



INFORME DE VALORACIÓN DE MERCADO TÉCNICO

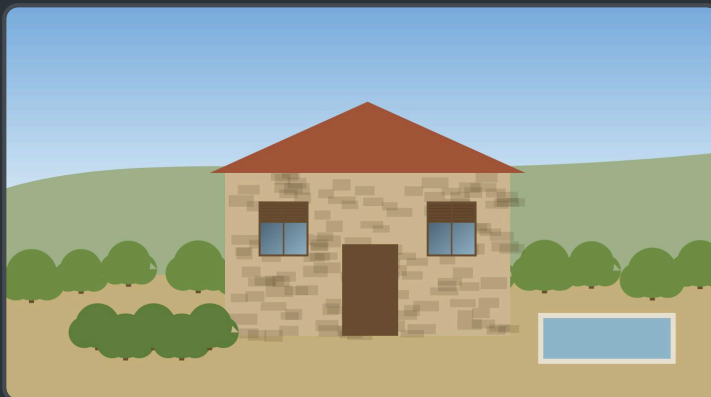
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO RÚSTICO

Camí de ses Oliveres, pol. 5, parc. 99

VALOR DE MERCADO

259.011,01 €

doscientos cincuenta y nueve mil once euros



FECHA DE EMISIÓN

11/09/2026

Nº INFORME

EJ-2026-004

TASADOR



Taller Orts
Tasaciones rurales

Tomeu Orts Coll

Ingeniero de edificación

Col. n.º 0000 (ejemplo)

taller@ejemplo.es · 600 000 006

A — DATOS DEL SOLICITANTE

SOLICITANTES

NOMBRE COMPLETO / RAZÓN SOCIAL	DNI / NIF / CIF	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
Marga Coll Amer	00000004G	600 000 007	cliente4@ejemplo.es

B — OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME

FINALIDAD DEL INFORME

SEPARACIÓN / DIVORCIO

DESCRIPCIÓN DETALLADA

Determinar el valor de mercado de la vivienda familiar para la liquidación de la sociedad de gananciales. Se valora la edificación por el método del coste y el suelo por comparación con parcelas rústicas.

VISITA E INSPECCIÓN

FECHA DE LA VISITA

05/09/2026

TIPO DE INSPECCIÓN



Interior

Exterior

OBSERVACIONES DE LA VISITA (OPCIONAL)

Visita interior y exterior de la vivienda y de la parcela. Piscina y porche en buen estado. Acceso por camino asfaltado.

C — DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

MUNICIPIO

Inca

Illes Balears · 36.262 hab. (padrón 2025) · 58,7 km² · 618,3 hab/km² · 120 m alt.

DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

Inca pertenece a la provincia de Illes Balears. El término municipal tiene una extensión de 58,7 km², con el casco urbano a 120 metros de altitud. Cuenta con 36.262 habitantes según las cifras oficiales del Padrón Municipal a 1 de enero de 2025 (INE), lo que arroja una densidad de 618,3 habitantes por km². Respecto a 2015, cuando contaba con 30.651 habitantes, la población ha aumentado un 18,3%. Es un municipio de tamaño medio, dotado de equipamientos administrativos, sanitarios, educativos y comerciales propios, con una oferta de servicios diversificada. Las características del entorno inmediato del inmueble se detallan en el apartado siguiente.

D — CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

ZONA / TIPOLOGÍA URBANA		NIVEL DE RENTA DE LA ZONA	
Núcleo rural		Medio	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS			
Limitados — pocos servicios, dependencia de desplazamiento			
OFERTA INMOBILIARIA		DEMANDA INMOBILIARIA	
Escasa — poca oferta disponible		Media — demanda activa sin presión excesiva	
OBSERVACIONES ADICIONALES DEL ENTORNO			
Entorno agrícola de olivar y almendro a 4 km del núcleo urbano. Servicios básicos en el pueblo y acceso rápido a la autovía.			

E — DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO		MUNICIPIO	
Camí de ses Oliveres, pol. 5, parc. 99		Inca	
C.P.	PROVINCIA	AÑO CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD (AUTO)
07300	Illes Balears	1994	32 años
Nº PLANTAS SOBRE RASANTE	ASCENSOR	ESTADO DEL EDIFICIO	USO PLANTA BAJA
1	SíNo	Bueno	Residencial

F — SITUACIÓN URBANÍSTICA

☒ Incluir en informe

PLANEAMIENTO VIGENTE		CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN	
Normas subsidiarias (dato de ejemplo)		Suelo rústico común	
PARCELA MÍN. (M²)	FACHADA MÍN. (M)	ALTURA MÁX. (PLANTAS)	EDIFICABILIDAD
14000			
ESTADO URBANÍSTICO			
Conforme al planeamiento vigente			
OBSERVACIONES URBANÍSTICAS			
Vivienda legalizada según la documentación aportada. Datos urbanísticos de ejemplo.			

TIPO

PLANTA

PUERTA / REF.

REF. CATASTRAL

Vivienda unifamiliar aislada en rú

07000A00500099000000EJ

DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

TITULARES REGISTRALES			
NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	NIF / CIF	CUOTA %	DERECHO
Marga Coll Amer	00000004G	50	Pleno dominio
NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	NIF / CIF	CUOTA %	DERECHO
Pere Amer Vich	00000005M	50	Pleno dominio

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

FECHA NOTA SIMPLE

IDUFIR / CRU

FINCA N°

Registro de la Propiedad

01/09/2026



07027000321654

5.610

TOMO

LIBRO

FOLIO

4.120

233

12

CARGAS Y GRAVÁMENES

Otras cargas (especificar en observaciones)

OBSERVACIONES REGISTRALES

Servidumbre de paso a favor de la finca colindante. Datos de ejemplo.

ESTUDIO DE MERCADO ASIGNADO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Estudio Inmueble 1 — Vivienda unifamiliar aislada en rústico

SUPERFICIES

SUP. REG. (M²)

SUP. CAT. (M²)

SUP. CONSTR. COMP. (M²)

SUP. ADOPTADA (M²)

180

186

186

186

SUP. PARCELA / SOLAR (M²)

OBSERVACIONES PARCELA

14500

Superficie de parcela según Catastro y nota simple.

JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADOPTADA

Se adopta la superficie comprobada en visita por diferir de la registral

CALIDAD CONSTRUCCIÓN

Baja **Media** Alta

ACABADOS

Bajos **Medios** Altos

CONSERVACIÓN

Malo Regular **Bueno**

REFORMADO

Sí **No**

DORMITORIOS

BAÑOS

AIRE ACOND.

CALEFACCIÓN

3

2

Sí No

Sí **No**

OBSERVACIONES Y DATOS RELEVANTES DEL INMUEBLE

Vivienda de una planta con porche, piscina y almacén anexo. Muros de piedra y cubierta de teja.

MÉTODO DE VALORACIÓN

Por coste + suelo (configurar en pestaña Coste / VRN)

Valorar por coste + suelo ☒

€/m² aplicado: **coste + suelo (parcelas)**

Sup. adoptada: 186.00 m²

259.011,01 €

MÉTODO DE COMPARACIÓN — ART. 20-23 ECO/805/2003

El **método de comparación** estima el valor de mercado del inmueble a partir del análisis de testigos comparables — inmuebles de similar localización, tipología, superficie, antigüedad y estado de conservación — cuyos precios de oferta o transacción son conocidos en el mercado local.

Conforme al **Art. 21 ECO/805/2003**, su aplicación exige disponer de al menos **seis comparables** que reflejen la situación actual del mercado, analizando sus cualidades y características para aplicar coeficientes de **homogeneización** por superficie, antigüedad, calidades, situación y descuento de negociación.

El valor homogeneizado medio resultante representa el €/m² de mercado atribuible al inmueble valorado. Sobre él puede aplicarse una depreciación funcional adicional — por obsolescencia, falta de elementos o necesidad de reforma — conforme al Art. 22 y a la definición de depreciación funcional del Art. 4 ECO.

OBSERVACIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

Parcelas rústicas en venta en el mismo término municipal, de uso agrícola y sin edificar.

