



CLUB NÁUTICO SERRANOVA

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 23 de mayo de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico Serranova por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación náutica denominada Club Náutico Serranova, 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 22 de julio de 2015, el Club Náutico Serranova, 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 de la concesión otorgada a esta entidad en fecha 23/05/2007 hasta los 35 años.*

Por todo y en virtud de todo lo expuesto,

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

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

BASE IMPONIBLE Y CANON

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

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

Artículo 212. Base Imponible

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

A) Ocupación del Dominio Público portuario.

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

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

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

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

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

- La valoración técnica del Club Náutico Serranova, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-05076/01-7 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-05076/01-3 V.416, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Club Náutico Serranova, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05076/01-4 V.416, con la que se determinó el valor del derecho económico del club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, para la adaptación a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Club Náutico Serranova desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC)

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

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Náutico Serranova (Nº Expediente IB-05076/01-7 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	5.860,00 m ²
Tierra	<u>5.051,42 m²</u>
Total	10.911,42 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Oficina, aseos, almacén, bar restaurante con terraza, local social, terrazas y cobertizos. Cuenta con dos varaderos y explanadas de aparcamiento y grúa

La superficie de agua incluye dique y muelle para 120 amarres.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

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

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2006, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.
- La concesión se otorga por un periodo de 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico Serranova realizada por TINSA, Nº Expediente IB-05076/01-7 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **seiscientos cincuenta y tres mil setecientos cincuenta y nueve euros y veintitres céntimos de euro (653.759,23€)**.

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 Club Náutico Serranova, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05076/01-4 V.416

En este sentido, se consideraron las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, se valora el derecho económico del Club Náutico Serranova en **ciento catorce mil ochocientos treinta y seis euros y veinte tres céntimos de euro (114.836,23 €)**.

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico Serranova refleja un valor para un periodo de 35 años, de **seiscientos cincuenta y tres mil setecientos cincuenta y nueve euros y veintitrés céntimos de euro (653.759,23€)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende **ciento catorce mil ochocientos treinta y seis euros y veinte tres céntimos de euro (114.836,23 €)**.

Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Club Náutico Serranova asciende **quinientos treinta y ocho mil novecientos veintitrés euros y un céntimo de euro (538.923,01€)**

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

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

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

Palma, 21 de marzo de 2019



Manuel Fernández González

Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos

Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO SERRANOVA

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:	Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN

653.759,23 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

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 la premisa de una serie de inversiones y gasto social no recuperable indicado por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3 y 4: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: Superficie total cedida: 10,911,42 m2, de los cuales 5,860,00 m2 corresponden a espejo de agua y 5051,42,00 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina, aseos, almacén, bar-restaurante con terraza. Un muelle en forma de "U" donde las embarcaciones se disponen perpendicularmente a lo largo de sus dos brazos. Cuenta con 2 varaderos y explanadas de aparcamiento y grúa, muelle. Aparcamientos de remolques, local social (bar - restaurante), terrazas y cobertizos. El club dispone de compuerta de acceso a dársena. El puerto se protege con un dique de abrigo y escollera y un contradique también con escollera.

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

Antigüedad: Edif. 1 y 2:5 años. Edif. 3 y 4:23 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas)	221,86	79,62	452,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja aislada (Des. Restaurant)	103,40	79,62	545,00	18,00	20,00

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

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	221,86	506,31	112.329,49
Edificio 02	103,40	594,10	61.429,94

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	Dique y muelle para 120 amarres	400.000,00	20,00	320.000,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 25.897,00 Euros

OTROS VALORES:

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

784.827,79 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-05076/01-7 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Concesión administrativa para la explotación del puerto deportivo descrito en el informe, situado en Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3 y 4:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3 y 4: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 cedidas en concesión administrativa al 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	810.724,79 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	653.759,23 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	824.328,83 Euros

VALOR DE TASACIÓN

653.759,23 Euros

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

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 la premisa de una serie de inversiones y gasto social no recuperable indicado por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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



CERTIFICADO DE TASACIÓN

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0507601 6;

Superficie adoptada del terreno: 10.911,42 m²

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

784.827,79 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas)	221,86	79,62	452,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja aislada (Per. Restaurant)	103,40	79,62	545,00	18,00	20,00

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	Dique y muelle para 120 amarres	400.000,00	20,00	320.000,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

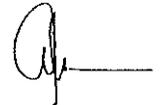
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado,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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidas en concesión administrativa al 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: Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)

Geolocalización: **Longitud:** 3,22092 **Latitud:** 39,73907

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: Turística - Agrícola - 2ªResidencia
 Población de Derecho: 11.632 Habitantes Evolución Población: Creciente
 La principal fuente de ingresos del municipio procede de su zona costera.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero, caracterizado por ser segunda residencia de habitantes de la isla. Frente a otros núcleos costeros de la zona, Son Serra de Marina destaca por su tranquilidad y ausencia de hoteles.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

