

GENERADO CON
TASPRO

INFORME DE VALORACIÓN DE MERCADO TÉCNICO

SOLAR URBANO PARA PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Carrer de Son Oliva 21

VALOR DE MERCADO

1.243.361,00 €

un millón doscientos cuarenta y tres mil trescientos sesenta y un euros

---

FECHA DE EMISIÓN
20/10/2026

Nº INFORME
EJ-2026-005

TASADOR
Marta Ferrer Pons
Arquitecta técnica
Col. n.º 0000 (ejemplo)
estudi@ejemplo.es · 600 000 000

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Fecha de emisión: 20/10/2026

Carrer de Son Oliva 21

Solar urbano para promoción residencial · Palma (Illes Balears)

VALOR DE MERCADO

1.243.361,00 €

un millón doscientos cuarenta y tres mil trescientos sesenta y un euros



SUPERFICIE ADOPTADA	VALOR UNITARIO	MÉTODO	TESTIGOS
540,00 m²	**2.303 €/m²**	**Residual dinámico**	**12**
Solar urbano	solar		homogeneizados: 4.058 a 5.147 €/m²

Referencia catastral	0000000EJ0000N0001ZZ
Finalidad	Valor de mercado
Visita	15/10/2026 · Inspección exterior · Visita al solar y recorrido por el entorno. Parcela vallada, sin edificar y libre de construcciones, con fachada a una sola calle y topografía plana. Dispone de acceso rodado y de todos los servicios urbanos a pie de parcela (agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones).
Cargas registrales	Sin cargas conocidas según nota registral
Técnico	Marta Ferrer Pons, Arquitecta técnica

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

> El valor se refiere al solar libre de ocupantes, cargas y arrendamientos, con la condición de solar y la edificabilidad indicadas en la ficha urbanística. Se adopta el residual dinámico porque recoge el plazo de la promoción y el momento de cada cobro y pago; el estático queda como contraste. Datos, personas y testigos ficticios.

CONTENIDO DEL INFORME

A Datos del solicitante
B Objeto y finalidad del informe
C Descripción del municipio
D Características del entorno
E Datos de la parcela
F Situación urbanística
- Método de comparación
- Valoración del suelo por el método residual
- Método del coste / Valor de reemplazamiento

G Estudios de mercado por grupo
H Valores por inmueble
- Detalle del método residual

I Conclusiones de la valoración
- Observaciones finales, condicionantes y advertencias

J Conclusión y firma
- Anexos: Fotografías del inmueble

A Datos del solicitante

SOLICITANTES

Nombre completo / Razón social	DNI / NIF / CIF	Teléfono	Correo electrónico
Inversiones Ejemplo, S.L.	B00000000	600 000 002	cliente5@ejemplo.es

B Objeto y finalidad del informe

Finalidad del informe

VALOR DE MERCADO

Descripción detallada

Determinar el valor de mercado del solar para el asesoramiento de la propiedad ante su posible venta a un promotor. El suelo se valora por el método residual, estático y dinámico, a partir de la promoción que admite el planeamiento. Informe de finalidad informativa.

VISITA E INSPECCIÓN

Fecha de la visita

15/10/2026

Tipo de inspección

Exterior

Observaciones de la visita

Visita al solar y recorrido por el entorno. Parcela vallada, sin edificar y libre de construcciones, con fachada a una sola calle y topografía plana. Dispone de acceso rodado y de todos los servicios urbanos a pie de parcela (agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones).

C Descripción del municipio

Municipio

Palma

Illes Balears · 434.786 hab. (padrón 2025) · 208,6 km² · 2.084,0 hab/km² · 13 m alt. · capital de provincia

Descripción del municipio

Palma pertenece a la provincia de Illes Balears. Es la capital de la provincia. El término municipal tiene una extensión de 208,6 km², con el casco urbano a 13 metros de altitud. Cuenta con 434.786 habitantes según las cifras oficiales del Padrón Municipal a 1 de enero de 2025 (INE), con una densidad de 2.084,0 habitantes por km². Respecto a 2015, cuando contaba con 400.578 habitantes, la población ha aumentado un 8,5%. Es una ciudad de primer orden en su ámbito territorial, con equipamientos y dotaciones de rango supramunicipal y un mercado inmobiliario amplio y diversificado. Las características del entorno inmediato del inmueble se detallan en el apartado siguiente.

D Características del entorno

Zona / Tipología urbana

Ensanche / zona residencial media

Nivel de renta de la zona

Medio

Servicios y equipamientos

Completos — centro sanitario, colegios, comercios, transporte

Oferta inmobiliaria

Escasa — poca oferta disponible

Demanda inmobiliaria

Alta — fuerte presión compradora / arrendataria

Observaciones adicionales del entorno

Barrio residencial consolidado del ensanche, con bloques de viviendas de cinco y seis plantas y comercio de proximidad en planta baja. Apenas quedan solares libres y la obra nueva se vende sobre plano. Buena conexión con el centro en autobús y acceso rápido a la vía de cintura.

