



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

CLUB NÀUTIC S'ESTANYOL

**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 28 de septiembre de 2010 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Nàutic S'Estanyol por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto Deportivo de Escala S'Estanyol, 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 6 de julio de 2015, el Club Nàutic S'Estanyol, 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 28 de septiembre de 2010 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 Nàutic S'Estanyol 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 Nàutic S'Estanyol 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 Nàutic S'Estanyol, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-04960/01-10 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB - 04960/01-7 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 Nàutic S'Estanyol, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-04960/01-8 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 Nàutic S'Estanyol 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 Nàutic S'Estanyol (Nº Expediente IB-04960/01-10 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	18.187,90 m ²
Tierra	<u>13.272,75 m²</u>
Total	31.460,65 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Club social y oficinas. Edificación destinada a zona de almacén. Escuela de vela y vestuarios. Bar restaurante con terrazas cubiertas y descubiertas. 2 pistas de tenis. Varadero y explanada de aparcamiento y jardines.

La superficie de agua incluye 3 pantalanés para 289 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 Nàutic S'Estanyol realizada por TINSA, Nº Expediente IB-04960/01-10 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **dos millones doscientos noventa y tres mil novecientos ocho euros y sesenta y cinco céntimos de euro (2.293.908,65 €)**

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 Nàutic S'Estanyol, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-04960/01-8 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 Nàutic S'Estanyol en **un millón cuarenta y un mil cuarenta y cinco euros y sesenta y tres céntimos de euro (1.041.045,63 €)**.

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 Nàutic S'Estanyol refleja un valor por coste de reposición neto, para un periodo de 35 años, de **dos millones doscientos noventa y tres mil novecientos ocho euros y sesenta y cinco céntimos de euro (2.293.908,65 €)**

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **un millón cuarenta y un mil cuarenta y cinco euros y sesenta y tres céntimos de euro (1.041.045,63 €)**.

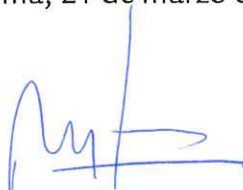
Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Club Nàutic S'Estanyol asciende a **un millón doscientos cincuenta y dos mil ochocientos sesenta y tres euros y dos céntimos de euro (1.252.863,02 €)**

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 Nàutic S'Estanyol 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**

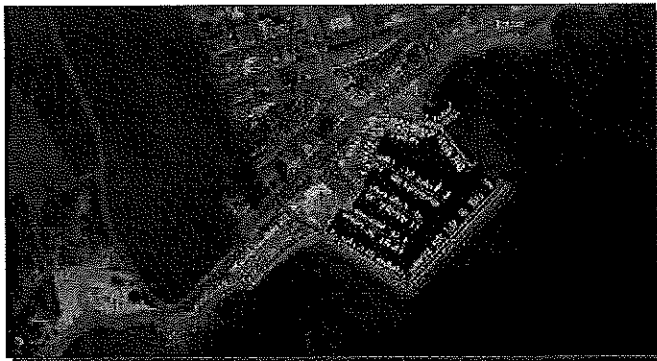
Memoria Económico Financiera

CLUB NÀUTIC S'ESTANYOL

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:	Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)
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

2.293.908,65 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 EL SUPUESTO DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL 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, 4, 5, 6, 7, 8 y 9: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total cedida es de 31.460,65 m2, de los cuales 18.187,90 m2 corresponden a espejo de agua y 13.272,75 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Club social y Oficinas. Edificación destinada a zona de almacén. Escuela de vela y vesturios. Bar restaurante con terrazas cubiertas y descubiertas. 2 Pistas de tenis. 3 Pantalanes, varadero y explanadas de aparcamiento y jardines.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9: TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: 30 años. Edif. 6, 7, 8 y 9: 15 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 (club social)	187,46	51,74	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Bar-Restaurante)	628,10	51,74	650,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de vestuarios y almacén	67,63	51,74	350,00	18,00	15,00

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

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	187,46	618,14	115.876,52
Edificio 02	628,10	703,69	441.987,69
Edificio 03	67,63	402,79	27.240,69

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 (289 amarres)	900.000,00	20,00	720.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.050.000,00	20,00	840.000,00
Elemento 03	Pistas de Tenis	45.000,00	20,00	36.000,00
Elemento 04	2 Gasolineras	100.000,00	20,00	80.000,00
Elemento 05	Grupo de presión	6.000,00	20,00	4.800,00
Elemento 06	Grua	35.000,00	20,00	28.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 45.700,00 Euros

OTROS VALORES:

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

2.778.405,57 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-04960/01-10 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 del Club Náutico de S' Estanyol descrita en el informe, situada en Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9: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 Calcula el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

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	2.824.105,57 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	2.293.908,65 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el Inmueble	2.990.072,40 Euros

VALOR DE TASACIÓN

2.293.908,65 Euros

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El 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 EL SUPUESTO DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL INDICADO POR EL CLIENTE.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0496001 9;

Superficie adoptada del terreno: 31.460,65 m²

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

2.778.405,57 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 (club	187,46	51,74	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Bar-Restaurante	628,10	51,74	650,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de vestuarios y almacen	67,63	51,74	350,00	18,00	15,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Diques y pantalanes (289	900.000,00	20,00	720.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.050.000,00	20,00	840.000,00
Elemento 03	Pistas de Tenis	45.000,00	20,00	36.000,00
Elemento 04	2 Gasolineras	100.000,00	20,00	80.000,00
Elemento 05	Grupo de presión	6.000,00	20,00	4.800,00
Elemento 06	Grua	35.000,00	20,00	28.000,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

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: Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

Geolocalización: Longitud: 2,91764 Latitud: 39,36008

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: 2ªResidencia

Población de Derecho: 35.057 Habitantes

Evolución Población: Estable

Urbanización residencial costera, dependiente de Lluçmajor, destinada a segunda residencia preferentemente, con edificaciones de tipología unifamiliar.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero dependiente de Lluçmajor , destinado a segunda residencia preferentemente, con edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas .

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

En las zonas posteriores del núcleo de Sa ràpita, colindante con S'estanyol, se ejecutan en la actualidad promociones de viviendas unifamiliares y algunas unidades de carácter plurifamiliar.

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: Escaso	Religioso: Escaso
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: No Existe	Lúdico: Escaso
Asistencial: Escaso	Zonas Verdes: Abundante

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:

Residencial en regimen de segunda residencia.

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:	31.460,65 m ²
Superficie adoptada del terreno:	31.460,65 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 31.460,65 m², de los cuales 18.187,90 m² corresponden a espejo de agua y 13.272,75 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Club social y Oficinas. Edificación destinada a zona de almacen. Escuela de vela y vesturios. Bar restaurante con terrazas cubiertas y descubiertas. 2 Pistas de tenis. 3 Pantalanes, varadero y explanadas de aparcamiento y jardines.

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 (289 amarres)
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Descripción del elemento	

Espejo de agua de 18.187,90 m². para 289 amarres, actualmente con la siguiente distribución por superficies: - 29 amarres de 2x4 m. - 43 amarres de 2,5x6 m. - 169 amarres de 3x8 m. - 2 amarres de 3,5x10 m. - 46 amarres de 4x12 m. Se incluyen en este elemento: Antediques, diques y escolleras y Pantalanes .

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 13.272,75 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 3136,71 m².



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (club social-oficinas)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	Almacén	167,83 m ²
Primera	Oficinas	No Tiene	19,63 m ²
Total superficie construida:			187,46 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 6.675,95 m²

Superficie Construida Total: 187,46 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno

Edificio en buen estado de conservación mantenimiento en consonancia a su antigüedad.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente 5 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Bar-Restaurante con sus terrazas)
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	Almacén	459,37 m ²
Terraza Cub.	Restaurante	No Tiene	118,36 m ²
Terraza Desc	Restaurante	No Tiene	50,37 m ²
Total superficie construida:			628,10 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 22.371,67 m²
Superficie Construida Total: 628,10 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga > 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
 Edificio en buen estado de conservación y mantenimiento en consonancia a su antigüedad.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente 5 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio de vestuarios y almacén (pta 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	Servicios Comunes	Almacén	67,63 m ²
Total superficie construida:			67,63 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.413,03 m²
Superficie Construida Total: 67,63 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
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: Enfoscado

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 30 años
Años desde la última reforma aproximadamente 5 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Descripción del elemento

Dos pistas de tenis con una superficie de 1222.11 m². Las dos pistas se hallan adosadas y son de tipo "tennisquick". Se hallan valladas perimetralmente con tela metálica de unos 4 m de altura en los lados y unos 6 m de alto en el fondo.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

Tipología del edificio: 2 Gasolineras
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Gasolinera norte que ocupa una superficie de 13,52 m2. Gasolinera sur que ocupa una superficie de 27,24 m2. Cuentan con surtidores y tanques de combustible.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 5

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

Grupo de presión, que ocupa una superficie de 13,79 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 6

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

Grua de 12,5 Tm.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

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

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

Directa por parte del concesionario

Forma de producir

continua, las instalaciones permanecen abiertas durante todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación destinada a puerto deportivo para 289 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique escollera y 3 pantalanes. La instalación dispone de un edificio central destinado a club social y restaurante, 2 pistas de tenis, 2 gasolineras, una grua de 12,5, una zona varadero, una edificación destinada a vestuarios, almacén y escuela de vela y una zona de aparcamiento. Todo ello explotado conjuntamente por la concesionaria. Los amarres oficiales son 285 no obstante del plano facilitado por la concesionaria se observa que existen 289 amarres reales con la siguiente distribución: 29 de 2x4 - 43 de 2,5x6 - 169 de 3x8 - 2 de 3,5x10 - 46 de 4x12m. A los efectos del cálculo del valor de mercado por el método de capitalización de las rentas esperadas se ha supuesto que se venden el 75% de amarres alquilándose los restantes aplicando tarifa sobre tamaño del amarre. El resto de edificaciones e instalaciones susceptibles de producir rentas se ha supuesto que se alquilan a rentas 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: 3,75 %

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):

4 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 11 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 3.360,00 Euros/m² Límite superior: 3.410,00 Euros/m²

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 27 meses Límite superior: 31 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