T01 Polígono 4

7 €/m²

<https://www.example.com/anuncio/1037>

DIRECCIÓN

Polígono 4

SUP. PARCELA (M²)

12000

PRECIO OFERTA (€)

84000

DTO. NEGOCIACIÓN (%)

6

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.000	Antigüedad (auto)	1.000
Dto. negociación (auto)	0.940	Situación	1
Otros / anexos	1		1.000

€/m² oferta: 7 | Coef: 0.940

7 €/m²

PANTALLAZO



<https://www.example.com/anuncio/1074>

DIRECCIÓN

Polígono 5

SUP. PARCELA (M²)

15500

PRECIO OFERTA (€)

101000

DTO. NEGOCIACIÓN (%)

5

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.000	Antigüedad (auto)	1.000
Dto. negociación (auto)	0.950	Situación	1
Otros / anexos	1		1.000

€/m² oferta: 7 | Coef: 0.950

6 €/m²

PANTALLAZO



<https://www.example.com/anuncio/1111>

DIRECCIÓN

Polígono 7

SUP. PARCELA (M²)

21000

PRECIO OFERTA (€)

132000

DTO. NEGOCIACIÓN (%)

6

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.000	Antigüedad (auto)	1.000
Dto. negociación (auto)	0.940	Situación	1
Otros / anexos	1	1.000	

€/m² oferta: 6 | Coef: 0.9406 €/m²

PANTALLAZO

<https://www.example.com/anuncio/1148>

DIRECCIÓN

Polígono 5

SUP. PARCELA (M²)

18000

PRECIO OFERTA (€)

118000

DTO. NEGOCIACIÓN (%)

5

OBSERVACIONES DEL ANUNCIO

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	1.000	Antigüedad (auto)	1.000
Dto. negociación (auto)	0.950	Situación	1
Otros / anexos	1	1.000	

€/m² oferta: 7 | Coef: 0.9506 €/m²

PANTALLAZO



🏡 Valor de mercado obtenido (media de testigos homogeneizados · depreciación funcional opcional)

€/M² HOMOGENEIZADO MEDIO

DEP. FUNCIONAL %

DEP. FUNCIONAL IMPORTE (€)

6 €/m²

MOTIVO DE LA DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

€/m² aplicado tras depreciación:

6 €/m²

VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN

Inmueble 1 · Vivienda unifamiliar aislada en rústico · valor del suelo (informativo)

VALOR UNITARIO

VALOR TOTAL

90.286,69 €

14500.00 m² de parcela (suelo informativo)

METODO DEL COSTE / VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

Calculo VRB y VRN segun Art.17-19 ECO/805/2003. Dep. fisica por amortizacion lineal. Valor suelo = VM - VRN (Art.42 ECO). Valor seguro = VRB elemento (Disp.Adicional 1a ECO).

Inmueble 1 — Vivienda unifamiliar aislada en rústico

Coste + Suelo

SUP. ADOPTADA (M2)	ANTIGUEDAD CALCULADA	ANTIGUEDAD ESTIMADA (MANUAL)	
186	32 años (auto)		
VIDA UTIL (ECO ART.19)	COSTE CONSTRUCCION (EUR/M2)	GASTOS NECESARIOS (%)	DEP. FUNCIONAL (%)
Residencial: 100 años	1150	16	0

VRB — Valor Reemplazamiento Bruto

248.124,00 EUR

Dep. fisica (amort. lineal)

79.400,00 EUR (32%)

Dep. funcional

0,00 EUR

VRN — Valor Reemplazamiento Neto

168.724,00 EUR

VALOR DEL SUELO — COMPARABLE DE PARCELAS RÚSTICAS

€/m² medio del comparable de parcelas

6 EUR/m²

Superficie de parcela aplicada

14500.00 m²

Valor del suelo total

90.286,69 EUR

En método coste + suelo, este valor se SUMA al VRN para obtener el valor del inmueble. El suelo rústico tiene mercado propio comparable; no se aplica el método residual del Art.42 ECO.