E Datos de la parcela

Dirección del edificio

Carrer de Son Oliva 21

Municipio

Palma

C.P.

07005

Provincia

Illes Balears

F Situación urbanística

Planeamiento vigente
Plan General de Ordenación (dato de ejemplo)

Clasificación / Calificación
Suelo urbano · residencial plurifamiliar entre medianeras

Parcela mín. (m²)
200

Fachada mín. (m)
10

Altura máx. (plantas)
PB+3+ático

Edificabilidad
2,60 m²t/m²s

Estado urbanístico
Conforme al planeamiento vigente

Observaciones urbanísticas
Solar con la condición de solar: tiene la urbanización completa y no está sujeto a cesiones ni a cargas urbanísticas pendientes. Datos urbanísticos de ejemplo.

Inmueble 1 Solar urbano **1.243.361,00 €**

Tipo
Solar urbano

Ref. catastral
0000000EJ0000N0001ZZ

Datos Registrales del Inmueble

Titulares registrales

Nombre / Razón social	NIF / CIF	Cuota %	Derecho
Inversiones Ejemplo, S.L.	B00000000	100	Pleno dominio

Registro de la Propiedad
R.P. Palma n.º 5

Fecha nota simple
02/10/2026

IDUFIR / CRU
07040000654321

Finca nº
45678

Tomo
3210

Libro
1104

Folio
88

Cargas y gravámenes
Sin cargas conocidas según nota registral

Observaciones registrales
Datos registrales de ejemplo.

MÉTODO DE VALORACIÓN DEL SOLAR

Residual a partir del producto terminado (habitual)

Superficies

Sup. Reg. (m²)
540

Sup. Cat. (m²)
540

Sup. Adoptada (m²)
540

Observaciones parcela
Parcela rectangular y plana, de 18 m de fachada por 30 m de fondo.

Justificación de la superficie adoptada
Se adopta la superficie registral por coincidir con la comprobada en visita

HIPÓTESIS DE LA PROMOCIÓN

Producto	Inmueble tipo	Sup. (m²)	Venta (€/m²)	Valor en venta	Coste (€/m²)	Coste construcción
Viviendas	Piso de 3 dormitorios y 2 baños · 12 uds de 98,00 m²	1.176,00	4.198	4.936.376 €	1.650	1.940.400 €
Áticos	Ático de 3 dormitorios con terraza · 2 uds de 112,00 m²	224,00	5.060	1.133.357 €	1.750	392.000 €

Producto	Inmueble tipo	Sup. (m²)	Venta (€/m²)	Valor en venta	Coste (€/m²)	Coste construcción
Garajes (bajo rasante)	Plaza de garaje en sótano · 14 uds de 30,00 m²	420,00	930 adoptado por el técnico	390.600 €	700	294.000 €
		Total 1.820,00		**6.460.333 €**		**2.626.400 €**

Observaciones y datos relevantes del inmueble

Solar rectangular de 18 m de fachada y 30 m de fondo, entre medianeras, sin edificar y vallado.

€/m² aplicado: **2.303 €/m² (residual)** **Sup. adoptada: 540,00 m²** **1.243.361,00 €**

Método de comparación — O.M. ECO/805/2003, arts. 20 a 22 (referencia técnica)

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.

La valoración sigue los criterios técnicos de la **O.M. ECO/805/2003**, sin estar sujeta a ella. Como referencia, su art. 21 pide 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 —, que actúa como un coeficiente de homogeneización más (art. 22.1.d).

Estudio Inmueble 1 — Viviendas Estudio Inmueble 1 — Viviendas Media: **4.198 €/m²**

Observaciones del estudio de mercado

Pisos de obra nueva de 3 dormitorios en el barrio y en barrios vecinos, terminados entre 2024 y 2026 o en venta sobre plano. Se homogeneizan respecto al inmueble tipo de la promoción.

V01 Zona Son Oliva **4.150 €/m²**

https://www.example.com/anuncio/2137

Sup. (m²)	Año construcción		
96	2025		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
415.000	4		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
2	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Mismo barrio y calidades parecidas. Entregado en 2025.

Superficie (auto)	0,998	Antigüedad (auto)	1,002	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,000	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **4.323** · negociación **−4 %** · coef. homog. **1,000** **4.150 €/m²**

V02 Zona Camp Redó — 4.253 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2174

Sup. (m²)	Año construcción		
104	2026		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
449.000	4		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
3	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Calidades equiparables; calle con más tráfico: situación algo peor.

Superficie (auto)	1,006	Antigüedad (auto)	1,000	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,020	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **4.317** · negociación **−4 %** · coef. homog. **1,026** → **4.253 €/m²**

V03 Zona Arxiduc — 4.370 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2211

Sup. (m²)	Año construcción		
92	2025		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
438.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
4	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Barrio más demandado, junto a zona verde: situación algo mejor.