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

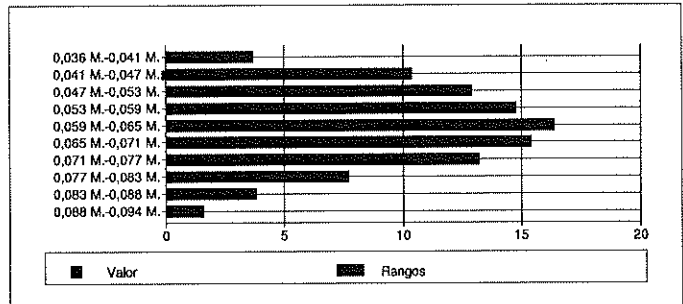
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	62.160,84 Euros	
Extremos Absolutos:	35.638,07 Euros y	94.247,84 Euros
Extremos-90% casos:	42.303,98 Euros y	82.807,30 Euros
Extremos-50% casos:	52.476,81 Euros y	71.203,29 Euros

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

Desde	0,036 M. hasta	0,041 M.	3,70 %
Desde	0,041 M. hasta	0,047 M.	10,37 %
Desde	0,047 M. hasta	0,053 M.	12,91 %
Desde	0,053 M. hasta	0,059 M.	14,81 %
Desde	0,059 M. hasta	0,065 M.	16,40 %
Desde	0,065 M. hasta	0,071 M.	15,45 %
Desde	0,071 M. hasta	0,077 M.	13,23 %
Desde	0,077 M. hasta	0,083 M.	7,72 %
Desde	0,083 M. hasta	0,088 M.	3,81 %
Desde	0,088 M. hasta	0,094 M.	1,59 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 19,10

Tasa anualizada homogénea sin financiación 8,61

Valor total elegido del solar 45.700,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

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

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.700,00	-45.700,00	-45.700,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	34.262,55	0,00	0,00	34.262,55	-34.262,55	-32.323,50
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	29.367,90	0,00	0,00	29.367,90	-29.367,90	-25.387,49
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.822,50	59.465,82
13	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	0,00	221,32	221,32	70.601,18	58.422,86
14	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	0,00	442,64	442,64	70.379,86	57.397,62
15	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	663,96	128.275,87	-57.453,37	-46.178,06
16	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	885,28	128.497,19	-57.674,69	-45.685,68
17	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	1.106,60	128.718,51	-57.896,01	-45.197,89
18	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	1.327,92	128.939,83	-58.117,33	-44.714,65
19	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	1.549,24	129.161,15	-58.338,65	-44.235,94
20	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	1.770,56	129.382,47	-58.559,97	-43.761,72
21	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	1.991,88	129.603,79	-58.781,29	-43.291,97
22	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	2.213,20	129.825,11	-59.002,61	-42.826,66
23	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	2.434,52	130.046,43	-59.223,93	-42.365,75
24	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	2.655,84	130.267,75	-59.445,25	-41.909,21
25	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	2.877,16	130.489,07	-59.666,57	-41.457,02
26	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	3.098,48	130.710,39	-59.887,89	-41.009,14

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	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	3.319,80	130.931,71	-60.109,21	-40.565,55
28	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	3.541,13	131.153,03	-60.330,53	-40.126,21
29	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	3.762,45	131.374,35	-60.551,85	-39.691,10
30	0,00	70.822,50	70.822,50	0,00	0,00	127.611,90	3.983,77	131.595,67	-60.773,17	-39.260,18
31	1.041.090,75	70.822,50	1.111.913,25	0,00	34.262,55	127.611,90	4.205,09	166.079,54	945.833,71	602.184,92
32	446.181,75	70.822,50	517.004,25	0,00	0,00	127.611,90	4.426,41	132.038,31	384.965,94	241.552,80
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.611,90	0,00	127.611,90	-127.611,90	-78.914,29
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.611,90	0,00	127.611,90	-127.611,90	-77.773,26
35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.611,90	0,00	127.611,90	-127.611,90	-76.648,74

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación U5BCIYSCN

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:	45,70 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	642,41 Miles de Euros	30 años.
Inversión Inicial en Elementos:	2.136,00 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 %
Venta de amarres	2.005,95	2.005,95	2.005,95	2.005,95	2.005,95	0,00	0,00
Alqui.amarres	185,38	195,14	205,41	216,22	227,61	227,61	773,87
Alqui. bar-restaurant	80,00	80,00	80,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Explanad-varadero-grua	20,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Cuota de Socios	11,00	22,00	33,00	44,00	55,00	55,00	55,00
Altas Socios	6,00	12,00	18,00	24,00	30,00	12,00	0,00
TOTAL:	2.308,33	2.339,09	2.366,36	2.414,17	2.442,56	418,61	952,87

GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	115,00	125,00	125,00	135,00	135,00	135,00	135,00
Materias primas	6,00	6,00	8,00	8,00	10,00	10,00	10,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	40,00	40,00	45,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Reparación, mantenimiento y reposic	18,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Seguros, impuestos, tasas	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Amortización de la inversión inicial	100,11	100,11	100,11	100,11	100,11	100,11	100,11
Publicidad y comercialización	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	6,00	6,00
Estimación Canon	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00	149,00
Gastos sociodeportivos	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
TOTAL:	617,11	639,11	646,11	661,11	663,11	594,11	594,11
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
Inversiones posteriores	590,30	950,00	600,00	200,00	300,00	100,00
TOTAL:	590,30	950,00	600,00	200,00	300,00	100,00

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 (club)	187,46	51,74	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Bar-Restaurante)	628,10	51,74	650,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de vestuarios y almacén	67,63	51,74	350,00	18,00	15,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	187,46	618,14	115.876,52
Edificio 02	Planta baja	628,10	703,69	441.987,69
Edificio 03	Edificio de vestuarios y	67,63	402,79	27.240,69

