son en tránsito y el 75% en base, lo que supone 98 amarres en tránsito y 295 en base. Dispone de varaderos y edificaciones para bar con terraza, vestuarios y aseos, almacenes, escuela de vela y 120 pañoles. Estando en régimen de alquiler el Bar-restaurante. Los amarres y pañoles se explotan en régimen de alquiler y cobrando en función del tamaño de amarres. A efectos de cálculo del valor de mercado por el método de capitalización de rentas esperadas se supone que se venden el 75% de los amarres a particulares y se alquilan los restantes en base o en tránsito, aplicándose la tarifa sobre tamaño del amarre. Asimismo se supone que se alquilan las edificaciones susceptibles de producir rentas, a alquileres de mercado actuales.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,85 %

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: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 7 meses Límite superior: 9 meses

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

Límite inferior: 22 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E.	Límite inferior: 2.900,00 Euros/m ²	Límite superior: 2.940,00 Euros/m ²
----------	---	---

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 28 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: 2 meses
----------	-----------------------------	-----------------------------

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:02 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 FPNNEBMGB

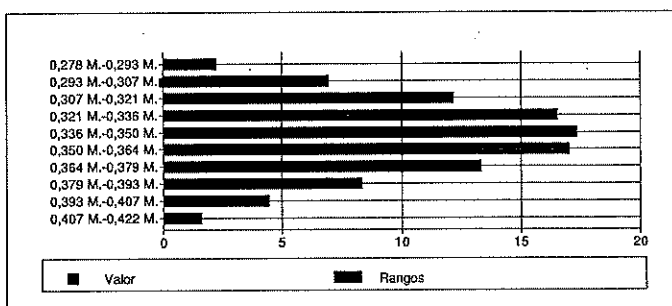
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	346.928,33 Euros		
Extremos Absolutos:	278.293,18 Euros y		421.610,95 Euros
Extremos-90% casos:	301.301,97 Euros y		394.421,59 Euros
Extremos-50% casos:	326.529,59 Euros y		366.166,62 Euros

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

Desde	0,278 M. hasta	0,293 M.	2,22 %
Desde	0,293 M. hasta	0,307 M.	6,98 %
Desde	0,307 M. hasta	0,321 M.	12,17 %
Desde	0,321 M. hasta	0,336 M.	16,51 %
Desde	0,336 M. hasta	0,350 M.	17,35 %
Desde	0,350 M. hasta	0,364 M.	17,04 %
Desde	0,364 M. hasta	0,379 M.	13,33 %
Desde	0,379 M. hasta	0,393 M.	8,36 %
Desde	0,393 M. hasta	0,407 M.	4,44 %
Desde	0,407 M. hasta	0,422 M.	1,59 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 18,73

Tasa anualizada homogénea sin financiación 9,79

Valor total elegido del solar 304.000,00 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 por tramos iguales de valor.

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.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	304.000,00	-304.000,00	-304.000,00
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	70.575,75	0,00	0,00	70.575,75	-70.575,75	-67.610,88
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	60.493,50	0,00	0,00	60.493,50	-60.493,50	-53.951,68
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.674,00	113.255,56
11	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	0,00	419,25	419,25	130.254,75	111.288,67
12	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	0,00	838,49	838,49	129.835,51	109.354,81
13	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	1.257,74	222.067,74	-91.393,74	-75.883,59
14	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	1.676,98	222.486,98	-91.812,98	-75.148,89
15	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	2.096,23	222.906,23	-92.232,23	-74.419,75
16	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	2.515,47	223.325,47	-92.651,47	-73.696,16
17	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	2.934,72	223.744,72	-93.070,72	-72.978,12
18	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	3.353,97	224.163,97	-93.489,97	-72.265,60
19	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	3.773,21	224.583,21	-93.909,21	-71.558,60
20	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	4.192,46	225.002,46	-94.328,46	-70.857,11
21	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	4.611,70	225.421,70	-94.747,70	-70.161,10
22	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	5.030,95	225.840,95	-95.166,95	-69.470,58
23	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	5.450,19	226.260,19	-95.586,19	-68.785,51
24	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	5.869,44	226.679,44	-96.005,44	-68.105,89
25	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	6.288,69	227.098,69	-96.424,69	-67.431,70
26	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	6.707,93	227.517,93	-96.843,93	-66.762,92

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
27	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	7.127,18	227.937,18	-97.283,18	-66.099,53
28	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	7.546,42	228.356,42	-97.682,42	-65.441,52
29	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	7.965,67	228.775,67	-98.101,67	-64.788,87
30	0,00	130.674,00	130.674,00	0,00	0,00	220.810,00	8.384,92	229.194,92	-98.520,92	-64.141,55
31	589.847,92	130.674,00	720.521,92	0,00	0,00	220.810,00	8.804,16	229.614,16	490.907,76	315.063,40
32	589.847,92	130.674,00	720.521,92	0,00	0,00	220.810,00	9.223,41	230.033,41	490.488,51	310.322,98
33	589.847,92	130.674,00	720.521,92	0,00	70.575,75	220.810,00	9.642,65	301.028,40	419.493,51	261.635,93
34	1.497.306,25	130.674,00	1.627.980,25	0,00	0,00	220.810,00	10.061,90	230.871,90	1.397.108,35	858.992,26
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.810,00	873,43	221.683,43	-221.683,43	-134.362,92
36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.810,00	-0,00	220.810,00	-220.810,00	-131.932,55
37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.810,00	-0,00	220.810,00	-220.810,00	-130.058,58

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:	304,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	1.322,22 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	4.400,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Alquiler restaurantes	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Alquiler paños	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Travelift y explanada	30,00	40,00	50,00	55,00	60,00	60,00	60,00
Venta de amarres	3.533,40	3.533,40	3.533,40	3.533,40	3.533,40	0,00	0,00
Cuota anual amarres	29,58	59,27	74,12	92,67	108,00	133,00	0,00
Cuota inicial	459,31	459,31	459,31	459,31	459,31	0,00	0,00
Combustibles	20,00	30,00	40,00	40,00	50,00	50,00	50,00
Alquiler amarres	82,97	165,94	248,91	331,88	414,85	414,85	1.410,49
TOTAL:	4.210,26	4.342,92	4.460,74	4.567,26	4.680,56	712,85	1.575,49

GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	190,00	190,00	200,00	200,00	220,00	220,00	220,00
Materias primas	10,00	11,00	11,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	40,00	50,00	50,00	56,00	56,00	56,00	56,00
Reparación, mantenimiento y reposición	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
Seguros, impuestos, tasas	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Amortización de la inversión inicial	197,24	197,24	197,24	197,24	197,24	197,24	197,24
Publicidad y comercialización	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	9,00	9,00
ESTIMACION CANON	329,00	329,00	329,00	329,00	329,00	329,00	329,00
Gastos sociodeportivos	255,00	255,00	255,00	255,00	255,00	255,00	255,00
TOTAL:	1.193,24	1.204,24	1.214,24	1.221,24	1.241,24	1.144,24	1.144,24
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	5	10	15	20	30
Mobiliario-Maquinaria	65,00	0,00	65,00	0,00	65,00	65,00
Inversiones posteriores	676,34	226,10	301,27	344,43	814,12	0,00
TOTAL:	741,34	226,10	366,27	344,43	879,12	65,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	134,90	500,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificio Servicios Pl.Baja.	85,50	134,90	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Pañosoles (Pl.Baja)	210,00	134,90	450,00	18,00	15,00
Edificio 04	Caseta Guarda (Pl.Baja)	8,00	134,90	500,00	18,00	15,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	636,40	1.240.980,00
Edificio 02	Edificio Servicios	85,50	686,55	58.700,03
Edificio 03	Pañosoles (Pl.Baja)	210,00	586,25	123.112,50
Edificio 04	Caseta Guarda	8,00	636,40	5.091,20

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	Diques y pantalanés - 393 amarres	2.500.000,00	15,00	2.125.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.900.000,00	15,00	1.615.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	304.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	5.520.525,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	201.694,50 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	6.026.219,50 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	5,16 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	304.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	5.167.886,58 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	4.210,26	996,00	197,24	741,34	1.416,96	1.416,96	1.312,00
2007	4.342,92	1.007,00	197,24	0,00	2.315,85	2.315,85	1.985,47
2008	4.460,74	1.017,00	197,24	0,00	2.388,63	2.388,63	1.896,17
2009	4.567,26	1.024,00	197,24	0,00	2.455,80	2.455,80	1.805,09
2010	4.680,56	1.044,00	197,24	226,10	2.292,68	2.292,68	1.560,36
2011	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-147,55
2012	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-136,62
2013	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-126,50
2014	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-117,13
2015	712,85	947,00	197,24	366,27	-600,42	-600,42	-278,11
2016	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-100,42
2017	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-92,98
2018	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-86,10
2019	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-79,72
2020	712,85	947,00	197,24	344,43	-578,58	-578,58	-182,39
2021	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-68,35
2022	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-63,28
2023	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-58,60
2024	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-54,26
2025	712,85	947,00	197,24	879,12	-1.113,27	-1.113,27	-238,85
2026	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-46,52
2027	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-43,07
2028	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-39,88
2029	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-36,93
2030	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-34,19
2031	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-31,66
2032	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-29,31
2033	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-27,14
2034	712,85	947,00	197,24	0,00	-234,15	-234,15	-25,13
2035	712,85	947,00	197,24	65,00	-299,15	-299,15	-29,73
2036	1.575,49	947,00	197,24	0,00	488,33	488,33	44,94
2037	1.575,49	947,00	197,24	0,00	488,33	488,33	41,61
2038	1.575,49	947,00	197,24	0,00	488,33	488,33	38,52
2039	1.575,49	947,00	197,24	0,00	488,33	488,33	35,67
2040	1.575,49	947,00	197,24	0,00	488,33	488,33	33,03

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

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

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

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

Valor por actualización 6.578.429,40 Euros

OTROS VALORES:

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

5.722.219,50 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 16:02 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 FPNNEBMGB



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

5.167.886,58 Euros

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

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

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

El Valor por Actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificaciones e instalaciones cedidos en concesión administrativa por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe. BAJO LAS HIPOTESIS DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADO POR EL CLIENTE.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 5.000.000,00 Euros y 5.300.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

tinsa

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

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



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 19 páginas numeradas de la 1 a la 19

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 Emisión del informe: 01-01-2006
	Fecha de caducidad del informe 30-06-2006

12.- OBSERVACIONES

1. OBJETO DE LA VALORACION:

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

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

2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas según inversiones y gastos sociodeportivos indicados por el cliente.