Superficie (auto)	0,994	Antigüedad (auto)	1,002	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	0,970	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **4.761** · negociación **−5 %** · coef. homog. **0,966** → **4.370 €/m²**

V04 Zona Plaça de Toros — 4.115 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2248

Sup. (m²)	Año construcción		
110	2024		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
455.000	4		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
1	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Planta primera con calidades algo más sencillas.

Superficie (auto)	1,012	Antigüedad (auto)	1,004	Calidades	1,020
Conservación	1,000	Situación	1,000	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **4.136** · negociación **−4 %** · coef. homog. **1,036** → **4.115 €/m²**

V05 Zona Son Cotoner — 4.058 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2285

Sup. (m²)	Año construcción		
99	2025		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
409.000	4		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
2	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Calidades parecidas; zona algo menos comercial.

Superficie (auto)	1,001	Antigüedad (auto)	1,002	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,020	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **4.131** · negociación **−4 %** · coef. homog. **1,023** → **4.058 €/m²**

V06 Zona Bons Aires — 4.240 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2322

Sup. (m²)	Año construcción		
101	2026		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
468.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
5	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Venta sobre plano con calidades altas y mejor situación.

Superficie (auto)	1,003	Antigüedad (auto)	1,000	Calidades	0,980
Conservación	1,000	Situación	0,980	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **4.634** · negociación **−5 %** · coef. homog. **0,963** → **4.240 €/m²**

Valor de mercado obtenido (media de testigos homogeneizados)

€/m² homogeneizado medio

4.198 €/m²

> €/m² aplicado tras depreciación: **4.198 €/m²**

VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN

Inmueble 1 · Solar urbano · Viviendas de la promoción · inmueble tipo: Piso de 3 dormitorios y 2 baños (98,00 m²)

VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
4.198 €/m²	**4.936.376,42 €**
	12,00 uds × 98,00 m² = 1.176,00 m² del producto

Estudio Inmueble 1 — Áticos — Media: **5.060 €/m²**

Observaciones del estudio de mercado

Áticos de obra nueva con terraza en la zona. Se homogeneizan respecto al ático tipo de la promoción.

A01 Zona Son Oliva — 5.064 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2559

Sup. (m²)	Año construcción		
115	2025		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
610.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
5	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Ático con terraza de 40 m² en el mismo barrio.

Superficie (auto)	1,003	Antigüedad (auto)	1,002	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,000	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **5.304** · negociación **−5 %** · coef. homog. **1,005** → **5.064 €/m²**

A02 Zona Arxiduc — 5.147 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2596

Sup. (m²)	Año construcción		
120	2026		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
665.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
6	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Barrio más demandado: situación algo mejor.

Superficie (auto)	1,008	Antigüedad (auto)	1,000	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	0,970	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **5.542** · negociación **−5 %** · coef. homog. **0,978** → **5.147 €/m²**

A03 Zona Camp Redó — 5.059 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2633

Sup. (m²)	Año construcción		
108	2025		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
565.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
5	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Terraza más pequeña y calle con tráfico: situación algo peor.

Superficie (auto)	0,996	Antigüedad (auto)	1,002	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,020	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **5.231** · negociación **−5 %** · coef. homog. **1,018** → **5.059 €/m²**

A04 Zona Bons Aires — 5.097 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2670

Sup. (m²)	Año construcción		
125	2024		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
680.000	6		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
6	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Calidades altas y piscina en la terraza: calidad algo mejor.

Superficie (auto)	1,013	Antigüedad (auto)	1,004	Calidades	0,980
Conservación	1,000	Situación	1,000	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **5.440** · negociación **−6 %** · coef. homog. **0,997** → **5.097 €/m²**

A05 Zona Son Cotoner — 4.985 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2707

Sup. (m²)	Año construcción		
112	2025		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
575.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
5	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Zona algo menos comercial.

Superficie (auto)	1,000	Antigüedad (auto)	1,002	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,020	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **5.134** · negociación **−5 %** · coef. homog. **1,022** → **4.985 €/m²**

A06 Zona Plaça de Toros — 5.005 €/m²

https://www.example.com/anuncio/2744

Sup. (m²)	Año construcción		
118	2026		
Precio oferta (€)	**Dto. negociación (%)**		
618.000	5		
Planta	**Ascensor**	**Garaje incluido**	
5	Sí	No	

Observaciones del anuncio

Venta sobre plano; calidades y situación equiparables.