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 (289 amarres)	900.000,00	20,00	720.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.050.000,00	20,00	840.000,00
Elemento 03	Pistas de Tenís	45.000,00	20,00	36.000,00
Elemento 04	2 Gasolineras	100.000,00	20,00	80.000,00
Elemento 05	Grupo de presión	6.000,00	20,00	4.800,00
Elemento 06	Grúa	35.000,00	20,00	28.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	45.700,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	2.680.411,50 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	97.994,07 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	2.824.105,57 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	1,45 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	45.700,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	2.293.908,65 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	2.308,33	517,00	100,11	590,30	609,10	609,10	563,98
2007	2.339,09	539,00	100,11	0,00	1.247,60	1.247,60	1.069,61
2008	2.366,36	546,00	100,11	0,00	1.261,28	1.261,28	1.001,24
2009	2.414,17	561,00	100,11	0,00	1.283,43	1.283,43	943,36
2010	2.442,56	563,00	100,11	950,00	351,24	351,24	239,05
2011	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-47,51
2012	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-43,99
2013	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-40,73
2014	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-37,71
2015	418,61	494,00	100,11	600,00	-675,39	-675,39	-312,84
2016	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-32,33
2017	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-29,94
2018	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-27,72
2019	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-25,67
2020	418,61	494,00	100,11	200,00	-275,39	-275,39	-86,81
2021	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-22,01
2022	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-20,38
2023	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-18,87
2024	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-17,47
2025	418,61	494,00	100,11	300,00	-375,39	-375,39	-80,54
2026	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-14,98
2027	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-13,87
2028	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-12,84
2029	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-11,89
2030	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-11,01
2031	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-10,19
2032	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-9,44
2033	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-8,74
2034	418,61	494,00	100,11	0,00	-75,39	-75,39	-8,09
2035	418,61	494,00	100,11	100,00	-175,39	-175,39	-17,43
2036	952,87	494,00	100,11	0,00	342,27	342,27	31,50
2037	952,87	494,00	100,11	0,00	342,27	342,27	29,16
2038	952,87	494,00	100,11	0,00	342,27	342,27	27,00
2039	952,87	494,00	100,11	0,00	342,27	342,27	25,00
2040	952,87	494,00	100,11	0,00	342,27	342,27	23,15

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
2.990.072,40 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 2.778.405,57 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:52 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación U5BCIYSCN



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.293.908,65 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 1-1-2006.

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 EL SUPUESTO DE INVERSIONES Y GASTO SOCIAL 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 2.200.000,00 Euros y 2.300.000,00 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.



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

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

Fdo.: 
BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO

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

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

Ver Observaciones	Tasador: BERNAT FEMENIAS DURAN		
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble: 01-01-2006		
	Fecha 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, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa, 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 recibe la concesión en el estado en que se encuentra en la actualidad y acomete obras de reforma que le permitan la explotación durante los próximos 35 años.
- Una vez transcurrido el plazo previsto para la concesión, revertirá de nuevo al cedente.

2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones:

Las inversiones posteriores y gastos sociodeportivos son los indicados por el cliente.

Se ha supuesto que se venden el 75% de los amarres y se alquilan el 25% restante, en base o en tránsito.

Durante los años 1 al 5 se venden 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 4 x 2,00 = 15.000 €.
- Amarres de 6 x 2,50 = 18.000 €.
- Amarres de 8 x 3,00 = 36.000 €.
- Amarres de 10 x 3,50 = 55.000 €.
- Amarres de 12 x 4,00 = 100.000 €.

- Amarres en alquiler (25% restante).

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.

- 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%.

- Otras fuentes de ingresos, son la explanada varadero, el alquiler del bar-restaurant y las cuotas de socios.

- 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 15/5/2006. 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.



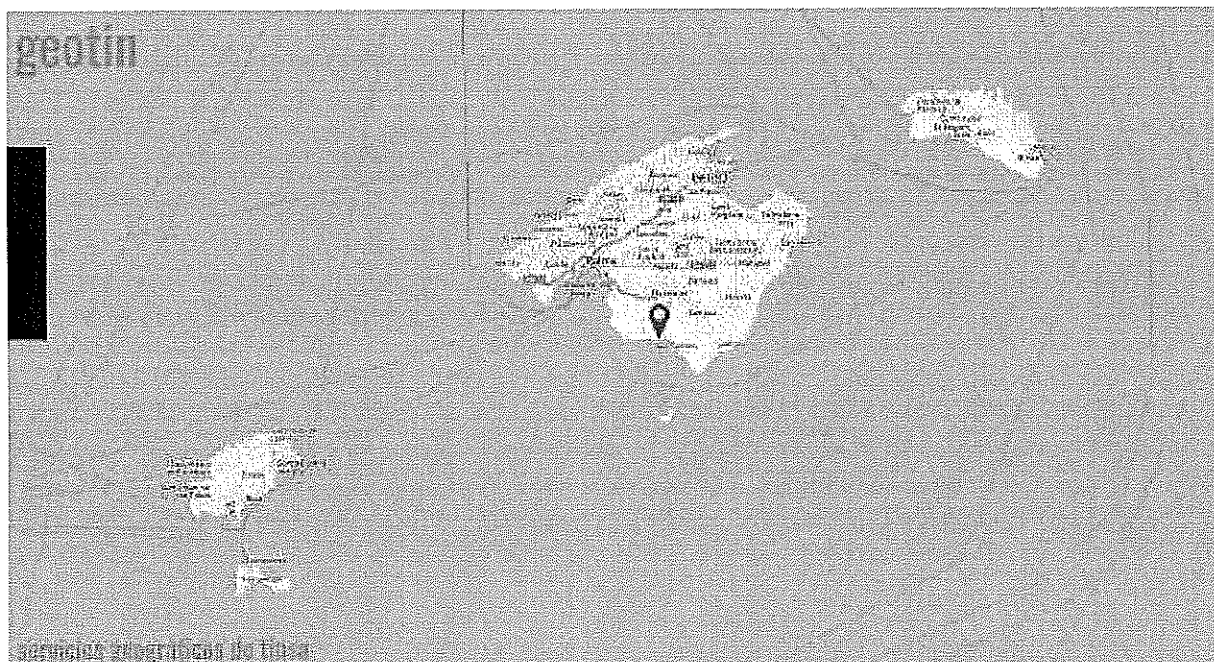
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