El uso comercial se limita a varios restaurantes de la zona; si bien se ha sentido la presión urbanística, ésta se considera baja respecto a otras zonas cercanas, aún se localizan bastantes solares vacantes en líneas primeras, segundas y terceras que en otros lugares es impensable localizar. El uso predominante es la segunda residencia, principalmente vivienda unifamiliar, seguida de adosados-paredados y en última instancia apartamentos plurifamiliares de baja densidad; 4-6 viviendas.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de segunda residencia y Turístico

Entorno Industrial: En un polígono industrial

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada: 10.911,42 m²

Superficie adoptada del terreno: 10.911,42 m²

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento

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:

Superficie total cedida: 10,911,42 m2, de los cuales 5.860,00 m2 corresponden a espejo de agua y 5051,42,00 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina, aseos, almacén, bar-restaurante con terraza. Un muelle en forma de "U" donde las embarcaciones se disponen perpendicularmente a lo largo de sus dos brazos. Cuenta con 2 varaderos y explanadas de aparcamiento y grúa, muelle. Aparcamientos de remolques, local social (bar - restaurante), terrazas y cobertizos. El club dispone de compuerta de acceso a dársena. El puerto se protege con un dique de abrigo y escollera y un contradique también con escollera.

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: No

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Dique y muelle para 120 amarres
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Descripción del elemento	

Espejo de agua de 5.860,00 m2. con 120 amarres, , con dimensiones de 6,00x2,50 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras.

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 5051,42,. Incluye este elemento red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 271,00 m2. Explanadas para varadero de 1.857,00 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (Oficinas del Puerto, almacenes y aljibe)
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	39,57 m ²
Aljibe	Instalaciones	No Tiene	182,29 m ²
Total superficie construida:			221,86 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.442,68 m²

Superficie Construida Total: 221,86 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 23 años

Años desde la última reforma aproximadamente 5 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja aislada (Bar-Restaurante y sus terrazas. Aseos.)
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	Restaurante	Servicios Comunes	103,40 m ²
Total superficie construida:			103,40 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.468,74 m²
Superficie Construida Total: 103,40 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acríslamiento: 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: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:
Antigüedad aproximada: 23 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

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? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

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

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

La oferta de amarres en venta es amplia, mayor en puertos deportivos cercanos donde el uso turístico es preponderante; el alquiler de amarres está mas limitado en cuanto a ofertas.

Tipo de Gestión

Privada. Régimen de alquiler y venta de amarres.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año. Cuotas de socios, alquiler en base y tránsito, aunque por su localización (entre Can Picafort y Colonia de Sant Pere) y debido al uso de segunda residencia de la urbanización con ausencia de presión turística, no tiene el atractivo que puedan tener puertos cercanos, ubicados en núcleos turísticos. También se explota el bar restaurante.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Los servicios ofertados son: Alquiler y venta de amarres. Remolque, grúa de 5 toneladas. Luz y agua en varadero. Servicios del puerto: Bar-restaurante, duchas y lavabos públicos. Servicios en pantalán: Luz y agua.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,50 %

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

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

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

2 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 10 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 2.500,00 Euros/m² Límite superior: 2.535,00 Euros/m²

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

I.L.E.E. Límite inferior: 50,00 % Límite superior: 52,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 10 meses Límite superior: 14 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: 14,00 % Límite superior: 16,00 %

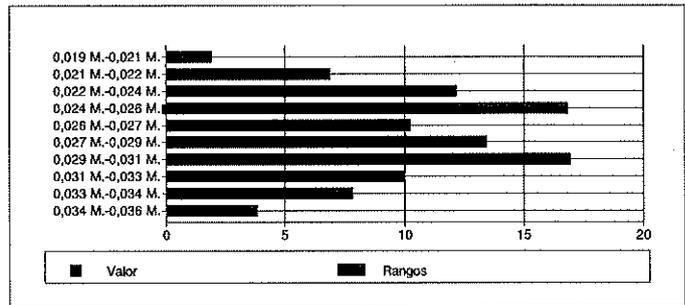
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	27.625,06 Euros	
Extremos Absolutos:	19.029,53 Euros y	35.951,19 Euros
Extremos-90% casos:	21.820,16 Euros y	33.157,06 Euros
Extremos-50% casos:	24.699,96 Euros y	30.514,13 Euros

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

Desde	0,019 M. hasta	0,021 M.	1,90 %
Desde	0,021 M. hasta	0,022 M.	6,88 %
Desde	0,022 M. hasta	0,024 M.	12,17 %
Desde	0,024 M. hasta	0,026 M.	16,83 %
Desde	0,026 M. hasta	0,027 M.	10,26 %
Desde	0,027 M. hasta	0,029 M.	13,44 %
Desde	0,029 M. hasta	0,031 M.	16,93 %
Desde	0,031 M. hasta	0,033 M.	9,95 %
Desde	0,033 M. hasta	0,034 M.	7,83 %
Desde	0,034 M. hasta	0,036 M.	3,81 %