Superficie (auto)	1,006	Antigüedad (auto)	1,000	Calidades	1,000
Conservación	1,000	Situación	1,000	Orientación	1,000
Vistas	1,000	Ascensor	1,000	Terraza ext.	1,000
Zonas comunes	1,000				

€/m² oferta **5.237** · negociación **−5 %** · coef. homog. **1,006** → **5.005 €/m²**

Valor de mercado obtenido (media de testigos homogeneizados)

€/m² homogeneizado medio

5.060 €/m²

> €/m² aplicado tras depreciación: **5.060 €/m²**

VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN

Inmueble 1 · Solar urbano · Áticos de la promoción · inmueble tipo: Ático de 3 dormitorios con terraza (112,00 m²)

VALOR UNITARIO
5.060 €/m²

VALOR TOTAL
1.133.356,58 €
2,00 uds × 112,00 m² = 224,00 m² del producto

Valoración del suelo por el método residual

> Método residual dinámico (arts. 34 a 39 de la O.M. ECO/805/2003, como referencia técnica). Aplicable a suelo urbano y urbanizable con aprovechamiento conocido. El valor del suelo es el valor actual de los cobros por la venta del producto terminado menos los pagos necesarios para desarrollarlo, cada uno en el momento en que se produce.

Uso urbanístico / Tipología
Residencial libre

Situación urbanística
Suelo urbano consolidado

Sup. parcela (m²)
540

Edificabilidad (m²t/m²s)
2,6

Sup. construible total (m²t)
1.404,00 m²t

Nº viviendas / unidades
14

Justificación del aprovechamiento urbanístico

Edificabilidad neta de 2,60 m²t/m²s sobre 540 m² de parcela: 1.404 m²t sobre rasante. La promoción tipo ocupa 1.400 m²: planta baja y tres plantas con tres viviendas cada una y planta ático con dos áticos con terraza. Bajo rasante, un sótano con 14 plazas de garaje (420 m²), que no consume edificabilidad.

Valor en venta del producto terminado

Repercusión de las ventas (€/m²t edificable)
4.601

4.601 €/m²t (toda la promoción, bajo rasante incluido, entre la superficie edificable)

Fuente / justificación
Estudios de mercado de obra nueva de cada producto (apartado H).

Valor venta total (auto)
6.460.333,00 €

HIPÓTESIS DE LA PROMOCIÓN: VENTAS Y COSTE POR PRODUCTO

Producto	Inmueble tipo	Sup. (m²)	Venta (€/m²)	Valor en venta	Coste (€/m²)	Coste construcción
Viviendas	Piso de 3 dormitorios y 2 baños · 12 uds de 98,00 m²	1.176,00	4.198	4.936.376 €	1.650	1.940.400 €
Áticos	Ático de 3 dormitorios con terraza · 2 uds de 112,00 m²	224,00	5.060	1.133.357 €	1.750	392.000 €
Garajes (bajo rasante)	Plaza de garaje en sótano · 14 uds de 30,00 m²	420,00	930 adoptado por el técnico	390.600 €	700	294.000 €
	Total	**1.820,00**		**6.460.333 €**		**2.626.400 €**

Costes y gastos de promoción

Repercusión del coste (€/m²t edificable)
1.871

1.871 €/m²t (toda la promoción, bajo rasante incluido, entre la superficie edificable)

Gastos construcción (%)
16

Gastos de promoción (%)
10

Gastos urbanización (€ totales)
0

Coef. deducción cargas (%)
0

Observaciones sobre costes

Costes de ejecución por contrata para calidades medias-altas en Palma, según presupuestos de obras similares terminadas en la zona. El garaje bajo rasante, con su coste propio.

Residual dinámico — calendario de la promoción

> Método residual dinámico (arts. 34 a 39 de la O.M. ECO/805/2003). Usa el valor de venta, el coste de construcción, sus gastos y la urbanización de los apartados de arriba y los coloca en el tiempo. Los meses se cuentan desde la fecha de valoración. Los gastos financieros y el beneficio del estático no se usan: los recoge la prima de riesgo.

> Con este calendario la promoción dura 3 años y 6 meses, más de 3 años: aunque la obra puede empezar antes de un año, con un plazo tan largo se aplica el residual dinámico.

Fase	Empieza en el mes	Dura (meses)	Termina
Gestión urbanística	0	0	—
Urbanización	0	0	—
Proyecto y licencia	0	12	mes 12 · oct 2027
Construcción	12	24	mes 36 · oct 2029
Comercialización (firmas)	12	30	mes 42 · abr 2030

Entrega de llaves (meses tras la obra)
3

Reparto del coste de obra
En campana

Periodos del flujo de caja
Automático



Residual dinámico — tipo de actualización

Tipología (ATASA)
Vivienda 1.ª residencia

Volatilidad del mercado
Media

Cálculo del tipo
Real (deuda real + prima)

Deuda del Estado (%)
2,89

IPC previsto (%)
2,03

Prima de mercado (%)
4,82

Prima de riesgo (%)
16,74

Criterio de la prima propuesta
Técnica con margen mínimo (referencia + recargos, sin bajar del margen del promotor del estático)