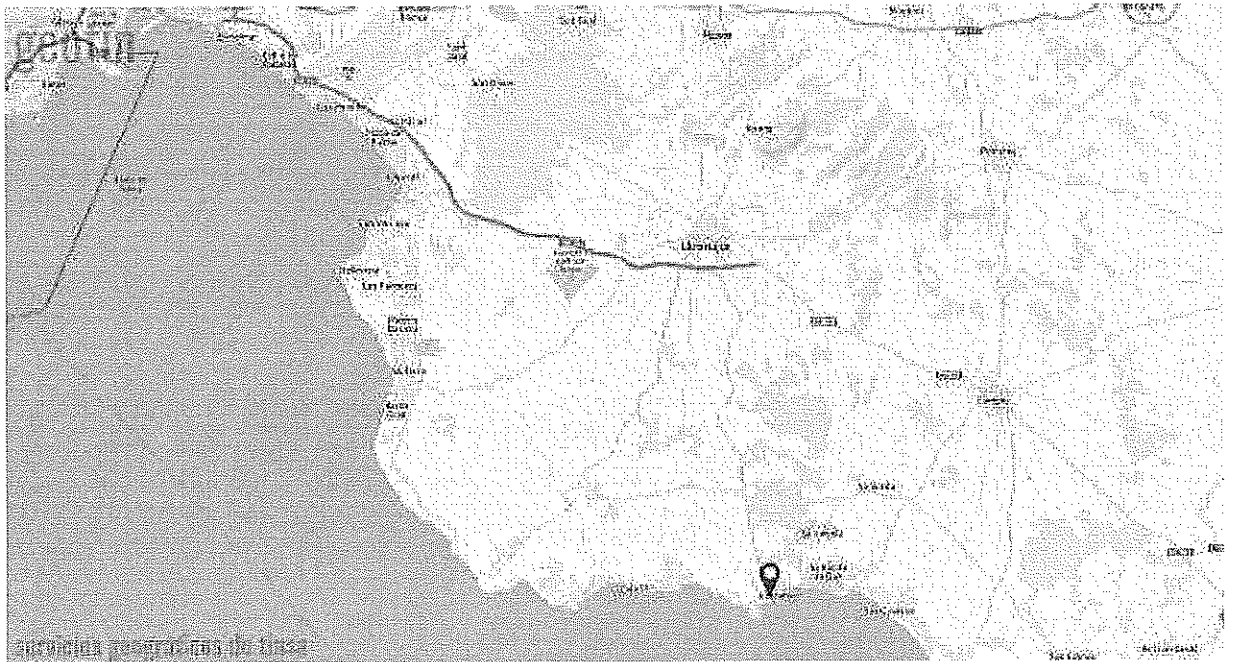
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



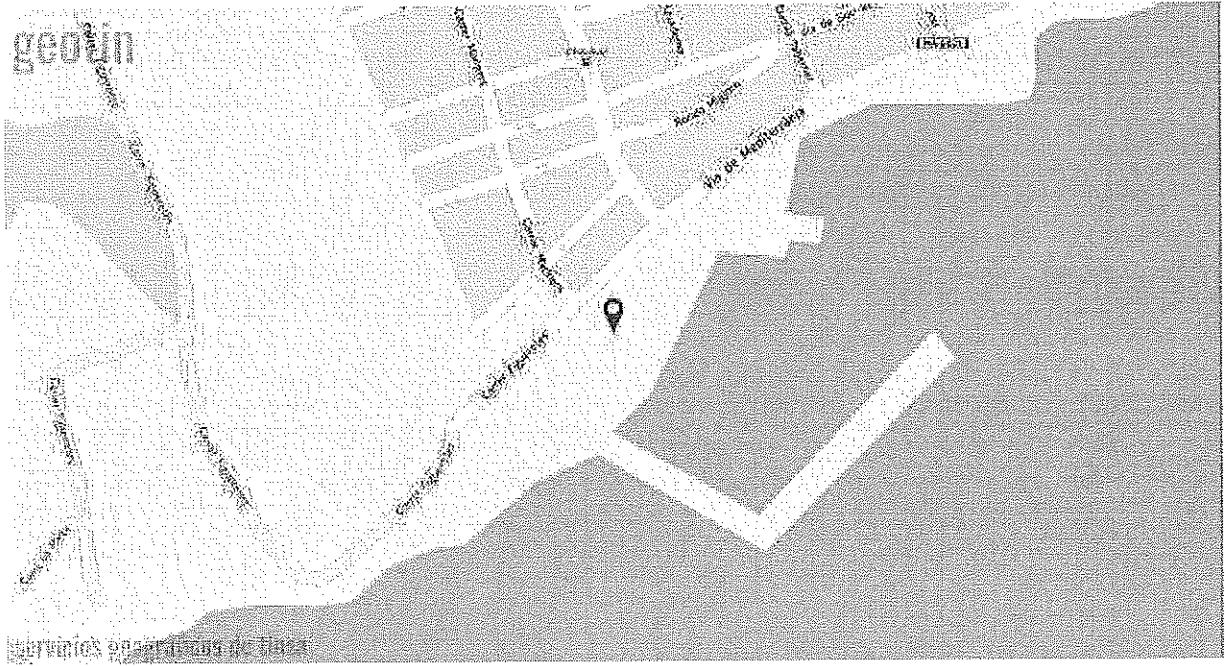
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