Valor total elegido del solar 25.897,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.897,00	-25.897,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	9.829,70	0,00	0,00	9.829,70	-9.829,70	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	8.425,46	0,00	0,00	8.425,46	-8.425,46	0,00
6	0,00	31.143,76	31.143,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.143,76	0,00
7	0,00	31.143,76	31.143,76	0,00	0,00	0,00	90,84	90,84	31.052,93	0,00
8	0,00	31.143,76	31.143,76	0,00	0,00	0,00	181,67	181,67	30.962,09	0,00
9	0,00	31.143,76	31.143,76	0,00	0,00	68.729,73	272,51	69.002,24	-37.858,47	0,00
10	0,00	31.143,76	31.143,76	0,00	0,00	68.729,73	363,34	69.093,07	-37.949,31	0,00
11	27.189,00	31.143,76	58.332,76	0,00	0,00	68.729,73	454,18	69.183,91	-10.851,14	0,00
12	27.189,00	31.143,76	58.332,76	0,00	0,00	68.729,73	545,02	69.274,74	-10.941,98	0,00
13	27.189,00	31.143,76	58.332,76	0,00	0,00	68.729,73	635,85	69.365,58	-11.032,82	0,00
14	27.189,00	31.143,76	58.332,76	0,00	0,00	68.729,73	726,69	69.456,42	-11.123,65	0,00
15	27.189,00	31.143,76	58.332,76	0,00	9.829,70	68.729,73	817,52	79.376,95	-21.044,19	0,00
16	21.751,20	31.143,76	52.894,96	0,00	0,00	68.729,73	908,36	69.638,09	-16.743,12	0,00
17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.729,73	0,00	68.729,73	-68.729,73	0,00
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.729,73	0,00	68.729,73	-68.729,73	0,00
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68.729,73	0,00	68.729,73	-68.729,73	0,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/05/2018 a las 12:10 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 6TB0CVWDI

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 a fecha de 01-01-2006. 35 años de explotación.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	25,90 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	184,83 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	600,00 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 al 29	30 al 35
Variación Anual				0,00 %	0,00 %
Cuotas propietarios	14,42	35,60	35,60	35,60	0,00
Alquiler amarres	38,00	40,70	44,85	44,85	152,49
Alquiler restaurante	5,43	7,25	7,25	7,25	7,25
Venta de amarres	1.188,00	297,00	0,00	0,00	0,00
Travelift y explanada	5,00	8,25	11,00	12,00	12,00
Altas propietarios	77,35	63,28	0,00	0,00	0,00
TOTAL:	1.328,20	452,08	98,70	99,70	171,74

GASTOS

Años	1	2	3	4 al 29	30 al 35
Variación Anual				0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	19,14	28,71	28,71	28,71	24,80
Materias primas	3,00	3,00	4,00	4,00	3,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	7,57	7,57	7,57	7,57	7,57
Reparación, mantenimiento y reposición	0,00	7,64	7,64	7,64	7,64
Seguros, impuestos, tasas	2,80	3,20	3,20	3,20	3,20
Amortización de la inversión inicial	26,16	26,16	26,16	26,16	26,16
PUBLICIDAD Y COMERCIAL	22,00	17,60	15,40	2,00	0,00
ESTIMACION CANON	3,90	3,90	3,90	3,90	3,90
gasto socio deportivo	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
TOTAL:	108,57	121,78	120,58	107,18	100,27
Impuestos	35,00 %	32,50 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	5	10	15	20
Infraestruct-Elementos	147,48	61,90	186,33	108,18	176,12
Mobiliario-Maquinaria	0,00	0,00	30,00	0,00	0,00
TOTAL:	147,48	61,90	216,33	108,18	176,12



DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas)	221,86	79,62	452,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja aislada	103,40	79,62	545,00	18,00	20,00

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

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	221,86	506,31	112.329,49
Edificio 02	Planta baja aislada	103,40	594,10	61.429,94

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	Dique y muelle para 120 amarres	400.000,00	20,00	320.000,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	25.897,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	756.633,72 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	28.194,07 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	810.724,79 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	2,37 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	25.897,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	653.759,23 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	1.328,20	82,41	26,16	147,48	671,44	671,44	621,70
2007	452,08	95,62	26,16	0,00	249,11	249,11	213,57
2008	98,70	94,42	26,16	0,00	4,28	4,28	3,40
2009	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	13,73
2010	99,70	81,02	26,16	61,90	-43,22	-43,22	-29,42
2011	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	11,77
2012	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	10,90
2013	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	10,09
2014	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	9,35
2015	99,70	81,02	26,16	216,33	-197,65	-197,65	-91,55
2016	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	8,01
2017	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	7,42
2018	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	6,87
2019	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	6,36
2020	99,70	81,02	26,16	108,18	-89,50	-89,50	-28,21
2021	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	5,45
2022	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	5,05
2023	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	4,68
2024	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	4,33
2025	99,70	81,02	26,16	176,12	-157,44	-157,44	-33,78
2026	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	3,71
2027	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	3,44
2028	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	3,18
2029	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	2,95
2030	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	2,73
2031	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	2,53
2032	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	2,34
2033	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	2,17
2034	99,70	81,02	26,16	0,00	18,68	18,68	2,01
2035	171,74	74,11	26,16	0,00	79,76	79,76	7,93
2036	171,74	74,11	26,16	0,00	79,76	79,76	7,34
2037	171,74	74,11	26,16	0,00	79,76	79,76	6,80
2038	171,74	74,11	26,16	0,00	79,76	79,76	6,29
2039	171,74	74,11	26,16	0,00	79,76	79,76	5,83
2040	171,74	74,11	26,16	0,00	79,76	79,76	5,39