Tipo real = deuda real ((1 + 2,89 %) / (1 + 2,03 %) − 1 = 0,84 %) + prima 16,74 % = **17,58 %**
Prima técnica, referencia de mercado más recargos: 9,00 % = 8,50 % de referencia + 0,5 puntos por el plazo de 3 años y 6 meses, más de 3 años.
Prima propuesta, técnica con margen mínimo: **16,74 %**. Se eleva del 9,00 % al 16,74 % para que el beneficio del promotor en valor actual (descontado al tipo de la deuda pública, 2,89 %) no baje del 20 % de las ventas, el margen del residual estático (mínimo de la disp. adic. 6.ª: 18 %); con la técnica quedaría en el 11,1 %. Al medirlo en valor actual, el plazo sigue contando: si la promoción se retrasa, el suelo vale menos aunque mande el mínimo.
La prima implícita que iguala el margen del promotor sería del 20,54 %.
Referencia ATASA 09/2025 (vivienda de primera residencia, volatilidad media, finalidad no hipotecaria): prima 8,50 %, deuda 2,34 %. La prima la fija el tasador según el riesgo de la promoción (art. 38.3 de la ECO), sin bajar del mínimo de la disposición adicional sexta: 8 %.

Residual dinámico — cobros y pagos

Pago a la firma del contrato (%)
20

Comercialización (% de las ventas)
3

Gastos generales de promoción (% de las ventas)
7,0 %

Gastos de construcción pagados con la licencia (%)
35

Gestión urbanística (€ totales)
0

Demoliciones, indemnizaciones y otros (€)
0

Resultado del método residual dinámico

Valor actual de los cobros por ventas	3.942.395 €
− Valor actual de los pagos	− 2.699.033 €
VALOR DEL SUELO (residual dinámico)	**1.243.361 €**

Valor unitario suelo	Repercusión	Tipo de actualización	Horizonte
2.303 €/m²s	**886 €/m²t**	**17,58 % anual**	**3 años y 6 meses · 14 trimestres**

Beneficio implícito del promotor	Residual estático (contraste)	Prima que igualaría el estático
1.524.315 € · 23,6 % de las ventas sin actualizar; 20,0 % en valor actual al tipo de la deuda pública (2,89 %), sin suponer subida de precios	**1.323.278 € · dinámico -6,0 %**	**15,39 %**

Valor en letras

un millón doscientos cuarenta y tres mil trescientos sesenta y un euros con dieciocho céntimos