VALOR DEL INMUEBLE (MÉTODO COSTE + SUELO)

VRN (Valor de Reemplazamiento Neto)

168.724,32 EUR

+ Valor del suelo (comparable parcelas)

90.286,69 EUR

Total inmueble

259.011,01 EUR

VALOR SEGURO — DISP.ADICIONAL 1A ECO

248.124,00 EUR

= VRB elemento sin valor de suelo

H — ESTUDIOS DE MERCADO POR GRUPO

Parcelas rústicas de la zona — Media homogeneizada: 6 €/m²						
Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m² oferta	Coef.	€/m² homog.
T01	Polígono 4	12000	—	7	0.940	7 €/m²
T02	Polígono 5	15500	—	7	0.950	6 €/m²
T03	Polígono 7	21000	—	6	0.940	6 €/m²
T04	Polígono 5	18000	—	7	0.950	6 €/m²

Estudio Inmueble 1 — Vivienda unifamiliar aislada en rústico — Media homogeneizada: sin datos						
Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m² oferta	Coef.	€/m² homog.

I — VALORES POR INMUEBLE

Inmueble	Tipo	Planta/Puerta	Sup. (m²)	Grupo	€/m²	Valor mercado	VRN (coste)	Valor seguro
Inmueble 1	Vivienda unifamiliar aislada en rústico	— —	186.00	Estudio Inmueble 1 — Vivienda unifamiliar aislada en rústico	—	259.011,01 €	168.724,00 EUR	248.124,00 EUR
↳ VRN: 168.724,32 € · Suelo (comparable parcelas, 14500 m² × 6 €/m²): 90.286,69 € (sumado al VRN)								
VALOR TOTAL DEL INFORME:						259.011,01 €		

VALOR DE MERCADO

259.011,01 €

doscientos cincuenta y nueve mil once euros

I — CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

OBJETO VALORADO	Vivienda unifamiliar aislada en rústico — Camí de ses Oliveres, pol. 5, parc. 99 · Inca (Illes Balears)
REF. CATASTRAL	07000A00500099000000EJ
SUPERFICIE ADOPTADA	186.00 m ²
ESTADO DEL INMUEBLE	Bueno · Antigüedad estimada: 32 años · Ascensor: No
FINALIDAD	Separación / Divorcio
VISITA	05/09/2026 · Inspección interior · Visita interior y exterior de la vivienda y de la parcela. Piscina y porche en buen estado. Acceso por camino asfaltado.
CARGAS REGISTRALES	Otras cargas (especificar en observaciones)
METODOLOGÍA ADOPTADA	Método de comparación de mercado aplicado sobre 4 testigos comparables agrupados en 2 grupos, con homogeneización por superficie, antigüedad y calidad. Complementado con el método del coste (VRB/VRN) a efectos de valor de reposición y seguro.
TITULARES REGISTRALES	Marga Coll Amer (00000004G) – 50% / Pere Amer Vich (00000005M) – 50% — Inm. 1: Registro de la Propiedad de Inca, T.4.120, Finca nº 5.610
ZONA / ENTORNO	Núcleo rural
SITUACIÓN URBANÍSTICA	Normas subsidiarias (dato de ejemplo) · Suelo rústico común

Inmueble	Tipo	Sup. (m ²)	Valor comparación	Valor del suelo (info)	Coste / VRN	Valor seguro
Inmueble 1	Vivienda unifamiliar aislada en rústico	186.00	—	90.287,00 €	168.724,00 €	248.124,00 €
VALOR TOTAL			259.011,00 €	90.287,00 €	168.724,00 €	248.124,00 €

VALOR DE MERCADO

259.011,01 €

doscientos cincuenta y nueve mil once euros

Nº informe: EJ-2026-004

Fecha: 11/09/2026

TÉCNICO VALORADOR **Tomeu Orts Coll** · Ingeniero de edificación · Col. n.º 0000 (ejemplo)

FECHA DE EMISIÓN 11/09/2026

OBSERVACIONES FINALES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

OBSERVACIONES FINALES Y CONDICIONANTES

ADVERTENCIAS

- 1. La superficie adoptada para el inmueble valorado (186 m²) es superior a la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad (180 m²). La valoración se refiere a la realidad física comprobada, advirtiéndose de que la diferencia no se encuentra amparada por la inscripción registral.
- 2. El inmueble se sitúa en suelo rústico o no urbanizable. Su valoración queda sujeta al régimen urbanístico de dicha clase de suelo, que limita los usos y la edificabilidad, y no incorpora expectativas urbanísticas de ninguna clase conforme al artículo 21 y a la disposición sobre suelo rural.
- 3. El estudio de mercado "Parcelas rústicas de la zona" se ha realizado con 4 testigos comparables. Se advierte de que no se alcanza el número de seis comparables que el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003 exige para presumir la existencia de un mercado representativo, por la limitada oferta existente en la zona en la fecha de la tasación.