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

824.328,83 Euros

OTROS VALORES:

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

784.827,79 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	325,26	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	325,26	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/05/2018 a las 12:10 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 6TB0CVVWDI



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

653.759,23 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 cedidas en concesión administrativa al 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:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

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 la premisa de una serie de inversiones y gasto social no recuperable indicado por el cliente.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 625.000,00 Euros y 700.000,00 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.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 16

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

Ver Observaciones	Tasador: DAMIAN ANDREU AMENGUAL		
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble: 01-01-2006		
	Fecha Emisión del informe: 01-01-2006	Fecha de caducidad del informe	30-06-2006

12.- OBSERVACIONES

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 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 realiza todas las obras de reforma a su costa y realizará la explotación durante 35 años, revertiendo al Concesionario en esa fecha lo cedido más lo construido.

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

En los años 1 , 5, 10,15,20 se realizan las inversiones en obras de rehabilitación de las infraestructuras y edificaciones y simultaneamente se inicia la explotación con las siguientes hipótesis. Dichas inversiones han sido indicadas por el cliente , así como la fijación de un gasto sociodeportivo anual.

Durante los años 1, 2 se venden el 75% de los amarres a particulares), se alquilan el resto como amarres en base y en tránsito, estimándose los flujos de caja estables a partir del año 4 de la explotación.

ESTUDIO DE MERCADO DE AMARRES EN VENTA.

CLUB NAUTICO CAN PICAFORT:
 Amarre de 8 x 3 = 2500 €/ AÑO ALQUILER
 Amarre de 8 x 3,00 = 27,000 €

CLUB NAUTICO MARINA DE BONAIRE (EL COCODRILO):
 Amarre de 6 x 2,50 = 27,000 €

MARINA PUERTO DE ALCUDIA:
 Amarre de 6 x 2,50 = 27,000 €
 Amarre de 8 x 3,00 = DESDE 38,000 A 33,000 €
 Amarre de 8 x 3 = 3000 €/AÑO ALQUILER

Las muestras de mercado de amarres en alquiler-año y alquiler-mes se reducen en la zona de influencia (evidentemente se trata de alquileres de concesionarios particulares; no de las plazas de tránsito. Entre ellas nos encontramos las siguientes:

A diferencia del puerto analizado, debe considerarse el hecho de que en la mayoría de puertos de influencia de la zona, estos están ligados o comunicados directamente con núcleos urbanos de carácter turístico lo cual los hacen más atractivos para el alquiler en tránsito, incluso en compra que el puerto valorado; el cual destaca por ser un núcleo de segunda residencia para los habitantes de la zona, sin la presión del uso turístico. Al mismo tiempo, el calado máximo de 1,5 m y la eslora máxima limita el acceso al puerto.

Se han considerado que el precio medio es de 16.500 € cada puesto. Esta es una

media ponderada de los diferentes valores que podrían considerarse de los amarres en función de su ubicación, aunque dado el diseño del mismo, esta no fluctua mucho.

Para el alquiler de amarres en base se ha considerado una tarifa media de:
 - 1.200 €/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito también se han considerado las tarifas actuales:

día T.Alta	día T.Baja	mes T.Alta	mes T.Baja
13,8 €.	8,8 €.	250 €	125 €

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

- El valor de mercado de 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 15/04/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión a 30 años a fecha del 1/1/2006 según la reforma planteada, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente.

El valor del canon aplicado en el informe se considera el mismo que en la concesión calculada a 30 años

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 24/05/2018 a las 12:10 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 6TB0CVWWDI