- Amarres en base, venta (sobre el 75% de los amarres-295).
 Durante los años 1 al 5 se venden 295 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.

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

- Amarres de 6x2,00 = 15.000 euros.
- Amarres de 8x2,50 = 30.000 euros.
- Amarres de 9x3,00 = 47.000 euros.
- Amarres de 10x3,50 = 53.000 euros.
- Amarres de 12x4,00 = 106.000 euros.
- Amarres de 15x5,00 = 125.000 euros.
- Amarres de 18x6,00 = 165.000 euros.

- Amarres en alquiler (98uds).

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 180 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;

* Las edificaciones e instalaciones de restaurante, pañoles, explanada, travelift y estación de carburantes, se alquilan a rentas de mercado.

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

- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 euros. 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 se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.



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

- La fecha de visita es el 21/04/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe del 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente.

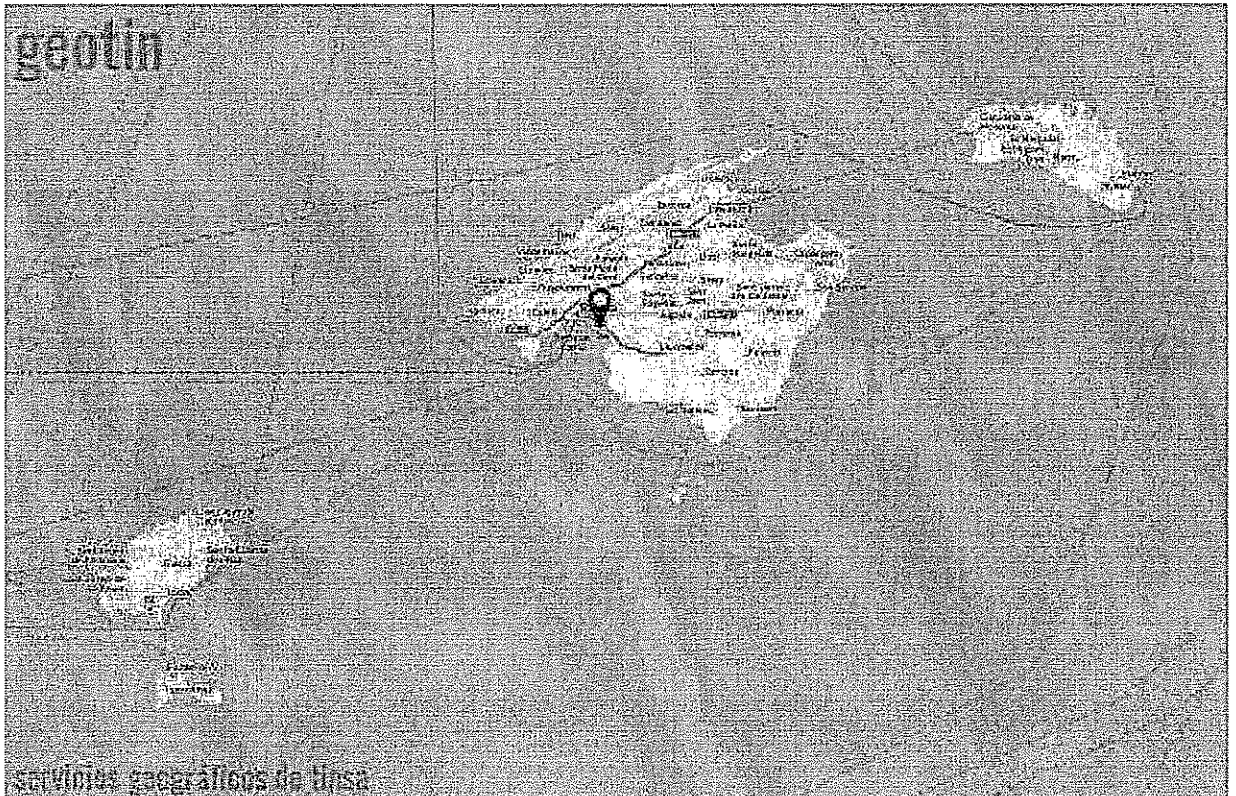
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARNS (07610)



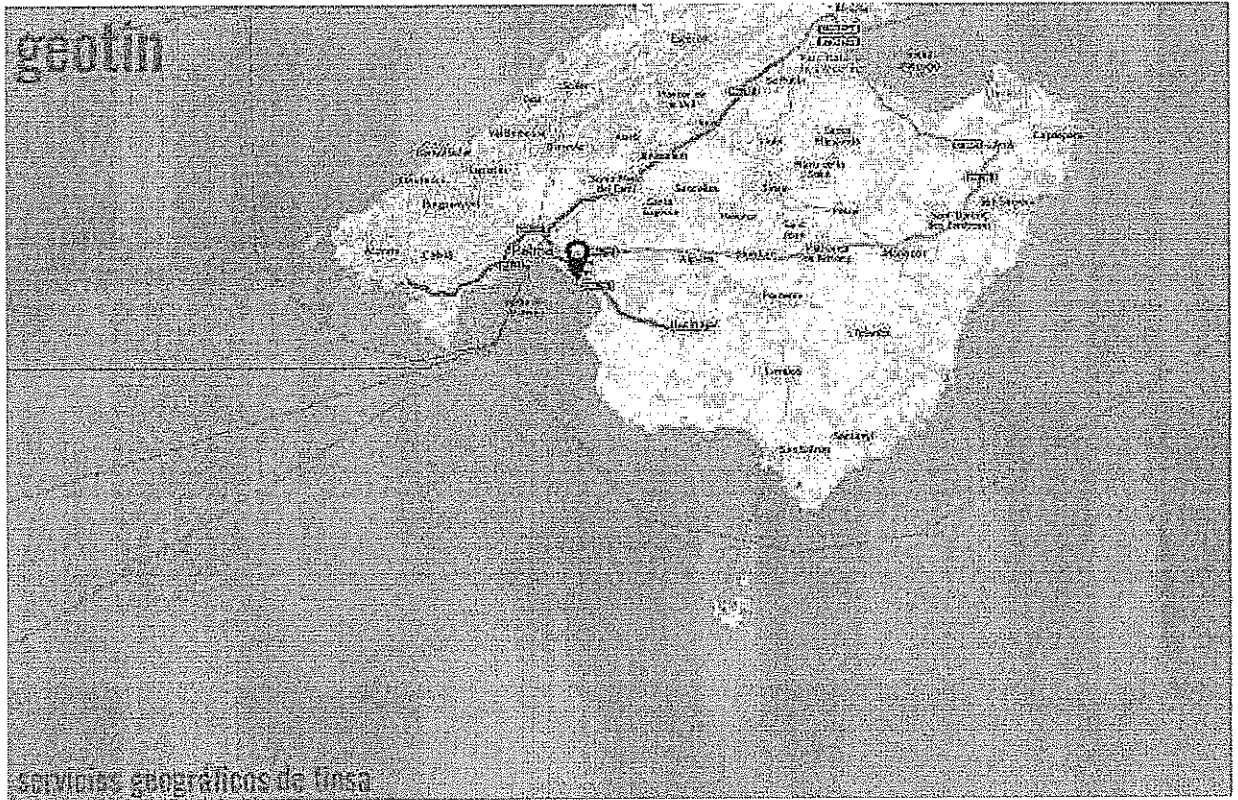
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CAN PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



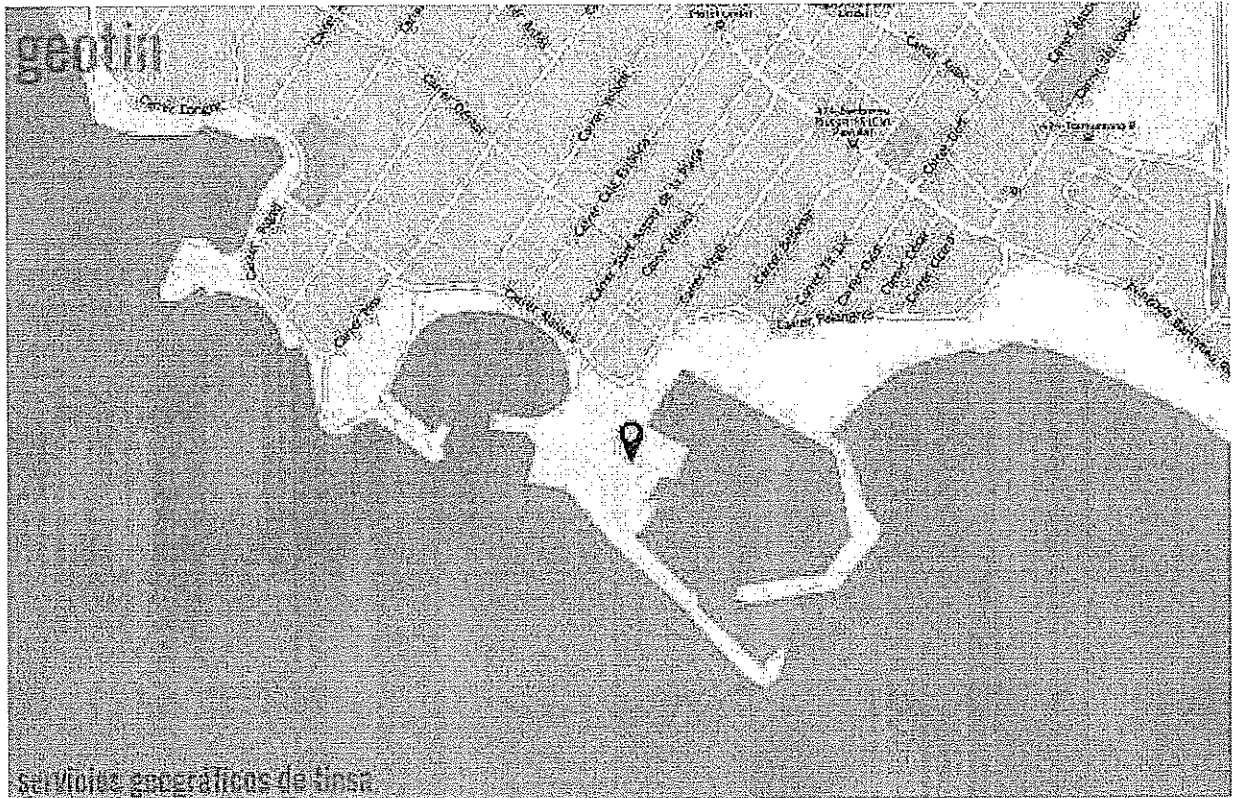
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARNS (07610)



Memoria Económico Financiera

CLUB MARÍTIMO SAN ANTONIO DE LA PLAYA

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 Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)
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

2.449.469,20 Euros (407.557.382 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 al Inmueble es el 21/04/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de cesión 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 de 85.950 €

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES

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

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: 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 ámbito de estudio es de 52.776 m², de los cuales 34.880 m² corresponden a espejo de agua y 18.096 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, bar-restaurante y 80 pañoles. Edificio de control de acceso, edificación destinada a 40 pañoles, estación de servicio y otro edificio destinado a almacén y aseos. Tiene 4 pantalanes; 2 varaderos y explanadas de aparcamiento.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: 30 años. Edif. 6: 25 años.