J — CONCLUSIÓN Y FIRMA

El profesional firmante declara, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente valoración, garantizando la objetividad, imparcialidad e independencia. Declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica necesaria. **Esta tasación tiene finalidad exclusivamente informativa y no está sujeta a la O.M. ECO 805/2003.**

Fecha de emisión

11/09/2026

Nº Informe

EJ-2026-004



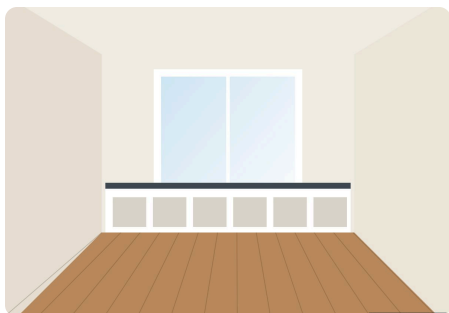
-
-
-
-

⚠ Esta tasación se realiza con finalidad informativa de valor de mercado técnico. No está sujeta a la O.M. ECO/805/2003 ni a las disposiciones del Banco de España. De este valor habrán de deducirse las cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que recaigan sobre el inmueble.

FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



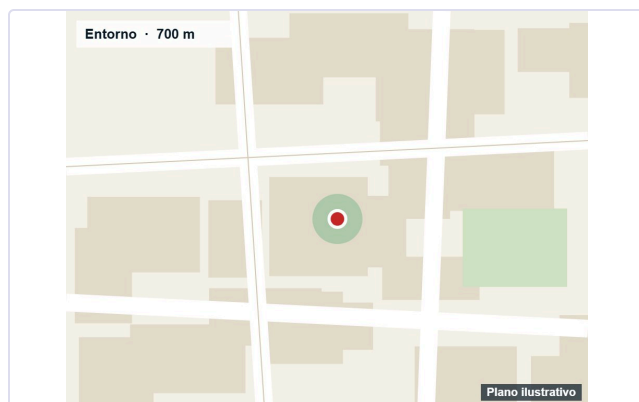
Vivienda y parcela



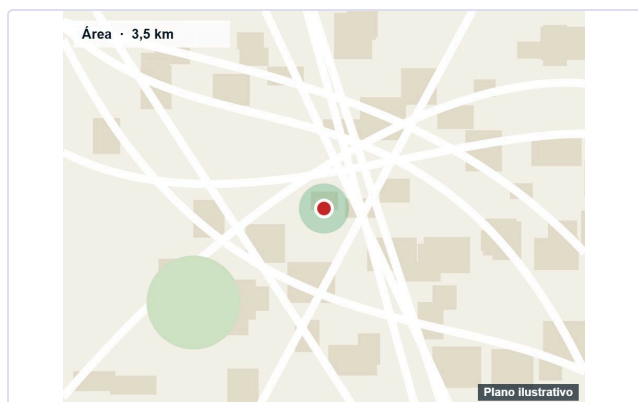
Cocina

PLANOS DE SITUACIÓN

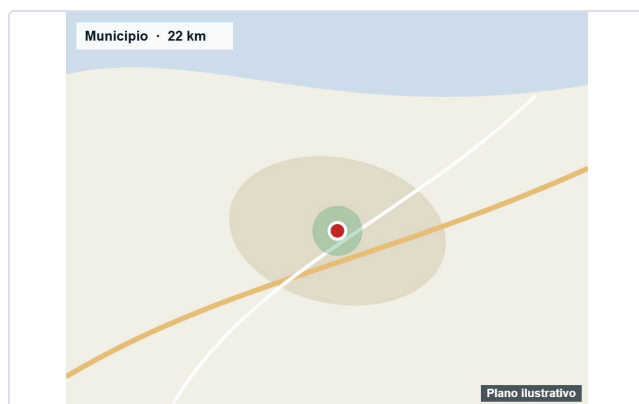
Plano Entorno



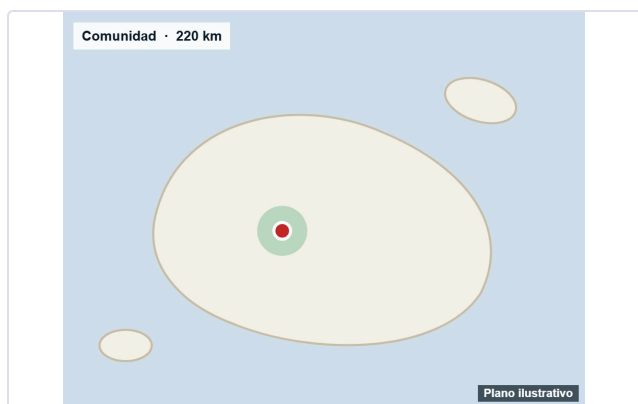
Plano Área



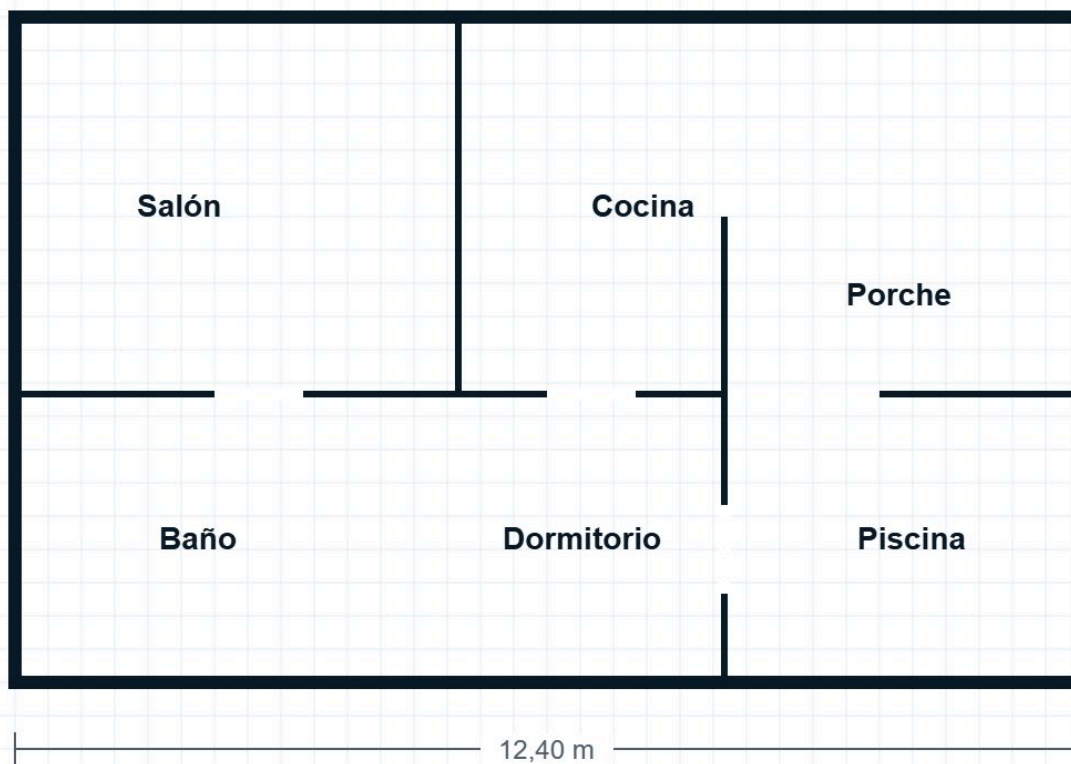
Plano Municipio



Plano Comunidad



CROQUIS DE DISTRIBUCIÓN · sin escala



Croquis ilustrativo

INFORMACIÓN REGISTRAL · NOTA SIMPLE

Registro de la Propiedad de Inca

Finca n.º 5.610 · IDUFIR 07027000321654

Tomo 4.120 · Libro 233 · Folio 12

Rústica: finca con vivienda en suelo rústico.

Superficie de parcela 14.500 m²

Superficie construida 186,00 m²

Titularidad: 100 % pleno dominio.

Cargas: servidumbre de paso.

DATOS FICTICIOS