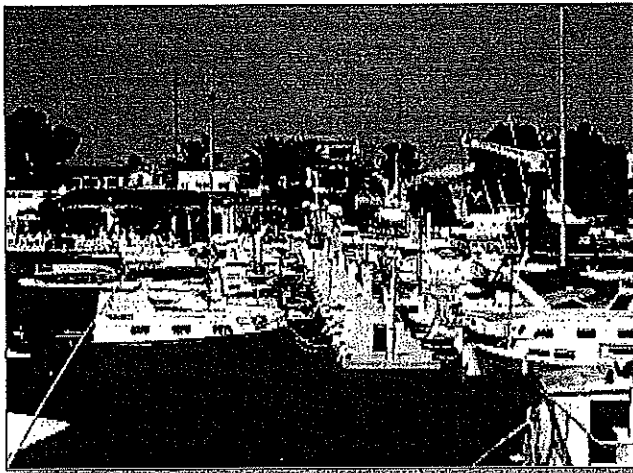
Memoria Económico Financiera

CLUB NÀUTIC S'ESTANYOL

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 S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)
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

1.041.045,63 Euros (173.215.418 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 15/05/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es 47.400 €.

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, 6, 7, 8 y 9: 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:	Se valora en este informe la concesión, con el número de amarres no cedidos, que según información facilitada son 97 amarres de las siguientes dimensiones 17 de 4 x 2 m., 21 de 6 x 2,5 m., 44 de 8 x 3 m. y 15 de 12 x 4 m. El resto de amarres ya fue vendido su uso a terceros por el resto del periodo concesional.
Estado del Inmueble:	Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9: TERMINADO.
Antigüedad:	Edif. 1, 2, 3, 4 y 5: 30 años. Edif. 6, 7, 8 y 9: 15 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 (club)	187,46	1.073,38	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Bar-Restaurante)	628,10	1.073,38	650,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de vestuarios y almacén	67,63	1.073,38	350,00	18,00	15,00

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

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	187,46	1.639,78	307.393,16
Edificio 02	628,10	1.725,33	1.083.679,77
Edificio 03	67,63	1.424,43	96.334,20

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 (97 amarres)	301.034,38	20,00	240.827,50
Elemento 02	Urbanización	1.050.000,00	20,00	840.000,00
Elemento 03	Pistas de Tenis	45.000,00	20,00	36.000,00
Elemento 04	2 Gasolineras	100.000,00	20,00	80.000,00
Elemento 05	Grupo de presión	6.000,00	20,00	4.800,00
Elemento 06	Grua	35.000,00	20,00	28.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 948.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

2.179.439,95 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-04960/01- 8 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:

El Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo del Club Náutico de S' Estanyol descrita en el informe, situada en Urbanización S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Llucmajor, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9: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, Plta. 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 de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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	3.127.439,95 Euros	(520.362.224 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	2.717.036,16 Euros	(452.076.778 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	1.041.045,63 Euros	(173.215.418 pta)

VALOR DE TASACIÓN

1.041.045,63 Euros (173.215.418 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 15/05/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es 47.400 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie adoptada del terreno: 34.362,12 m²

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

2.179.439,95 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 (club)	187,46	1.073,38	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Bar-Restaurante)	628,10	1.073,38	650,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de vestuarios y almacén	67,63	1.073,38	350,00	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 (97)	301.034,38	20,00	240.827,50
Elemento 02	Urbanización	1.050.000,00	20,00	840.000,00
Elemento 03	Pistas de Tenis	45.000,00	20,00	36.000,00
Elemento 04	2 Gasolineras	100.000,00	20,00	80.000,00
Elemento 05	Grupo de presión	6.000,00	20,00	4.800,00
Elemento 06	Grua	35.000,00	20,00	28.000,00

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.

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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

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 S' Estanyol, camí de S' Estalella s/nº, en S'ESTANYOL en el municipio de Lluçmajor, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

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: 2ª Residencia

Población de Derecho: 6.738 Habitantes

Evolución Población: Estable

Urbanización residencial costera, dependiente de Lluçmajor, destinada a segunda residencia preferentemente, con edificaciones de tipología unifamiliar.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero dependiente de Lluçmajor, destinado a segunda residencia preferentemente, con edificaciones unifamiliares aisladas o adosadas.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

En las zonas posteriores del núcleo de Sa rúpita, colindante con S'estanyol, se ejecutan en la actualidad promociones de viviendas unifamiliares y algunas unidades de carácter plurifamiliar.