TINSA

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

Nº Expediente IB-06431/01-7* V.417
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE-
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: BFD (25191.- BFD-25191)

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	56,00	500,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificio Servicios Pl.Baja.	85,50	56,00	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Pañoles (Pl.Baja).	210,00	56,00	450,00	18,00	15,00
Edificio 04	Caseta Guarda.(Pl.Baja).	8,00	56,00	500,00	18,00	15,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	1.950,00	557,50	1.087.125,00
Edificio 02	85,50	607,65	51.954,08
Edificio 03	210,00	507,35	106.543,50
Edificio 04	8,00	557,50	4.460,00

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	Diques y pantallanes - 152 amarres	966.921,00	15,00	821.882,85
Elemento 02	Urbanización.	1.900.000,00	15,00	1.615.000,00

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

VALOR DEL SOLAR: 126.200,00 Euros.

OTROS VALORES:

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

4.189.140,50 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-06431/01- 7 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 Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: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 1-1-2006 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, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.315.340,50 Euros	(718.012.244 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.686.969,43 Euros	(613.460.095 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	2.449.469,20 Euros	(407.557.382 pta)

VALOR DE TASACIÓN

2.449.469,20 Euros (407.557.382 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 al Inmueble es el 21/04/2006, 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 cesión 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 de 85.950 €

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie adoptada del terreno: 52.776,00 m²

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

4.189.140,50 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	56,00	500,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificio Servicios Pl.Baja.	85,50	56,00	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Pañoles (Pl.Baja)	210,00	56,00	450,00	18,00	15,00
Edificio 04	Caseta Guarda (Pl.Baja)	8,00	56,00	500,00	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	Diques y pantalanés - 152	966.921,00	15,00	821.882,85
Elemento 02	Urbanización	1.900.000,00	15,00	1.615.000,00

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.



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 TASACION Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACION

LA FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor del puerto cedido en Concesión Administrativa desde el 1-1-2006 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, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Dirección del Inmueble: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)

DATOS REGISTRALES

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 322.008 Habitantes

Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Carácter turístico-residencial plurifamiliar en bloque. Núcleo costero en casco urbano de la población.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Terminado

Can Pastilla, marcado carácter turístico-residencial, existe actividad de locales comerciales en planta baja.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Pañosoles (Pl.Baja)
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	No Tiene	210,00 m ²
Total superficie construida:			210,00 m ²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		4.918,11 m ²	
Superficie Construida Total:		210,00 m ²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitible
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:
No se consideran.

Antigüedad aproximada: 30 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Caseta Guarda (Pl.Baja)
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	Accesos	No Tiene	8,00 m ²
Total superficie construida:			8,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 187,36 m²
Superficie Construida Total: 8,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acríslamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitible
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 25 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años (estimación)
Estado de Conservación: Bueno

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

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demas



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-06431/01- 7 * V.417
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: BFD (25191 - BFD-25191)

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 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- 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

La gestión la realiza directamente el concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación para 393 amarres de embarcaciones de recreo, con 2 diques escollera y 4 pantalanes. La distribución de amarres es la siguiente: 8 de 18x6 m. ; 21 de 15x5 m. ; 86 de 12x4 m. ; 48 de 10x2,5 m. ; 121 de 9x3 m. ; 48 de 8x2,5 m. ; y 62 de 6x2 m. en total 393 amarres. 152 en tránsito y 241 en base cedidos.

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,85 %

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: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 22 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	2.050,00 Euros/m ²	2.100,00 Euros/m ²

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	28 meses	32 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

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

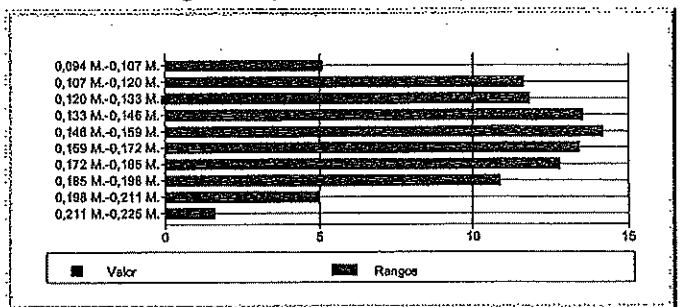
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	153.663,03 Euros	
Extremos Absolutos:	93.882,85 Euros y	224.558,30 Euros
Extremos-90% casos:	106.607,51 Euros y	202.555,34 Euros
Extremos-50% casos:	129.172,98 Euros y	176.927,44 Euros

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

Desde	0,094 M. hasta	0,107 M.	5,08 %
Desde	0,107 M. hasta	0,120 M.	11,64 %
Desde	0,120 M. hasta	0,133 M.	11,85 %
Desde	0,133 M. hasta	0,146 M.	13,54 %
Desde	0,146 M. hasta	0,159 M.	14,18 %
Desde	0,159 M. hasta	0,172 M.	13,44 %
Desde	0,172 M. hasta	0,185 M.	12,80 %
Desde	0,185 M. hasta	0,198 M.	10,90 %
Desde	0,198 M. hasta	0,211 M.	4,97 %
Desde	0,211 M. hasta	0,225 M.	1,59 %



Valor total elegido del solar 126.200,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	70.575,75	0,00	0,00	70.575,75	-70.575,75	-67.572,31	0,00
4	0,00	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	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	60.493,50	0,00	0,00	60.493,50	-60.493,50	-64.666,23	0,00
8	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.395,31	86.730,81	0,00
9	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	0,00	312,48	312,48	97.082,84	85.208,37	0,00
10	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	0,00	624,95	624,95	96.770,36	83.711,78	0,00
11	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	937,43	167.069,55	-69.674,24	-59.404,71	0,00
12	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	1.249,91	167.382,03	-69.986,72	-58.812,37	0,00
13	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	1.562,38	167.694,51	-70.299,20	-58.224,77	0,00
14	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	1.874,86	168.006,98	-70.611,67	-57.641,91	0,00
15	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	2.187,34	168.319,46	-70.924,15	-57.063,77	0,00
16	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	2.499,81	168.631,94	-71.236,63	-56.490,32	0,00
17	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	2.812,29	168.944,41	-71.549,10	-55.921,67	0,00
18	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	3.124,77	169.256,89	-71.861,58	-55.357,48	0,00
19	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	3.437,24	169.569,37	-72.174,06	-54.798,05	0,00
20	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	3.749,72	169.881,84	-72.486,53	-54.243,25	0,00
21	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	4.062,20	170.194,32	-72.799,01	-53.693,08	0,00
22	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	4.374,67	170.506,80	-73.111,49	-53.147,50	0,00
23	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	4.687,15	170.819,27	-73.423,96	-52.606,51	0,00
24	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	4.999,63	171.131,75	-73.736,44	-52.070,08	0,00
25	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	5.312,10	171.444,23	-74.048,92	-51.538,19	0,00
26	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	5.624,58	171.756,70	-74.361,39	-51.010,83	0,00
27	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	5.937,06	172.069,18	-74.673,87	-50.487,98	0,00
28	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	6.249,53	172.381,66	-74.986,35	-49.969,61	0,00
29	0,00	97.395,31	97.395,31	0,00	0,00	166.132,13	6.562,01	172.694,13	-75.298,82	-49.455,70	0,00
30	759.683,44	97.395,31	857.078,75	0,00	70.575,75	166.132,13	6.874,49	243.682,36	613.496,39	397.140,89	0,00
31	409.060,31	97.395,31	506.455,63	0,00	0,00	166.132,13	7.186,96	173.319,09	333.136,54	212.549,11	0,00
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.132,13	0,00	166.132,13	-166.132,13	-104.470,83	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.132,13	0,00	166.132,13	-166.132,13	-102.967,34	0,00
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	166.132,13	0,00	166.132,13	-166.132,13	-101.465,48	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

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

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	126,20 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	1.322,22 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	2.866,92 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler restaurantes	40,00	40,00	23,20
Alquiler paños	15,00	15,00	8,70
Travelift y explanada	60,00	60,00	34,80
Cuota anual amarres	100,45	100,45	58,60
Combustibles	50,00	50,00	29,00
Alquiler amarres	549,99	549,99	318,99
TOTAL:	815,44	815,44	473,29

GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	220,00	220,00	127,60
Materias primas	12,00	12,00	6,96
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	56,00	56,00	32,48
Reparación, mantenimiento y reposic	36,00	36,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	30,00	30,00	17,40
Amortización de la inversión inicial	197,24	197,24	114,39
Publicidad	9,00	9,00	0,00
Canon establecido	85,95	85,95	49,85
TOTAL:	646,19	646,19	348,68
Impuestos	32,50 %	30,00 %	30,00 %

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	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	56,00	500,00	18,00	15,00
Edificio 02	Edificio Servicios Pl.Baja.	85,50	56,00	550,00	18,00	15,00
Edificio 03	Pañoles (Pl.Baja)	210,00	56,00	450,00	18,00	15,00
Edificio 04	Caseta Guarda (Pl.Baja)	8,00	56,00	500,00	18,00	15,00

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

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio Social 2 Pl.	1.950,00	557,50	1.087.125,00
Edificio 02	Edificio Servicios	85,50	607,65	51.954,08
Edificio 03	Pañoles (Pl.Baja)	210,00	507,35	106.543,50
Edificio 04	Caseta Guarda	8,00	557,50	4.460,00

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	Diques y pantalanes - 152 amarres	966.921,00	15,00	821.882,85
Elemento 02	Urbanización	1.900.000,00	15,00	1.615.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	126.200,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	3.987.446,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	201.694,50 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	4.315.340,50 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	2,39 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	126.200,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.686.969,43 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	815,44	448,95	197,24	0,00	311,48	311,48	288,41
2007	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	270,68
2008	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	250,63
2009	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	232,06
2010	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	214,87
2011	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	198,95
2012	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	184,22
2013	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	170,57
2014	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	157,94
2015	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	146,24
2016	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	135,41
2017	815,44	448,95	197,24	0,00	315,72	315,72	125,38
2018	473,29	234,29	114,39	0,00	201,62	201,62	74,13