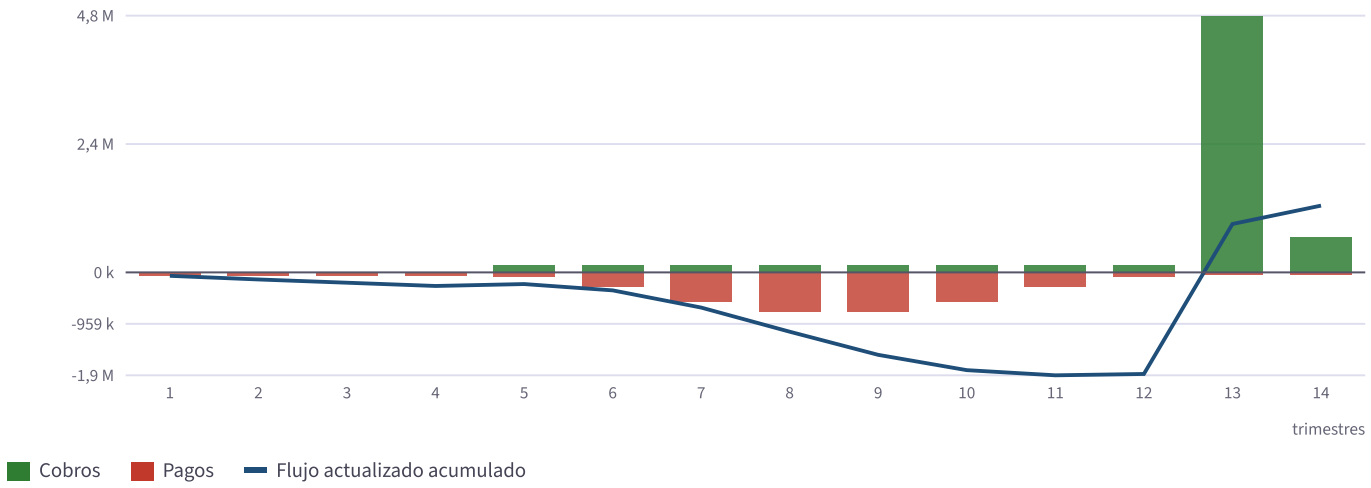
Flujo de caja

Cobros y pagos: de dónde sale cada importe y cómo se reparte

Concepto	Base de cálculo	Reparto en el tiempo	Importe	Valor actual
Ventas del producto terminado	Viviendas 1.176,00 m² × 4.198 €/m²; Áticos 224,00 m² × 5.060 €/m²; Garajes 420,00 m² × 930 €/m²	Firmas uniformes entre el mes 13 (nov 2027) y el mes 42 (abr 2030); 20 % a la firma y el resto en la entrega de llaves (mes 39)	6.460.333 €	3.942.395 €
Coste de construcción	Viviendas 1.176,00 m² × 1.650 €/m²; Áticos 224,00 m² × 1.750 €/m²; Garajes 420,00 m² × 700 €/m²	Certificaciones en campana entre el mes 13 (nov 2027) y el mes 36 (oct 2029)	− 2.626.400 €	− 1.890.105 €
Gastos de construcción	16,0 % del coste de construcción	35 % con el proyecto y la licencia (entre el mes 1 (nov 2026) y el mes 12 (oct 2027)) y el resto con la obra	− 420.224 €	− 331.442 €
Gastos generales de promoción	7,0 % de las ventas	Lineal desde el mes 1 hasta el final	− 452.223 €	− 342.860 €
Comercialización	3,0 % de las ventas	Al ritmo de firma de los contratos	− 193.810 €	− 134.627 €
Valor del suelo (cobros − pagos)			**2.767.676 €**	**1.243.361 €**

Importes en euros constantes, a precios de la fecha de valoración. Sin financiación ajena: no hay gastos financieros, el riesgo y el coste del dinero van en la prima.

Cobros, pagos y flujo acumulado por periodo



Flujo de caja por periodos

Trimestre	Meses	Cobros ventas	Gestión y urbanización	Construcción y sus gastos	Promoción y venta	Total pagos	Flujo neto	Flujo actualizado	Acumulado
1	1-3 ene 2027	—	—	36.770	32.302	69.071	-69.071	-67.236	-67.236
2	4-6 abr 2027	—	—	36.770	32.302	69.071	-69.071	-64.567	-131.803
3	7-9 jul 2027	—	—	36.770	32.302	69.071	-69.071	-62.005	-193.808
4	10-12 oct 2027	—	—	36.770	32.302	69.071	-69.071	-59.545	-253.353
5	13-15 ene 2028	129.207	—	35.196	51.683	86.879	42.328	35.309	-218.044
6	16-18 abr 2028	129.207	—	226.893	51.683	278.576	-149.369	-118.130	-336.174
7	19-21 jul 2028	129.207	—	497.993	51.683	549.676	-420.469	-320.416	-656.590
8	22-24 oct 2028	129.207	—	689.690	51.683	741.373	-612.166	-448.580	-1.105.170
9	25-27 ene 2029	129.207	—	689.690	51.683	741.373	-612.166	-431.234	-1.536.404
10	28-30 abr 2029	129.207	—	497.993	51.683	549.676	-420.469	-284.818	-1.821.221
11	31-33 jul 2029	129.207	—	226.893	51.683	278.576	-149.369	-97.491	-1.918.712
12	34-36 oct 2029	129.207	—	35.196	51.683	86.879	42.328	26.191	-1.892.521
13	37-39 ene 2030	4.780.646	—	—	51.683	51.683	4.728.964	2.794.118	901.597
14	40-42 abr 2030	646.033	—	—	51.683	51.683	594.351	341.764	1.243.361
Total		**6.460.333**	**—**	**3.046.624**	**646.033**	**3.692.657**	**2.767.676**	**1.243.361**	

Cada cobro y pago se actualiza desde el final del mes en que se produce: factor = $1 / (1 + 17{,}58\ \%)^{mes/12}$; la tabla los agrupa por trimestres solo para presentarlos, sin que eso cambie el valor. El último acumulado es el valor del suelo.

Explicación del cálculo dinámico

Planteamiento. El valor del suelo se obtiene por el método residual dinámico (arts. 34 a 39 de la O.M. ECO/805/2003): es el valor actual, a la fecha de valoración, de los cobros que generará la venta del producto inmobiliario más probable menos los pagos necesarios para desarrollarlo, colocados cada uno en el momento en que se producen y actualizados al tipo de actualización. Se calcula sin financiación ajena, por lo que no se incluyen los intereses del préstamo promotor: el coste del dinero y el riesgo de la promoción se recogen en la prima de riesgo.

Calendario de la promoción. Se ha considerado un plazo total de 3 años y 6 meses para el desarrollo de la promoción más probable, contado desde la fecha de valoración: proyecto y licencia (proyecto básico y de ejecución, licencia de obras) entre el mes 1 (nov 2026) y el mes 12 (oct 2027), 1 año; construcción (ejecución de la obra) entre el mes 13 (nov 2027) y el mes 36 (oct 2029), 2 años; comercialización (firma de los contratos de compraventa) entre el mes 13 (nov 2027) y el mes 42 (abr 2030), 2 años y 6 meses. La entrega de llaves se sitúa en el mes 39 (ene 2030), 3 meses después del final de la obra (certificado final, licencia de primera ocupación y escrituras).