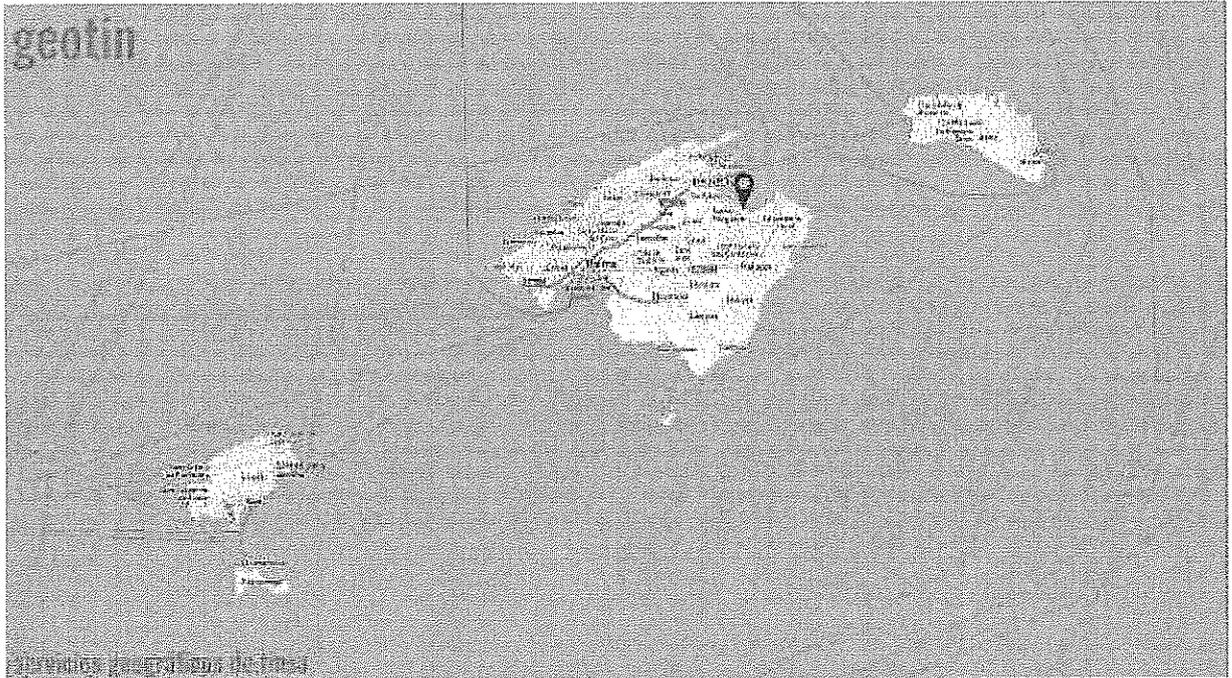
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)



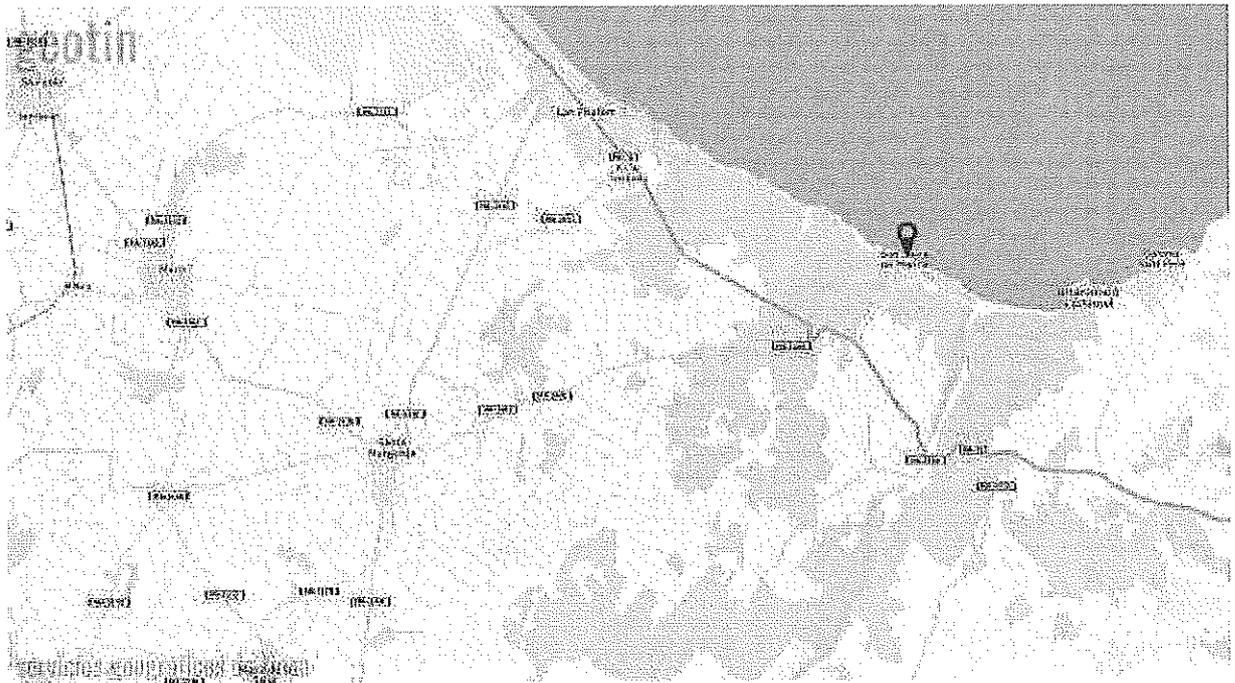
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)