 Valor de Reversión del inmueble: **0,00 Euros**
DATOS PARA EL CÁLCULO

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

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

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

Valor por actualización
2.449.469,20 Euros
OTROS VALORES:

 Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: **4.189.140,50 Euros**

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



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

Nº Expediente: IB-06431/01- 7 * V.417
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARES
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: BFD (25191 - BFD-25191)

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.449.469,20 Euros (407.557.382 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 1-1-2006 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:

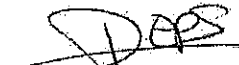
La fecha de visita al inmueble es el 21/04/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 85.950 €

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


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


 Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO

EVA PARRA SAYAGO

Este informe consta de 15 páginas numeradas de la 1 a la 15

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 Emisión del informe:	01-01-2006	Fecha de caducidad del informe: 30-06-2006

12.- OBSERVACIONES

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

- Se fija el 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se calcula hasta el periodo de finalización de la misma , 28 de julio del 2018.
- El concesionario dispone de 152 amarres para su gestión, dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional

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

- En el año 2018 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al cedente, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon, corresponde al canon indicado por el cliente, que asciende a 85.950 €

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

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-06431/01-5

En el coste de construcción se ha descontando el coste proporcional de los elementos vendidos.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n° 4313

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:1/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS
BALEARES (07610)



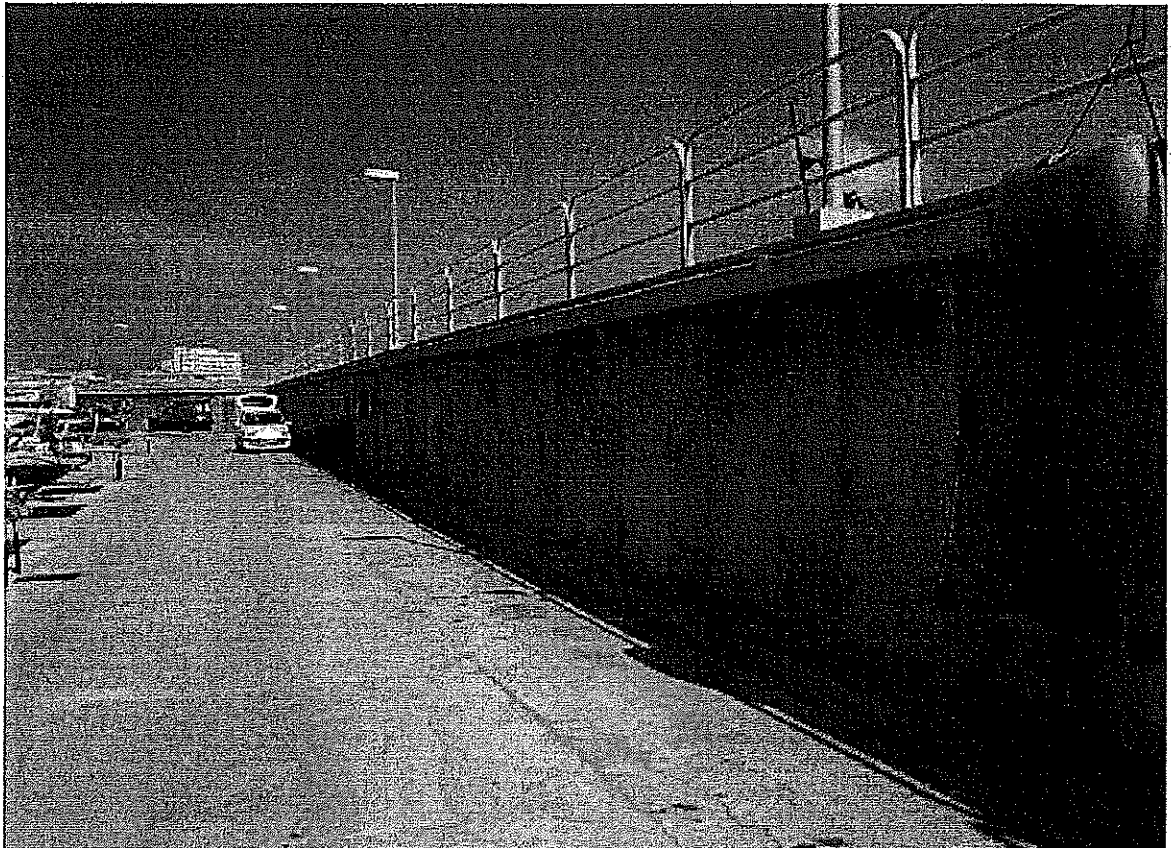


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9, 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00, Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº. 4313.

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:2/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610).



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CAN PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000: CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:4/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS

SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARIS (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI.(0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:5/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CAN PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:7/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS.
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel. (91) 372 75 00. Fax (91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4319

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref. Ent. Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref. Tasador: BFD
D:8/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:9/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



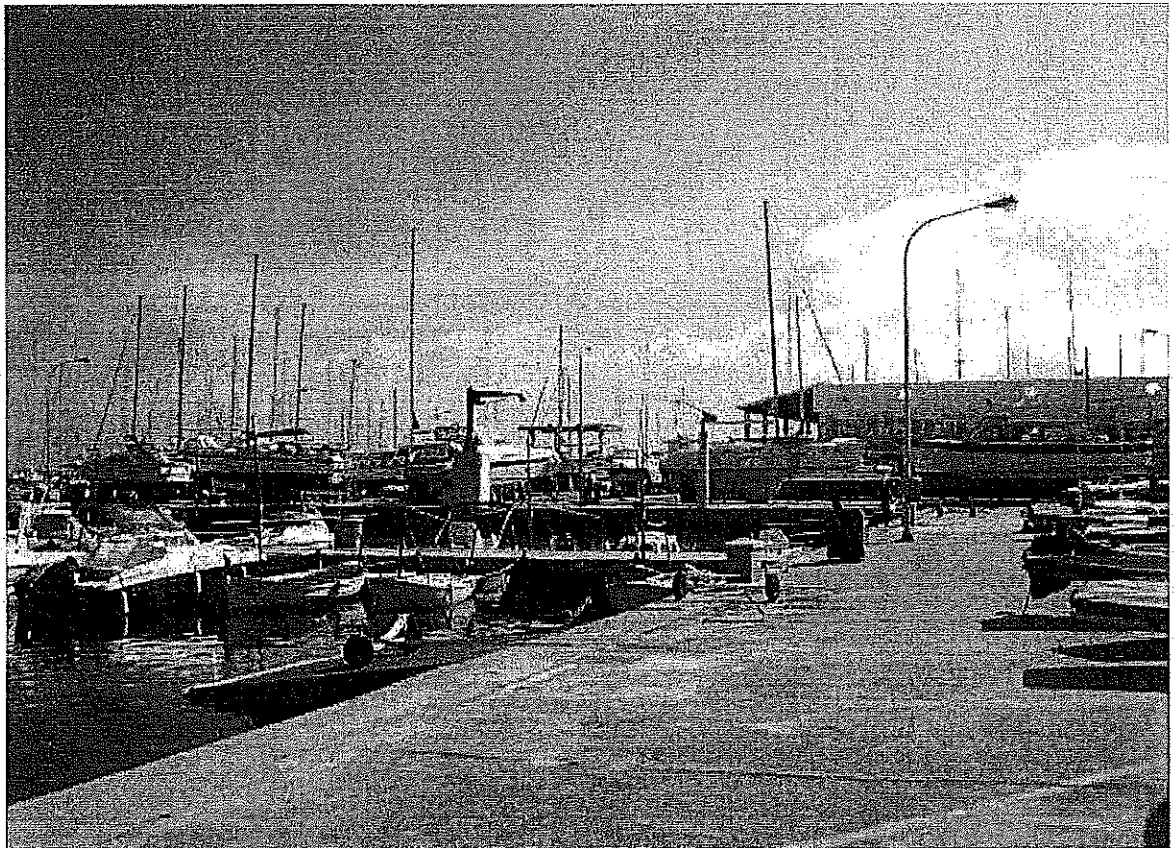


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06431/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:10/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CAIN PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



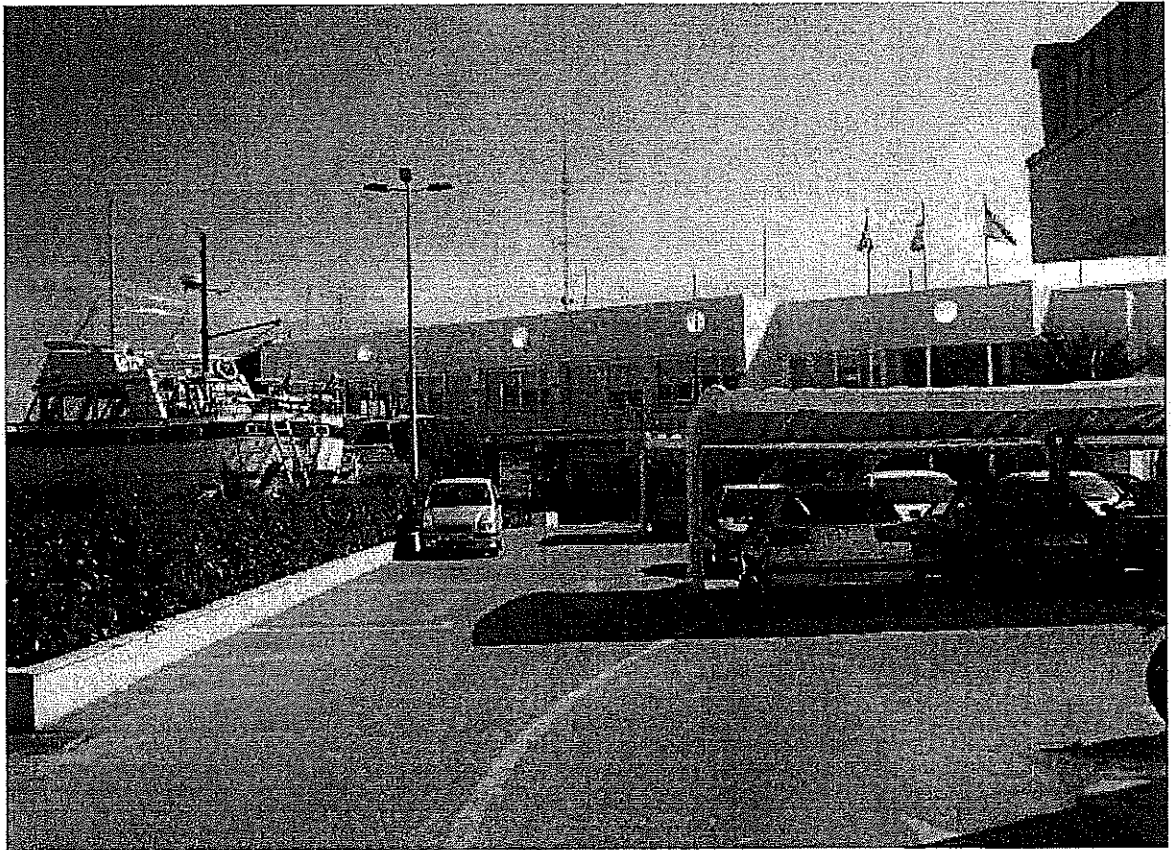


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid).
Tel.(91) 372.75.00. Fax(91) 372.75.10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD.
D:11/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:12/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CAN PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9, 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:13/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