Ingresos por ventas. Ventas de los productos de la promoción: Viviendas (Piso de 3 dormitorios y 2 baños), 1.176,00 m² a 4.198 €/m² según su estudio de mercado: 4.936.376 €; Áticos (Ático de 3 dormitorios con terraza), 224,00 m² a 5.060 €/m² según su estudio de mercado: 1.133.357 €; Garajes (Plaza de garaje en sótano), 420,00 m² a 930 €/m²: 390.600 €. Total: 6.460.333 €. Los contratos se firman de forma uniforme entre el mes 13 (nov 2027) y el mes 42 (abr 2030). Quien compra antes de la entrega paga el 20 % a la firma y el 80 % restante al recibir las llaves y firmar su hipoteca en el mes 39; quien compra después paga el 100 % al firmar.

Coste de construcción. Coste de ejecución por contrata de cada producto: Viviendas, 1.176,00 m² a 1.650 €/m²: 1.940.400 €; Áticos, 224,00 m² a 1.750 €/m²: 392.000 €; Garajes, 420,00 m² a 700 €/m²: 294.000 €. Total: 2.626.400 €. Se paga por certificaciones mensuales entre el mes 13 (nov 2027) y el mes 36 (oct 2029), con un reparto en campana: poco al principio (movimiento de tierras) y al final (remates) y más en la estructura, cerramientos e instalaciones.

Gastos de construcción. 16,0 % del coste de construcción (420.224 €): honorarios de proyecto y dirección, licencia e ICIO, seguro decenal, control de calidad y acometidas. El 35 % se paga con el proyecto y la licencia (entre el mes 1 (nov 2026) y el mes 12 (oct 2027)) y el resto acompaña a las certificaciones de obra.

Gastos de promoción y comercialización. Gastos generales de la promoción del 7,0 % de las ventas (452.223 €: administración, notaría y registro de la obra nueva y división horizontal, seguros y tributos), repartidos por igual desde el mes 1 hasta el final. Comercialización del 3,0 % de las ventas (193.810 €), que se paga al ritmo de firma de los contratos.

Tipo de actualización. Prima de riesgo del 16,74 % para vivienda de primera residencia con volatilidad media del mercado local. Siguiendo el criterio del art. 38.1 de la O.M. ECO/805/2003, el tipo de actualización representa la rentabilidad media anual del proyecto, sin financiación ajena, que obtendría un promotor medio; por eso la prima incluye el beneficio del promotor, que con estos datos es del 23,6 % de las ventas sin actualizar. La prima se ha fijado atendiendo al tipo de activo a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución y volumen de la inversión (art. 38.3 de la O.M. ECO/805/2003): se parte de la prima de referencia de las tablas ATASA 09/2025 para esta tipología, volatilidad y finalidad no hipotecaria, del 8,50 %, y se le suman 0,5 puntos por el plazo de 3 años y 6 meses, más de 3 años, lo que da 9,00 %. Con esa prima, al promotor le quedaría un beneficio en valor actual (descontado al tipo de la deuda pública, 2,89 %, sin suponer subida de precios) del 11,1 % de las ventas, por debajo del margen del 20 % de las ventas que se exige al residual estático para esta tipología y volatilidad (nunca menor que el mínimo del 18 % de la disposición adicional sexta de la Orden), por lo que la prima se eleva del 9,00 % al 16,74 % para que el beneficio del promotor en valor actual (descontado al tipo de la deuda pública, 2,89 %) no baje del 20 % de las ventas. Como el beneficio se mide en valor actual, el plazo cuenta aunque mande este mínimo: si los cobros se retrasan, el valor del suelo baja. Y como se exige el mismo margen que en el residual estático, el dinámico, que además descuenta el plazo, no da más valor que el estático. Así la prima sube con el plazo de la promoción y con el riesgo de la fase en que se encuentra el suelo, y no baja de la mínima de la disposición adicional sexta de la Orden (8 %). Con el criterio de la prima implícita que iguala el margen del promotor (la que deja al promotor, en valor actual, el margen del 20 % de las ventas del residual estático)

sería del 20,54 %. Tipo libre de riesgo del 2,89 % (rentabilidad media de la Deuda del Estado de 2 a 6 años, Banco de España) e inflación prevista para el horizonte de la promoción del 2,03 %. Los flujos están en euros constantes (precios de hoy), por lo que se usa un tipo real: la rentabilidad real de la deuda, (1 + 2,89 %) / (1 + 2,03 %) − 1 = 0,84 %, más la prima de riesgo: 17,58 % anual.