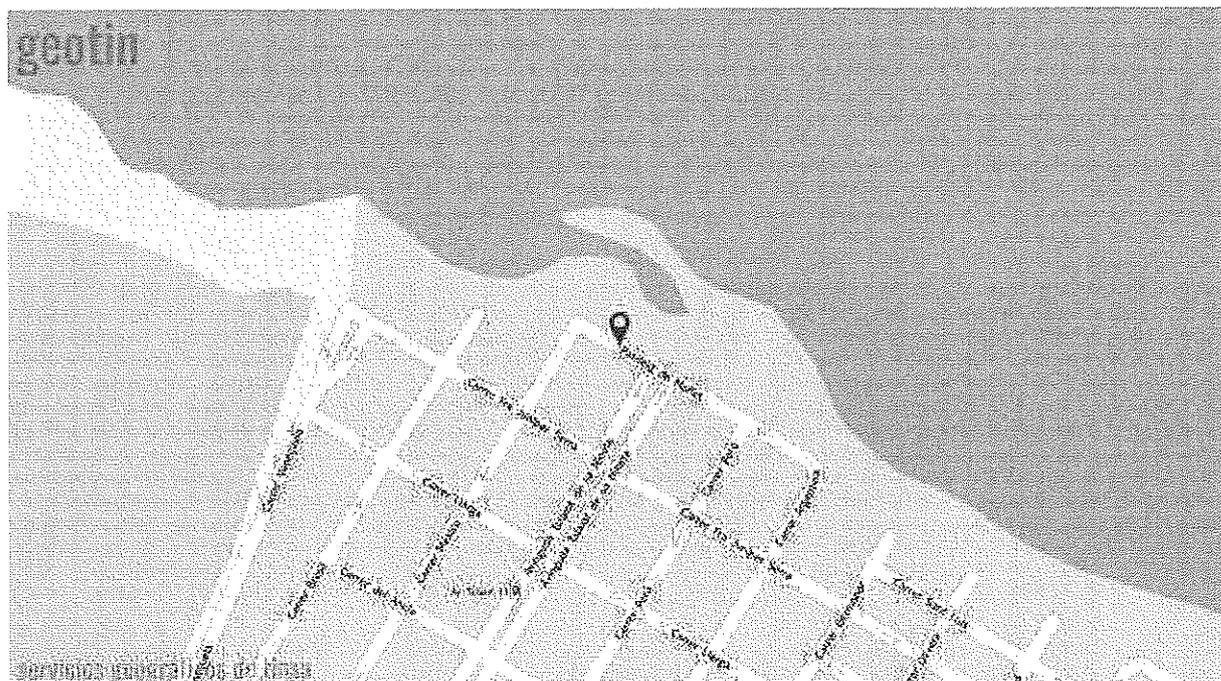
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle México Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)



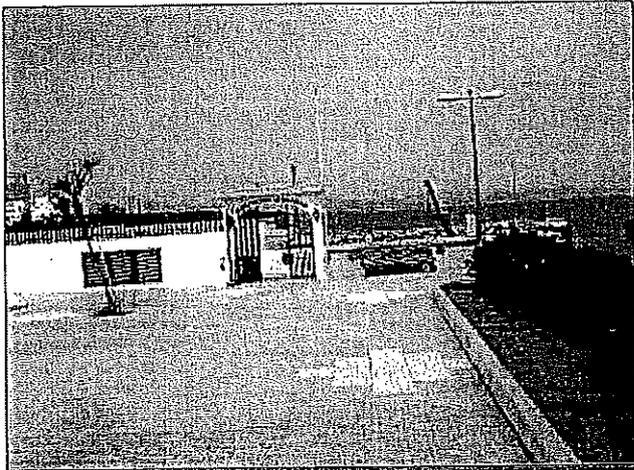
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO SERRANOVA

Anexo II - Valoración título vigente hasta 2018

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle JESUS, Nº 4, Pta. 1
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Urbanización Son Serra de Marina. Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN**114.836,22 Euros (19.107.139 pta)**

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

Visita Interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 15/04/2006. 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 el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

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 y 4: 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: Superficie total cedida: 10,911,42,00 m2, de los cuales 5.860,00 m2 corresponden a espejo de agua y 5051,42 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina, aseos, almacén, bar-restaurante con terraza. Un muelle en forma de "U" donde las embarcaciones se disponen perpendicularmente a lo largo de sus dos brazos. Cuenta con 2 varaderos y explanadas de aparcamiento y grúa, muelle. Aparcamientos de remolques, local social (bar - restaurante), terrazas y cobertizos. El club dispone de compuerta de acceso a dársena. El puerto se protege con un dique de abrigo y escollera y un contradique también con escollera.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3 y 4:TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1 y 2:5 años. Edif. 3 y 4:23 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas)	221,86	667,16	452,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja aislada	103,40	667,16	545,00	18,00	20,00

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	221,86	1.093,85	242.681,12
Edificio 02	103,40	1.181,64	122.181,58

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	Dique y muelle para 26 amarres	85.950,00	20,00	68.760,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 217.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

470.777,79 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. Javier Collado García, 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-05076/01- 4 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Concesión administrativa para la explotación del puerto deportivo descrito en el Informe, situado en Urbanización Son Serra de Marina. Club Nautico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3 y 4:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3 y 4: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 enero de 2010

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	687.777,79 Euros	(114.436.595 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	593.622,23 Euros	(98.770.429 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	114.836,22 Euros	(19.107.139 pta)

VALOR DE TASACIÓN

114.836,22 Euros (19.107.139 pta)

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 15/04/2006. 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 el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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



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-05076/01-4 * V.416
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: DAD (25069 - 25069)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie adoptada: 10.911,42 m²