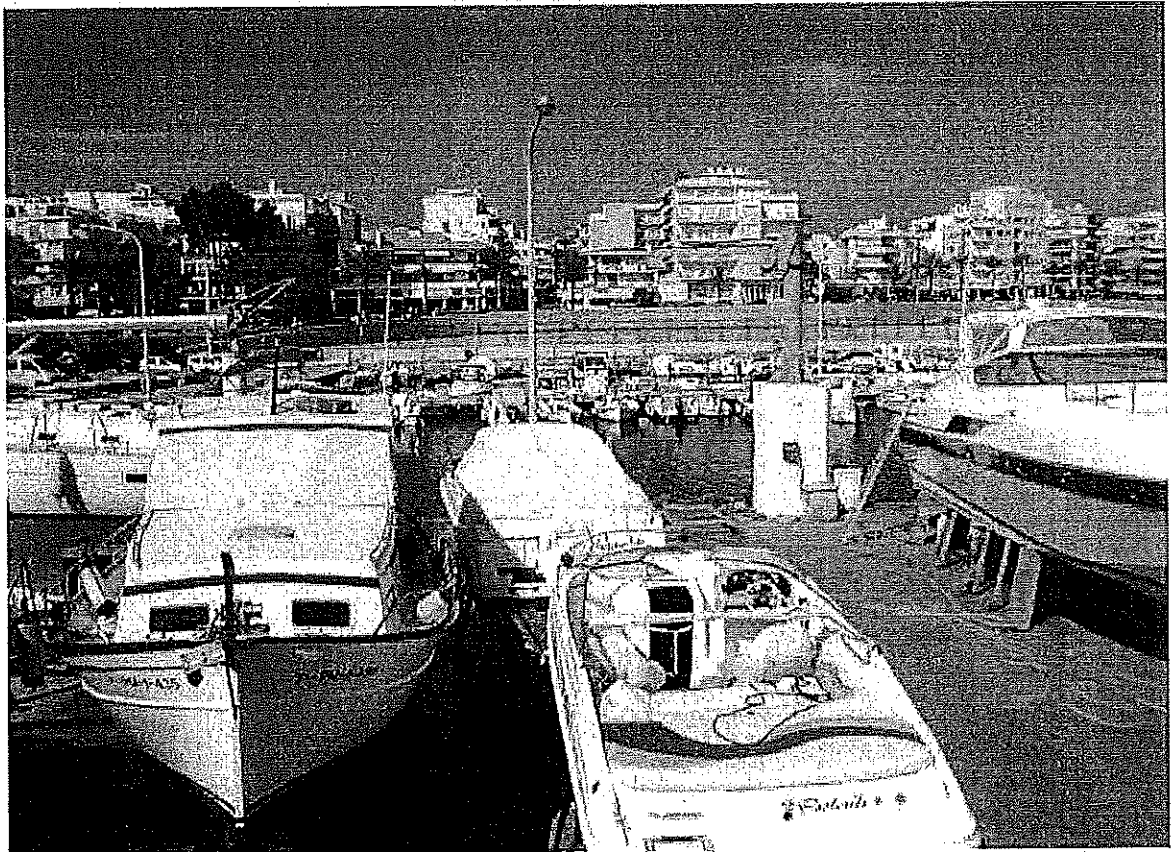


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10.
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n° 4313

Nº Expediente: IB-06431701-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:14/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIO)
Ref.Tasador: BFD
D:15/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



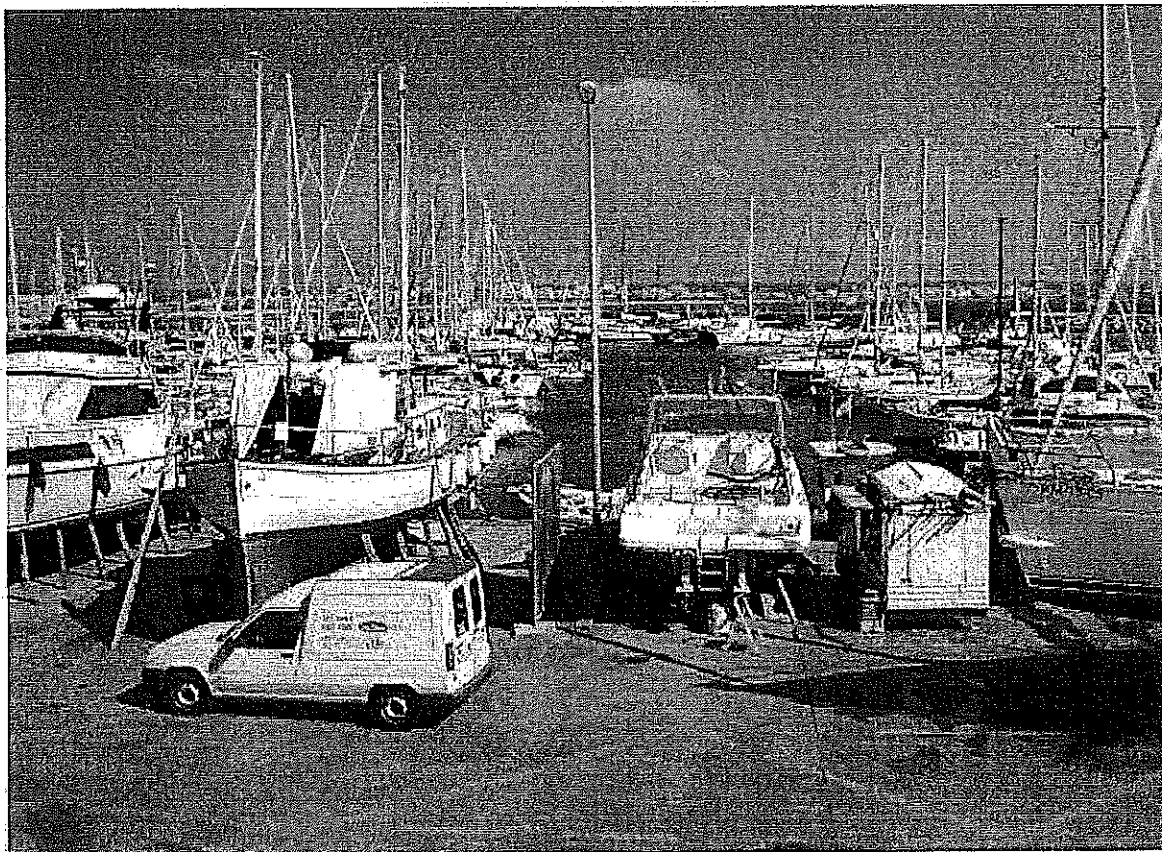


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:16/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLÀS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431701-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:17/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



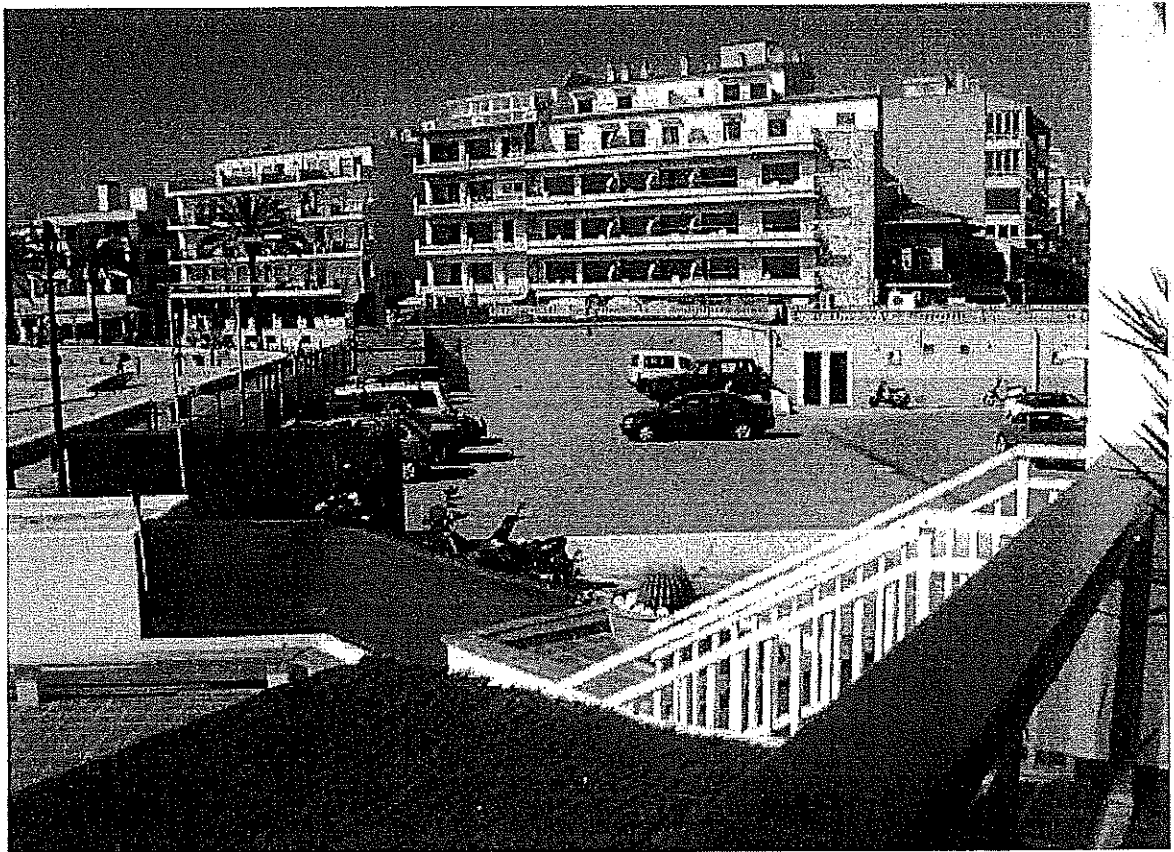


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10.
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4913