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:	Escaso	Religioso:	Escaso
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	No Existe	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Escaso	Zonas Verdes:	Abundante

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:

Residencial en régimen de segunda residencia.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**5.1.- SUPERFICIES**

Superficie según Proyecto:	37.740,00 m ²
Superficie comprobada:	34.362,12 m ²
Superficie adoptada del terreno:	34.362,12 m ²

- La superficie adscrita a la C.A.I.B. por la concesión es de 37.740 m², que difieren de la superficie adoptada resultante del plano topográfico actualizado de 34.362 m².

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**Descripción de las edificaciones del inmueble:**

Se valora en este informe la concesión, con el número de amarres no cedidos, que según información facilitada son 97 amarres de las siguientes dimensiones 17 de 4 x 2 m., 21 de 6 x 2,5 m., 44 de 8 x 3 m. y 15 de 12 x 4 m.
El resto de amarres ya fue vendido su uso a terceros por el resto del periodo concesional.

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: Diques y pantalanes (97 amarres)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Dado que sólo es objeto de valoración 97 amarres del total de 289 , el coste imputado es la parte proporcional de los 97 amarres respecto del total de 289.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 16.200,90 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 3136,71 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (club social-oficinas)
Situación de Ocupación: El Inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	Almacén	167,83 m ²
Primera	Oficinas	No Tiene	19,63 m ²
Total superficie construida:			187,46 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.293,47 m²
Superficie Construida Total: 187,46 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente: 5 años (estimación)

Estado de Conservación: Bueno

Edificio en buen estado de conservación mantenimiento en consonancia a su antigüedad.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Bar-Restaurante con sus terrazas)
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	Almacén	459,37 m ²
Terraza Cub.	Restaurante	No Tiene	118,36 m ²
Terraza Desc	Restaurante	No Tiene	50,37 m ²
Total superficie construida:			628,10 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 24.437,37 m²
Superficie Construida Total: 628,10 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga > 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 30 años

Años desde la última reforma aproximadamente: 5 años (estimación)

Estado de Conservación: Bueno

Edificio en buen estado de conservación y mantenimiento en consonancia a su antigüedad.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio de vestuarios y almacén (pta 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	Servicios Comunes	Almacén	67,63 m ²
Total superficie construida:			67,63 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.631,28 m²
Superficie Construida Total: 67,63 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
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: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 30 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 5 años (estimación)
Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Dos pistas de tenis con una superficie de 1222.11 m². Las dos pistas se hallan adosadas y son de tipo "tennisquick". Se hallan valladas perimetralmente con tela metálica de unos 4 m de altura en los lados y unos 6 m de alto en el fondo.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

Tipología del edificio: 2 Gasolineras
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Gasolinera norte que ocupa una superficie de 13,52 m². Gasolinera sur que ocupa una superficie de 27,24 m². Cuentan con surtidores y tanques de combustible.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 5

Tipología del edificio: Grupo de presión
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento
Grupo de presión, que ocupa una superficie de 13,79 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 6

Tipología del edificio: Grua
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento
Grua de 12,5 Tm.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

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

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

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

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

Directa por parte del concesionario

Forma de producir

continua, las instalaciones permanecen abiertas durante todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación destinada a puerto deportivo para 289 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique escollera y 3 pantalanes. La instalación dispone de un edificio central destinado a club social y restaurante, 2 plstas de tenis, 2 gasollneras, una grua de 12,5, una zona varadero, una edificación destinada a vestuarios, almacén y escuela de vela y una zona de aparcamiento. Todo ello explotado conjuntamente por la concesionaria. Se valoran los 97 amarres disponibles por el club y no cedidos. El resto de edificaciones e instalaciones susceptibles de producir rentas se ha supuesto que se alquilan a rentas 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: 3,75 %

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):

4 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 11 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	4.800,00 Euros/m ²	4.900,00 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.	35,00 %	40,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	27 meses	31 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 %

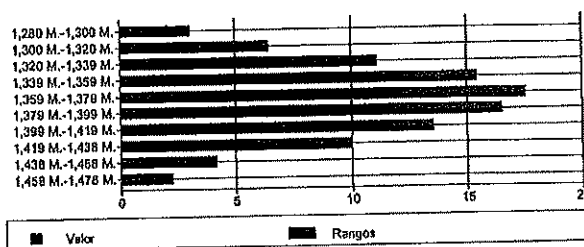
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	1.375.350,65 Euros	
Extremos Absolutos:	1.279.934,90 Euros y	1.478.091,89 Euros
Extremos-90% casos:	1.308.914,77 Euros y	1.444.981,94 Euros
Extremos-50% casos:	1.344.248,07 Euros y	1.404.838,36 Euros

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

Desde	1,280 M. hasta	1,300 M.	3,07 %
Desde	1,300 M. hasta	1,320 M.	6,46 %
Desde	1,320 M. hasta	1,339 M.	11,11 %
Desde	1,339 M. hasta	1,359 M.	15,45 %
Desde	1,359 M. hasta	1,379 M.	17,57 %
Desde	1,379 M. hasta	1,399 M.	16,51 %
Desde	1,399 M. hasta	1,419 M.	13,54 %
Desde	1,419 M. hasta	1,438 M.	9,95 %
Desde	1,438 M. hasta	1,458 M.	4,13 %
Desde	1,458 M. hasta	1,478 M.	2,22 %