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

470.777,79 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas)	221,86	667,16	452,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja alzada (Por Restaurar)	103,40	667,16	545,00	18,00	20,00

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	Dique y muelle para 26 amarres	85.950,00	20,00	68.760,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO

Fdo.: Javier Collado Garcia
 Director Territorial En representación de TINSA,
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es enero de 2010

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.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Urbanización Son Serra de Marina. Club Náutico de Serra Nova, en SON SERRA DE MARINA en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07459)

DATOS REGISTRALES

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: Turística - Agrícola - 2ª Residencia

Población de Derecho: 6.375 Habitantes **Evolución Población:** Creciente

La principal fuente de ingresos del municipio procede de su zona costera.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero, caracterizado por ser segunda residencia de habitantes de la isla. Frente a otros núcleos costeros de la zona, Son Serra de Marina destaca por su tranquilidad y ausencia de hoteles.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

El uso comercial se limita a varios restaurantes de la zona; si bien se ha sentido la presión urbanística, ésta se considera baja respecto a otras zonas cercanas, aún se localizan bastantes solares vacantes en líneas primeras, segundas y terceras que en otros lugares es impensable localizar. El uso predominante es la segunda residencia, principalmente vivienda unifamiliar, seguida de adosados-pareados y en última instancia apartamentos plurifamiliares de baja densidad; 4-6 viviendas.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de segunda residencia y Turístico

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	10.911,42 m ²
Superficie adoptada:	10.911,42 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento

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:

Superficie total cedida: 10,911,42,00 m2, de los cuales 5.860,00 m2 corresponden a espejo de agua y 5051,42 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficina, aseos, almacén, bar-restaurante con terraza. Un muelle en forma de "U" donde las embarcaciones se disponen perpendicularmente a lo largo de sus dos brazos. Cuenta con 2 varaderos y explanadas de aparcamiento y grúa, muelle. Aparcamientos de remolques, local social (bar - restaurante), terrazas y cobertizos. El club dispone de compuerta de acceso a dársena. El puerto se protege con un dique de abrigo y escollera y un contradique también con escollera.

Se valora: Un elemento del inmueble

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Dique y muelle para 26 amarres
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 5.860,00 m2. actualmente con 26 amarres, con dimensiones de 6,00x2,50 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras. Se valora en este elemento sólo los 26 amarres en disposición de gestión del club.

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 5051,42 m2. Incluye este elemento red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 271,00 m2. Explanadas para varadero de 1.857,00 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (Oficinas del Puerto, almacenes y aljibe)
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	39,57 m ²
Aljibe	Instalaciones	No Tiene	182,29 m ²
Total superficie construida:			221,86 m ²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.442,68 m²
Superficie Construida Total: 221,86 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 23 años
Años desde la última reforma aproximadamente 5 años (estimación)
Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja aislada (Bar-Restaurante y sus terrazas. Aseos.)
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	Restaurante	Servicios Comunes	103,40 m ²
Total superficie construida:			103,40 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		3.468,74 m ²	
Superficie Construida Total:		103,40 m ²	

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: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 23 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 14 años
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 disponible
¿Es necesaria la licencia de apertura? SI

Usos Permitidos:
Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:
Todos los demás

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,50 %

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

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

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

5 meses

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

Límite inferior: 10 meses Límite superior: 12 meses

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

Límite inferior: 11 meses Límite superior: 13 meses

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

Límite inferior: 24 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 3.750,00 Euros/m² Límite superior: 3.850,00 Euros/m²

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

I.L.E.E. Límite inferior: 25,00 % Límite superior: 30,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 26 meses Límite superior: 30 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

Beneficio del promotor: Límite inferior: 23,00 % Límite superior: 25,00 %

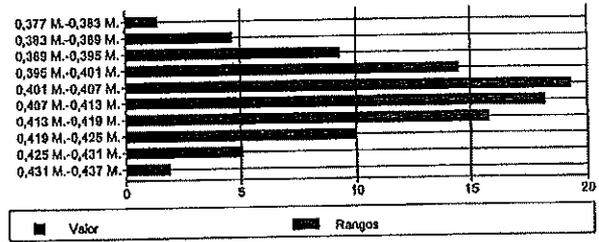
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	407.598,80 Euros	
Extremos Absolutos:	376.953,21 Euros y	437.420,27 Euros
Extremos-90% casos:	388.091,96 Euros y	427.055,31 Euros
Extremos-50% casos:	399.400,27 Euros y	416.002,23 Euros

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

Desde	0,377 M. hasta	0,383 M.	1,38 %
Desde	0,383 M. hasta	0,389 M.	4,66 %
Desde	0,389 M. hasta	0,395 M.	9,31 %
Desde	0,395 M. hasta	0,401 M.	14,50 %
Desde	0,401 M. hasta	0,407 M.	19,26 %
Desde	0,407 M. hasta	0,413 M.	18,20 %
Desde	0,413 M. hasta	0,419 M.	15,77 %
Desde	0,419 M. hasta	0,425 M.	9,95 %
Desde	0,425 M. hasta	0,431 M.	5,08 %
Desde	0,431 M. hasta	0,437 M.	1,90 %