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:18/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



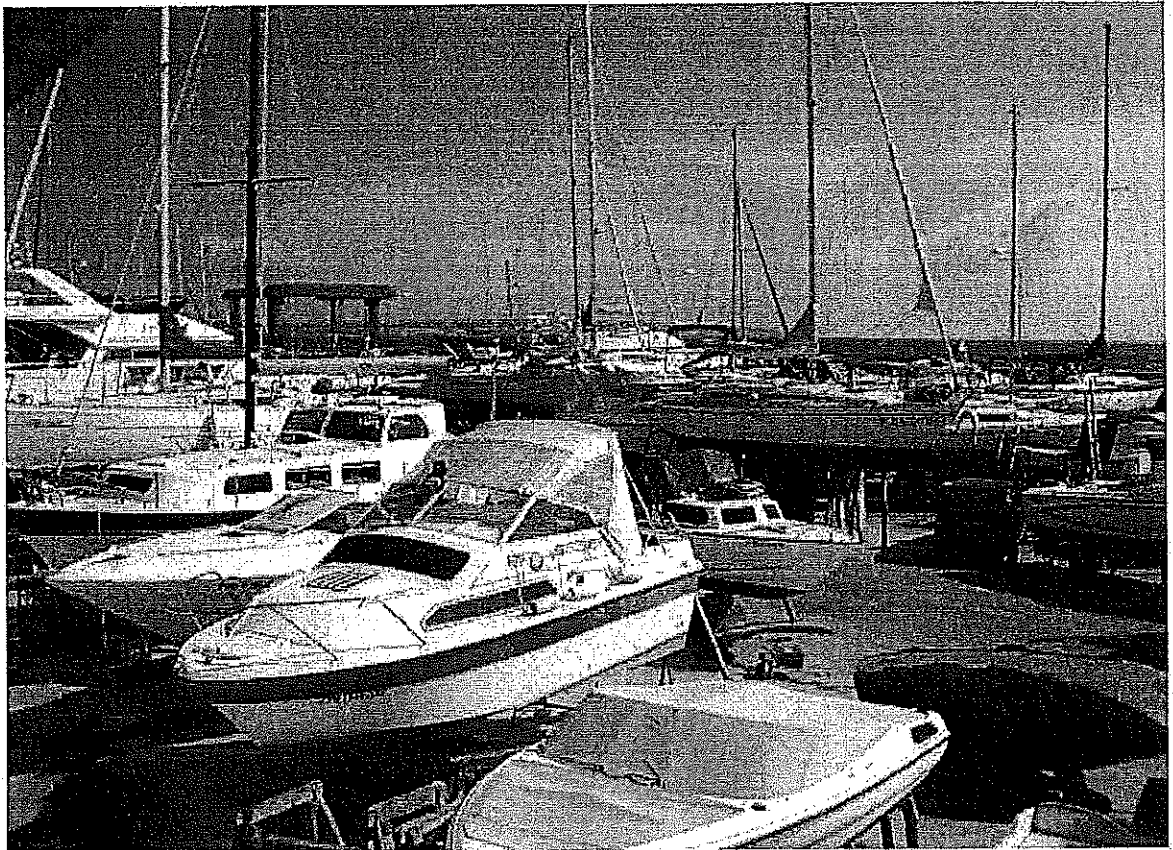


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n° 4313

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:19/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PART(C)
Ref.Tasador: BFD
D:20/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CÁN PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



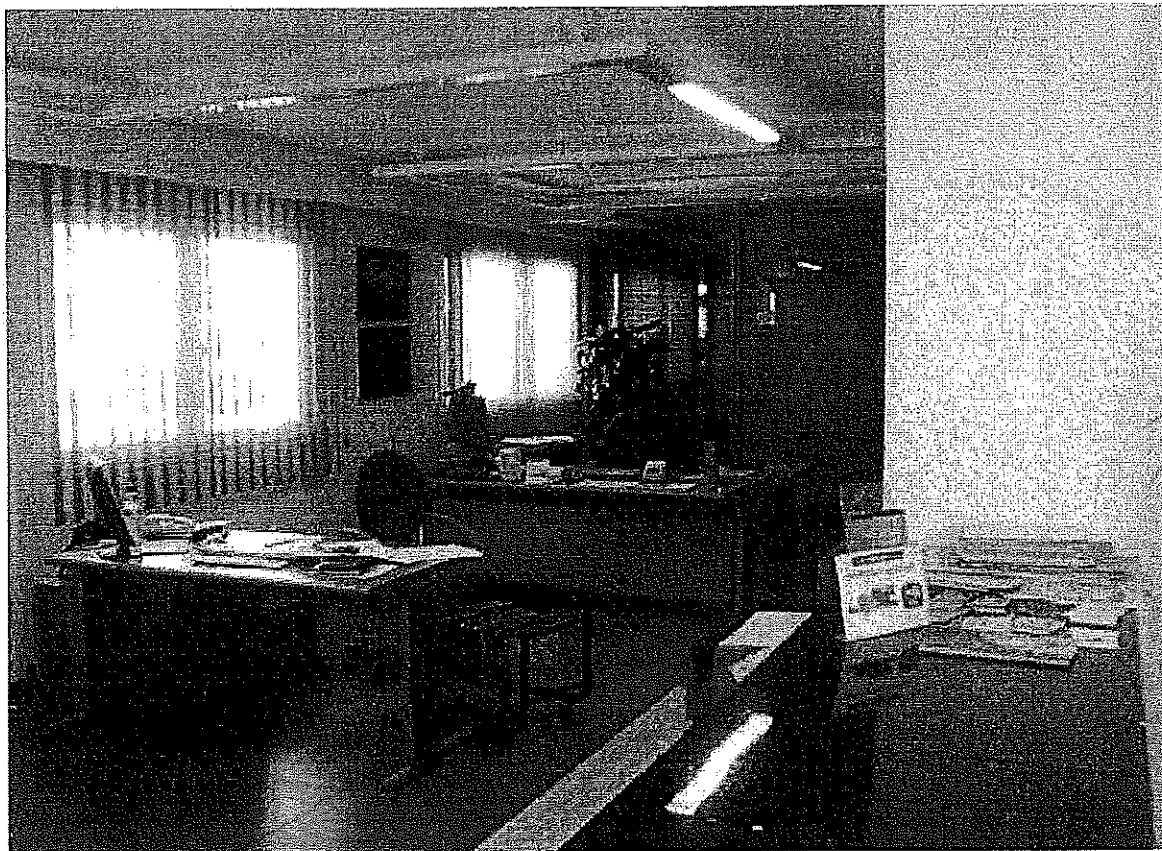


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n.º 4313

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:21/31

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



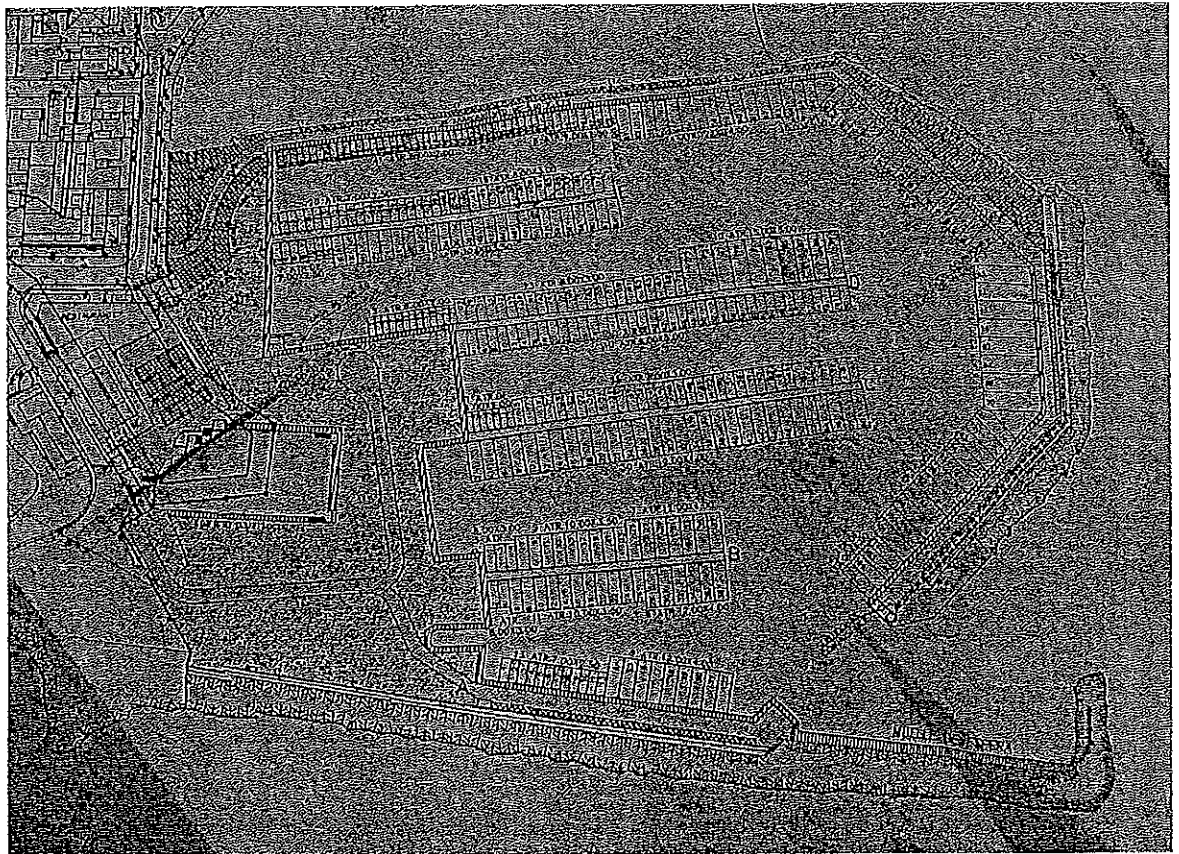


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:22/31

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS
BALEARES (07610)