Valor total elegido del solar 948.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

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

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	34.262,55	0,00	0,00	34.262,55	-34.262,55	-32.332,36	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	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	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	29.367,90	0,00	0,00	29.367,90	-29.367,90	-25.775,83	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.942,50	91.179,87	0,00
12	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	0,00	334,20	334,20	106.608,30	89.586,81	0,00
13	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	0,00	668,39	668,39	106.274,11	88.020,72	0,00
14	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	1.002,59	105.046,79	1.895,71	1.547,51	0,00
15	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	1.336,78	105.380,98	1.561,52	1.256,36	0,00
16	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	1.670,98	105.715,18	1.227,32	973,26	0,00
17	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	2.005,17	106.049,37	893,13	698,05	0,00
18	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	2.339,37	106.383,57	558,93	430,57	0,00
19	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	2.673,56	106.717,76	224,74	170,63	0,00
20	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	3.007,76	107.051,96	-109,46	-81,91	0,00
21	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	3.341,95	107.386,15	-443,65	-327,22	0,00
22	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	3.676,15	107.720,35	-777,85	-565,45	0,00
23	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	4.010,34	108.054,54	-1.112,04	-796,76	0,00
24	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	4.344,54	108.388,74	-1.446,24	-1.021,28	0,00
25	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	4.678,73	108.722,93	-1.780,43	-1.239,19	0,00
26	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	5.012,93	109.057,13	-2.114,63	-1.450,61	0,00
27	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	5.347,13	109.391,33	-2.448,83	-1.655,68	0,00
28	0,00	106.942,50	106.942,50	0,00	0,00	104.044,20	5.681,32	109.725,52	-2.783,02	-1.854,50	0,00
29	802.068,75	106.942,50	809.011,25	0,00	34.262,55	104.044,20	6.015,52	144.322,27	764.688,98	502.241,98	0,00
30	267.366,25	106.942,50	374.298,75	0,00	0,00	104.044,20	6.349,71	110.393,91	263.904,84	170.836,22	0,00
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.044,20	0,00	104.044,20	-104.044,20	-66.382,70	0,00



TINSA

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
 José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
 Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
 Inscrita en el Registro del Banco de España con el n.º 4313

Nº Expediente IB-04960/01- 8 * V.417
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: BFD (25214 - BFD-25214)

32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.044,20	0,00	104.044,20	-104.044,20	-65.427,35
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.044,20	0,00	104.044,20	-104.044,20	-64.485,75

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:	948,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	642,41 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.537,03 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 Variación Anual	1	2 al 12 0,00 %	13
Alquil. amarres	280,00	280,00	163,33
Alquil. bar-restaurante	100,00	100,00	58,33
Explanad-varadero-grua	24,00	24,00	14,00
Cuota de Socios	48,66	48,66	28,38
TOTAL:	452,66	452,66	264,04

GASTOS

Años Variación Anual	1	2 al 12 0,00 %	13
Personal (Sueldos + S.S.)	135,00	135,00	78,75
Materias primas	10,00	10,00	5,80
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	50,00	50,00	29,16
Reparación, mantenimiento y reposic	30,00	30,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	24,00	24,00	14,00
Amortización de la Inversión Inicial	100,11	100,11	58,00
Publicidad	6,00	6,00	5,00
Estimación Canon	47,40	47,40	27,65
TOTAL:	402,51	402,51	218,36
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
Infraestruct-Elementos	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (club)	187,46	1.073,38	600,00	18,00	20,00
Edificio 02	Planta baja (Bar-Restaurante)	628,10	1.073,38	650,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio de vestuarios y almacén	67,63	1.073,38	350,00	18,00	15,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	187,46	1.639,78	307.393,16
Edificio 02	Planta baja	628,10	1.725,33	1.083.679,77
Edificio 03	Edificio de vestuarios y	67,63	1.424,43	96.334,20

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 (97 amarres)	301.034,38	20,00	240.827,50
Elemento 02	Urbanización	1.050.000,00	20,00	840.000,00
Elemento 03	Pistas de Tenis	45.000,00	20,00	36.000,00
Elemento 04	2 Gasolineras	100.000,00	20,00	80.000,00
Elemento 05	Grupo de presión	6.000,00	20,00	4.800,00
Elemento 06	Grua	35.000,00	20,00	28.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	948.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	2.081.445,88 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	97.994,07 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	3.127.439,95 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	27,59 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	948.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	2.717.036,16 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	452,66	302,40	100,11	0,00	132,71	132,71	122,88
2007	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	114,85
2008	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	106,34
2009	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	98,47
2010	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	91,17
2011	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	84,42
2012	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	78,17
2013	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	72,38
2014	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	67,01
2015	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	62,05
2016	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	57,45
2017	452,66	302,40	100,11	0,00	133,96	133,96	53,20
2018	264,04	160,36	58,00	0,00	88,83	88,83	32,66

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

1.041.045,63 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 2.179.439,95 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-04960/01- 8 * V.417
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE:
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: BFD (25214 - BFD-25214)

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.041.045,63 Euros (173.215.418 pta)

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

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

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 15/05/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es 47.400 €.

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

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:	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 97 amarres para su gestión , dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional

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

- En el año 2018 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon, corresponde al canon indicado por el cliente, que asciende a 47.400 €.

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

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-04960/01-2

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