Valor total elegido del solar 217.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total gastos	F.C.	F.C.A.
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	9.829,70	0,00	0,00	9.829,70	-9.829,70	-8.987,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	8.425,46	0,00	0,00	8.425,46	-8.425,46	-6.917,62
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.684,16	16.384,42
14	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	0,00	60,33	60,33	20.623,83	16.046,39
15	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	0,00	120,66	120,66	20.563,50	15.715,20
16	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	180,99	17.860,07	2.824,09	2.119,91
17	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	241,32	17.920,40	2.763,76	2.037,76
18	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	301,64	17.980,72	2.703,44	1.957,87
19	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	361,97	18.041,05	2.643,11	1.880,17
20	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	422,30	18.101,38	2.582,78	1.804,61
21	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	482,63	18.161,71	2.522,45	1.731,15
22	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	542,96	18.222,04	2.462,12	1.659,73
23	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	603,29	18.282,37	2.401,79	1.590,29
24	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	663,62	18.342,70	2.341,46	1.522,80
25	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	723,95	18.403,03	2.281,13	1.457,21
26	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	784,27	18.463,35	2.220,81	1.393,47
27	0,00	20.684,16	20.684,16	0,00	0,00	17.679,08	844,60	18.523,68	2.160,48	1.331,53
28	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	904,93	18.584,01	20.910,15	12.658,24
29	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	965,26	18.644,34	20.849,82	12.397,47
30	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	1.025,59	18.704,87	20.789,49	12.141,98
31	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	1.085,92	18.765,00	20.729,16	11.891,66
32	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	1.146,25	18.825,33	20.668,83	11.646,39
33	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	1.206,58	18.885,66	20.608,50	11.406,09
34	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	1.266,90	18.945,98	20.548,18	11.170,65



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-05076/01- 4 * V.416
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE:
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: DAD (25069 - 25089)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	Total gastos			F.C.	F.C.A.	
					OGN	Construcc.	Intereses			
35	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	0,00	17.679,08	1.327,23	19.006,31	20.487,85	10.939,98
36	18.810,00	20.684,16	39.494,16	0,00	9.829,70	17.679,08	1.387,56	28.896,34	10.597,82	5.558,42
37	187.758,00	20.684,16	208.442,16	0,00	0,00	17.679,08	1.447,89	19.126,97	189.315,19	97.529,33
38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.679,08	-0,00	17.679,08	-17.679,08	-8.945,91
39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.679,08	-0,00	17.679,08	-17.679,08	-8.786,97
40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.679,08	-0,00	17.679,08	-17.679,08	-8.630,86

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 5 años

Se analiza el ciclo de vida útil de la concesión a fecha de 01-01-2006 con periodo de finalización de la misma el 19/01/2010

Inversiones Iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	217,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	184,83 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	285,95 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 4	5
Variación Anual		0,00 %	
Cuotas propietarios	36,00	36,00	1,80
Alquiler amarres	42,00	42,00	2,18
Alquiler restaurante	7,25	7,25	0,36
Travellft y explanada	12,00	12,00	0,60
TOTAL:	97,25	97,25	4,94

GASTOS

Años	1	2 al 4	5
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	28,71	28,71	1,40
Materias primas	4,00	4,00	0,20
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	7,57	7,57	0,37
Reparación, mantenimiento y reposic	7,64	7,64	0,00
Seguros, impuestos, tasas	3,20	3,20	0,18
Amortización de la inversión inicial	32,16	32,16	1,60
ESTIMACION CANON	10,85	10,85	0,50
TOTAL:	94,13	94,13	4,23
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas)	221,86	667,16	452,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja aislada	103,40	667,16	545,00	18,00	20,00

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

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	221,86	1.093,85	242.681,12
Edificio 02	Planta baja aislada	103,40	1.181,64	122.181,58

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	Dique y muelle para 26 amarres	85.950,00	20,00	68.760,00
Elemento 02	Urbanización	200.000,00	20,00	160.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	217.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	442.583,72 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	28.194,07 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	687.777,79 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	19,89 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	217.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	593.622,23 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	97,25	61,97	32,16	0,00	34,19	34,19	31,66
2007	97,25	61,97	32,16	0,00	34,27	34,27	29,38
2008	97,25	61,97	32,16	0,00	34,27	34,27	27,20
2009	97,25	61,97	32,16	0,00	34,27	34,27	25,19
2010	4,94	2,63	1,60	0,00	2,08	2,08	1,42

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

114.836,22 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 470.777,79 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.

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 , 19 de enero del 2010
- El concesionario dispone de 26 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 2010 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon, corresponde al canon indicado por el cliente, 10,850 euros.

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

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-05076/01-2

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

Para el alquiler de amarres en base se ha considerado una tarifa media de: 1.200 €/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito tambien se han considerado las tarifas actuales:

día T.Alta	día T.Baja	mes T.Alta	mes T.Baja
13,8 €.	8,8 €.	250 €	125 €