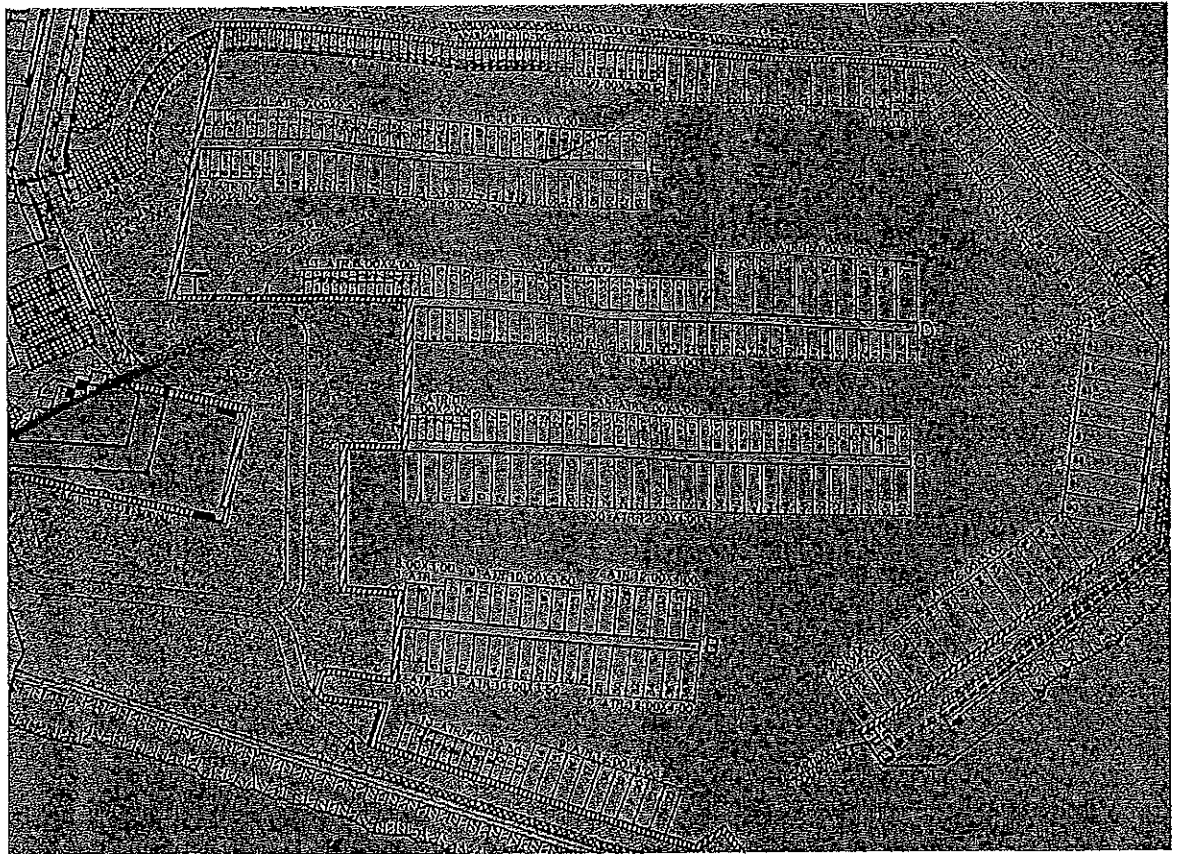


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-06431/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: BFD
D:23/31

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARIS (07610)

CUADRO DE AMARRES

PUERTOS		SITUACION						TOTAL PUERTOS
TIPO	DIMENSIONES	DIQUE A	PANTEANES				DIQUE E	
			B	C	D	F		
I	6,00 X 2,00			7	13		42	
II	7,00 X 2,50	15				27	B	
III	8,00 X 3,00		5	35	63	18		
IV	10,00 X 3,50		20			25	G	
V	12,00 X 4,00	9	13	30			35	
VI	15,00 X 5,00				10		11	
VII	20,00 X 6,00						B	
TOTAL POR INSTALACIONES								

PLANO DE SITUACION

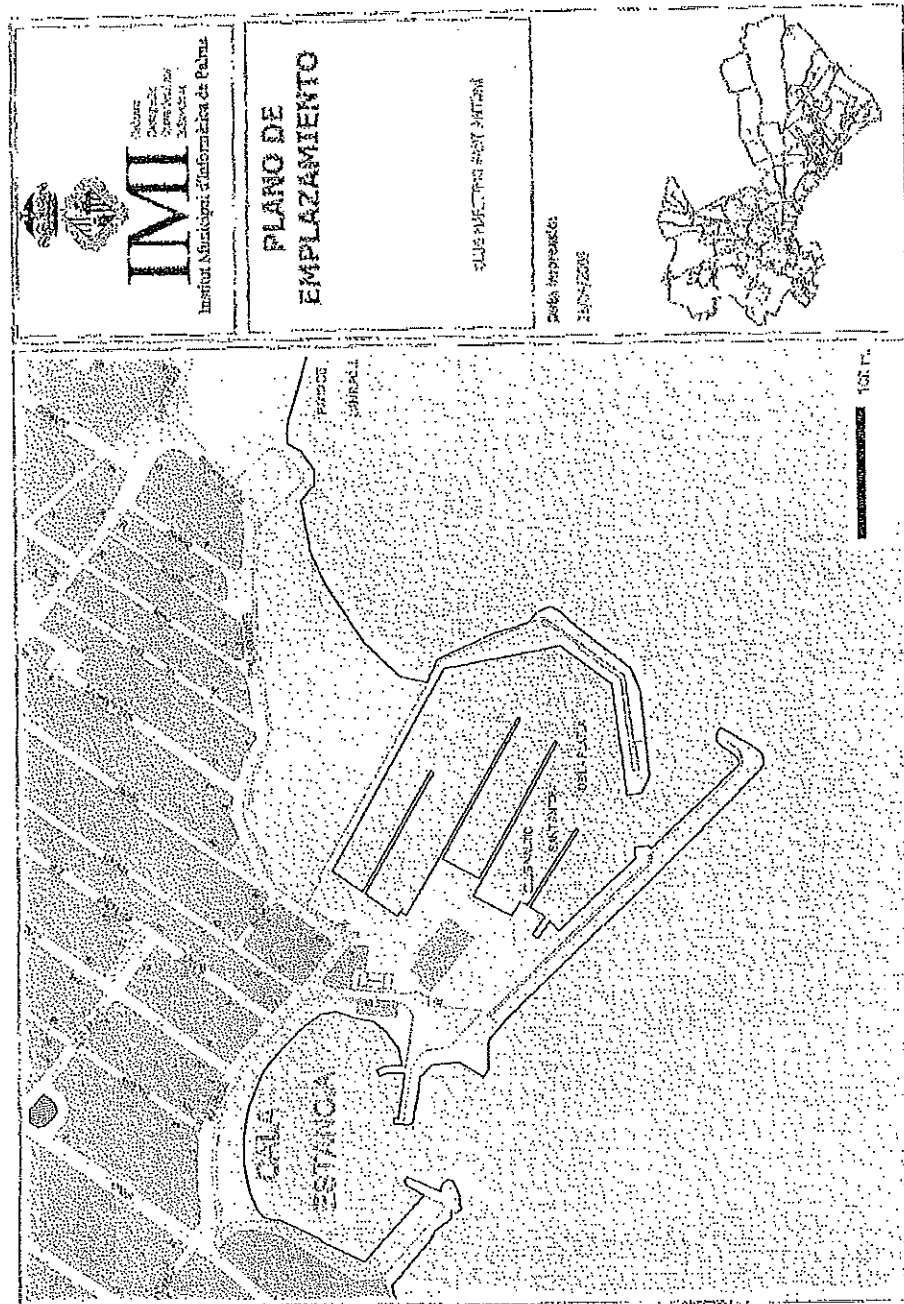
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



ILLA DE MALLORCA
SITUACIO CENTRAL

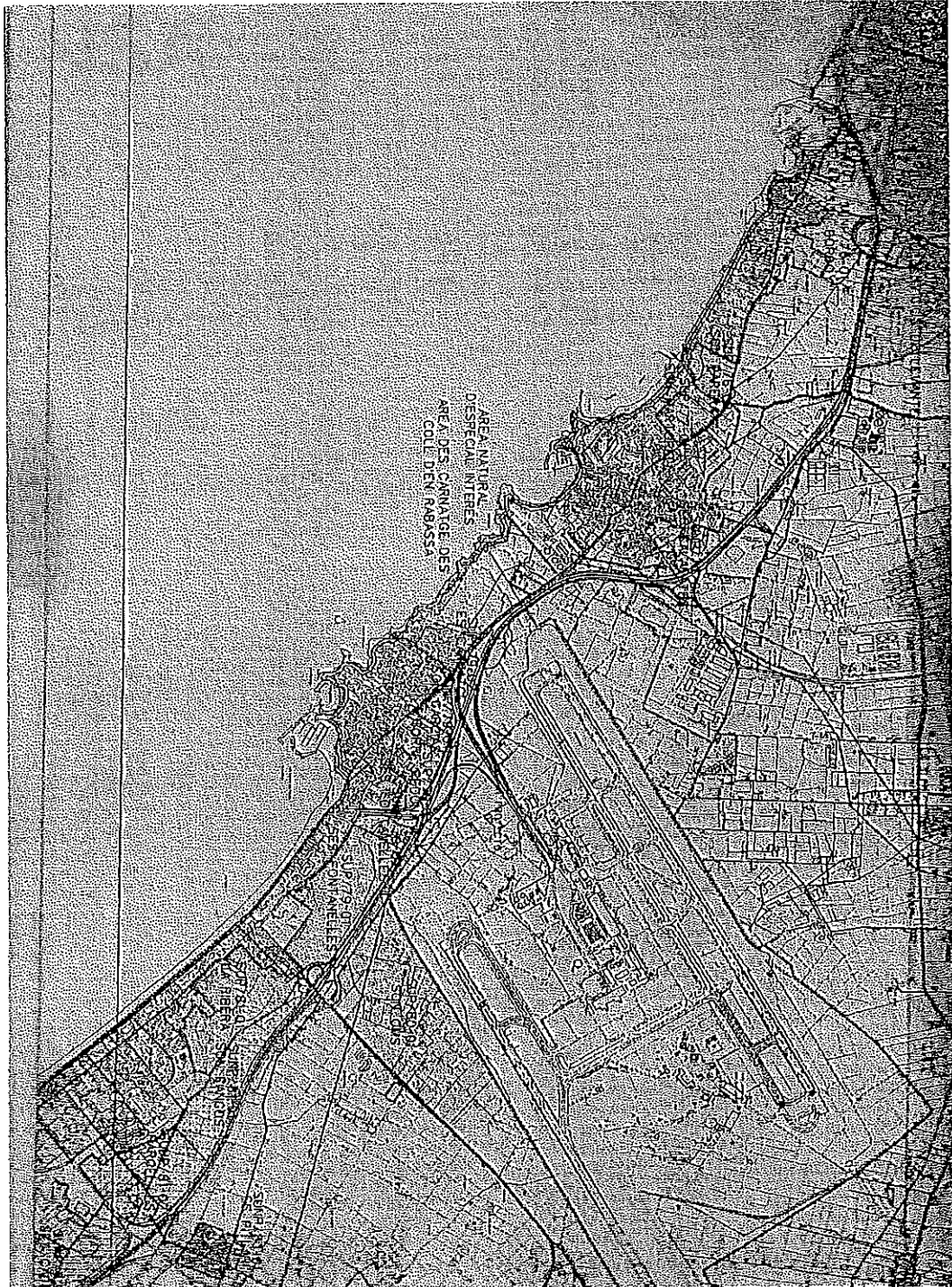
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Club Maríllmo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
 José Echegaray, 9. 28230 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-06431/01-7
 Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
 Ref.Tasador: BFD
 D:28/31

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARIS (07610)

CLUB MARITIMO SAN ANTONIO DE LA PLAYA - CA'N PASTILLA									
PUESTOS	ESLORA	MANSA	M2	PRIM2	VALOR AMARRE	EUR/M2	TOTAL		
62,00	6,00	2,00	12,00	744,00	15,000,00	1.200,00	930.000,00		
48,00	6,00	2,50	20,00	860,00	30,000,00	1.800,00	1.410.000,00		
121,00	8,00	3,00	27,00	3.287,00	47.000,00	1.740,74	5.687.000,00		
48,00	10,00	3,50	35,00	1.880,00	53.000,00	1.514,29	2.544.000,00		
85,00	12,00	4,00	48,00	4.080,00	108.000,00	2.200,00	6.618.000,00		
21,00	15,00	5,00	75,00	1.876,00	126.000,00	1.886,67	2.895.000,00		
8,00	38,00	6,00	108,00	864,00	185.000,00	1.827,78	1.320.000,00		
393,00				13.470,00			23.556.000,00	TOTAL EN VENTA	

100% VENTAS 23.556.000,00
 75% VENTAS 17.667.000,00
 15% anual sobre 75% EN VENTA 3.533.400,00

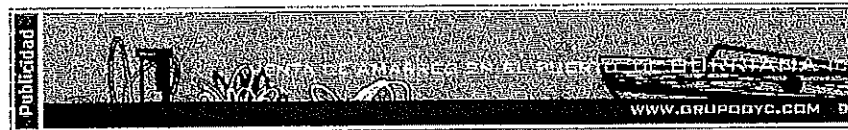
valor adoptado de alquiler por temporada 180 eur/m2/año 3292,5
 25% SUPERFICIE EN ALQUILER 592.650,00
 100% ALQUILADO 414.655,00
 70% OCUPACIÓN

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)

Amarres en Venta y Alquiler

Página 1 de 1



Alta Gratuita | Avisos gratuitos |

Navegar

Barcos en Venta | Art. Náuticos 1ª y 2ª mano | Amarres en Venta y Alquiler | Tripulantes para Navegar | Barcos Alquiler y Navegar

:: Amarres en Venta y Alquiler ::

Buscoamarre es un site donde podrás encontrar Información de amarres en venta, alquiler o intercambio, de los puertos deportivos españoles

 Usuarios 7
 Introduce tu e
 Contraseña

Insertar anuncio de amarre en venta o alquiler. Es gratis

¿Has olvida

1681 ofertas de amarres		Puertos deportivos		Noticias de Puertos y Amarres			
Fecha	Localización	Puertos	Tipo	Acción	Precio	Díste	
	I. Baleares	C.M. San Antonio de la Playa	Todas	Todas	Todas	Todas	
10/02	Mallorca	C.M. San Antonio de la...	Amarre	Venta	120.000 €	1	
24/03	Mallorca	C.M. San Antonio de la...	Amarre	Venta	110.000 €	1	
10/04	Mallorca	C.M. San Antonio de la...	Amarre	Venta	55.000 €	11	

ANTERIOR



SIGUIENTE

Acercagua viajes
 Veleros en Grecia, plaza a plaza
 Somos especialistas, descúbrelo

Internet Movil Satelital
 Antena 100% automatizada
 Bibliobus-Barcos-Banca Movil

barcos crucero
 Descubra en barcos los rios y
 canales de Franda y Europa

Alquila una
 Alquiler de cas-
 de 100 product

Anuncios Google

Anu

Ni te imaginas lo que puedes hacer con 1 €


 Alta Gratuita | Avisos gratuitos a tu email | Site map | Sobre cosasdebarco | Ayuda | Contactar
 Añade CosasdeBarcos.com a tus Favoritos o como página de inicio

Copyright © 2004 Grupo Intercom - Todos los derechos reservados. Información Legal | Normas de uso | Política

Grupo INTERCOM desde 1995 creando empresas en Internet

En las páginas de Grupo Intercom puedes encontrar ahora mismo:

Intercambios de telefonía	hotel barcelona	Apuramientos	Arte	Comp
alquilar barcos	Taller Mecánico Madrid	Mensajes a móviles	job	parce
Antiguos alumnos barcelona	Noticias 2004	Actividades infantiles	Softonic	Teléft
Bebidas	Liquidaciones tiendas	marketing social	Cours sur Autres systèmes d'exploitation	curso

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)

Amarres en Venta y Alquiler

Página 1 de 2



REIAL CLUB MARÍTIM DE BARCEL
 renueva y amplía sus instalaciones
NUEVOS AMARRES EN EL CENTRO DE BARCELONA
 A PARTIR DE 11 METROS **más informal**

GRUPO AMARRE & Navegar

Alta Gratuita | Avisos gratuitos |

Navegar

Barcos en Venta

Art. Náuticos 1ª y 2ª mano

Amarres en Venta y Alquiler

Tripulantes para Navegar

Barcos Alquiler y Navegar

» Amarres en Venta y Alquiler «

Buscoamarre es un site donde podrás encontrar información de amarres en venta, alquiler o intercambio, de los puertos deportivos españoles

Usuarlos r
 Introduce tu e
 Contraseña

Insertar anuncio de amarre en venta o alquiler. Es gratis

¿Has olvidado

1570 ofertas de amarres		Puertos deportivos		Noticias de Puertos y Amarres			
Fecha	Localización	Puertos	Tipo	Acción	Precio	Dime	
16/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	180.000 €	5	
03/03	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	164.000 €	1	
06/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	110.000 €	1	
06/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	89.000 €	9	
10/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	75.000 €	10	
16/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	70.000 €	4	
10/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	70.000 €	10	
16/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	65.000 €	10	
16/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	58.000 €	3	
15/12	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	50.000 €	9	
23/02	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	Consultar	10	
25/01	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	Consultar	1	
24/12	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	Consultar	10	
23/11	Mallorca	CN el Arenal	Amarre	Venta	Consultar	10	

ANTERIOR

1

SIGUIENTE

Anuncios Google

MAREE Embarcaciones
 Calúte en line su seguro con la
 compañía líder en España.
www.maree.com/embarcaciones

Alquiler barcos
 Descubre en barcos los ríos y canales
 de Francia y Europa
www.crowblue.com

Librería Náutica
 Náutica profesional y deportiva Libros
 y cartas náuticas. IHRM, IMO.
www.nauscarobinson.com

Sailaway Ve
 Mini crucero 48,
 Cabo de Palos
www.sailaway.es

Ni te imaginas lo que puedes hacer con 1 €

Alta Gratuita | Avisos gratuitos a tu email | Site map | Sobre cosasdebarco | Ayuda | Contactar | Recomendamos: Crucero
 Añade CosasdeBarcos.com a tus Favoritos o como página de Inicio

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Club Marítimo San Antonio de la Playa, en CA'N PASTILLA en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07610)

REIAL CLUB MARITIM DE BARCEL
 renueva y amplía sus instalaciones
NUEVOS AMARRES EN EL CENTRO DE BARCEL
 A PARTIR DE 11 METROS [más informac](#)

BUSCO AMARRE
& Navegar

Alta Gratuita | Avisos gratuitos |

Navegar

Barcos en Venta

Art. Náuticos 1ª y 2ª mano

Amarres en Venta y Alquiler

Tripulantes para Navegar

Barcos Alquiler y Navegar

» Amarres en Venta y Alquiler «

Buscamosarres es un site donde podrás encontrar información de amarres en venta, alquiler o intercambio, de los puertos deportivos españoles

Usuarios r

Introducir

Contraseña

Insertar anuncio de amarre en venta o alquiler. Es gratis

¿Has olvidado

1570 ofertas de amarres		Puertos deportivos	Noticias de Puertos y Amarres			
Fecha	Localización	Puertos	Tipo	Acción	Precio	Díame
		CN de Cala Gamba	Todos	Todos	Todos	Todos
27/01	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	72.000 €	1
06/03	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	66.000 €	9
23/02	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	60.000 €	5
27/02	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	35.000 €	1
17/02	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	35.000 €	1
16/02	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	18.000 €	7x
12/02	Mallorca	CN de Cala Gamba	Amarre	Venta	18.000 €	7x

ANTERIOR

1

SIGUIENTE

Anuncios Google

MAPFRE Embarcaciones
 Calcular online su seguro con la compañía líder en España.
www.mapfre.com/embarcaciones

Alquiler barcos
 Descubre en barcos los rios y canales de Francia y Europa
www.crownblue.com

Librería Náutica
 Náutica profesional y deportiva Libros y cartas náuticas. IRI, IMO.
www.nauticarobinson.com

Sailaway Ve
 Mini crucero 46, Cabo de Peñas
www.sailaway.es

NI te imaginas lo que puedes hacer con 1 €

Alta Gratuita | Avisos gratuitos a tu email | Site map | Sobre cosasdebarco | Ayuda | Contactar | Recomendamos: Crucero
 Añade CosasdeBarcos.com a tus Favoritos o como página de Inicio

Copyright © 2004 Grupo Intercom - Todos los derechos reservados. Información Legal | Normas de uso | Política e

INTERCOM desde 1995 creando empresas en Internet

En las páginas de Grupo Intercom puedes encontrar ahora mismo:

Intercambios en revistas	hotel en andorra	Apartamentos Menorca	Escultura	Comp
venta de amarres	Yoga Madrid	Mensajes a móviles	Jobs	Terre
Directorio de profesionales	Noticias 2002	Alimentación infantil	Softonic	Móvil