Traslado de los importes en el tiempo. Cada importe se reparte mes a mes según el calendario y se trae a la fecha de valoración desde el final del mes en que se cobra o se paga, multiplicándolo por el factor 1 / (1 + 17,58 %)^(mes/12); por ejemplo, lo del mes 12 se multiplica por 0,8505 y lo del mes 42, el último, por 0,5673. La tabla del flujo agrupa los meses en 14 trimestres solo para presentarlos; la agrupación no cambia el valor.

Resultado. El valor actual de los cobros (3.942.395 €) menos el de los pagos (2.699.033 €) da un valor del suelo de 1.243.361 €, 2.303 €/m² de parcela y una repercusión de 886 €/m²t. Sin actualizar, al promotor le queda un beneficio de 1.524.315 € (23,6 % de las ventas; en valor actual, descontado al tipo de la deuda pública (2,89 %) sin suponer subida de precios, 1.184.103 €, el 20,0 %), frente al margen mínimo del 20 % que ATASA sugiere para el residual estático de esta tipología. El residual estático da 1.323.278 €; el dinámico daría ese mismo valor con una prima del 15,39 %. Los dos métodos no tienen por qué coincidir: el estático descuenta de las ventas un beneficio del promotor fijo del 20 % y unos gastos financieros del 5 % de los costes, sin tener en cuenta cuándo se cobra y se paga; el dinámico no descuenta ese margen, porque la rentabilidad y el riesgo del promotor van en la prima del 16,74 % anual aplicada mes a mes durante los 3 años y 6 meses de la promoción. Aquí el dinámico queda un 6,0 % por debajo del estático.

Observaciones del tasador sobre el dinámico

Licencia en 12 meses, obra en 24 y ventas desde el inicio de la obra durante 30 meses, con un 20 % de entrada y el resto a la entrega.

Método del coste / Valor de reemplazamiento

Valor de reemplazamiento bruto (VRB) y neto (VRN) de la edificación, sin el suelo, siguiendo como referencia los arts. 17 a 19 de la O.M. ECO/805/2003. Depreciación física por amortización lineal. Valor del suelo por diferencia = valor de mercado − VRN de la edificación. Valor a efectos de seguro = VRB de la edificación (mínimo orientativo, disp. adicional 1.ª).

G Estudios de mercado por grupo

Estudio Inmueble 1 — Viviendas — Media homogeneizada: 4.198 €/m²

Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m² oferta	Negoc.	Coef. homog.	€/m² homog.
V01	Zona Son Oliva	96	2025	**4.323**	**−4 %**	**1,000**	**4.150 €/m²**
V02	Zona Camp Redó	104	2026	**4.317**	**−4 %**	**1,026**	**4.253 €/m²**
V03	Zona Arxiduc	92	2025	**4.761**	**−5 %**	**0,966**	**4.370 €/m²**
V04	Zona Plaça de Toros	110	2024	**4.136**	**−4 %**	**1,036**	**4.115 €/m²**
V05	Zona Son Cotoner	99	2025	**4.131**	**−4 %**	**1,023**	**4.058 €/m²**
V06	Zona Bons Aires	101	2026	**4.634**	**−5 %**	**0,963**	**4.240 €/m²**

Estudio Inmueble 1 — Áticos — Media homogeneizada: 5.060 €/m²

Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m² oferta	Negoc.	Coef. homog.	€/m² homog.
A01	Zona Son Oliva	115	2025	**5.304**	**−5 %**	**1,005**	**5.064 €/m²**
A02	Zona Arxiduc	120	2026	**5.542**	**−5 %**	**0,978**	**5.147 €/m²**
A03	Zona Camp Redó	108	2025	**5.231**	**−5 %**	**1,018**	**5.059 €/m²**
A04	Zona Bons Aires	125	2024	**5.440**	**−6 %**	**0,997**	**5.097 €/m²**
A05	Zona Son Cotoner	112	2025	**5.134**	**−5 %**	**1,022**	**4.985 €/m²**
A06	Zona Plaça de Toros	118	2026	**5.237**	**−5 %**	**1,006**	**5.005 €/m²**

H Valores por inmueble

Inmueble	Tipo	Planta/Puerta	Sup. (m²)	Grupo	€/m²	Valor mercado	VRN (coste)	Valor seguro
Inmueble 1	Solar urbano	—	540,00	Hipótesis de la promoción (3 productos)	**2.303 €/m² (solar)**	**1.243.361,00 €**	-	-
					VALOR TOTAL DEL INFORME:	**1.243.361,00 €**		

Detalle del método residual

HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO (HET)

Suma de 3 productos de la promoción: Viviendas, Áticos, Garajes

6.460.333,00 €

Valor del edificio una vez construido (suma de las ventas de sus productos)

VALOR UNITARIO DEL SUELO (RESULTADO RESIDUAL)

1.243.361,00 € (residual) / 540,00 m² solar

2.303 €/m² de solar

Valor neto residual / superficie del solar

VALOR DE MERCADO

1.243.361,00 €

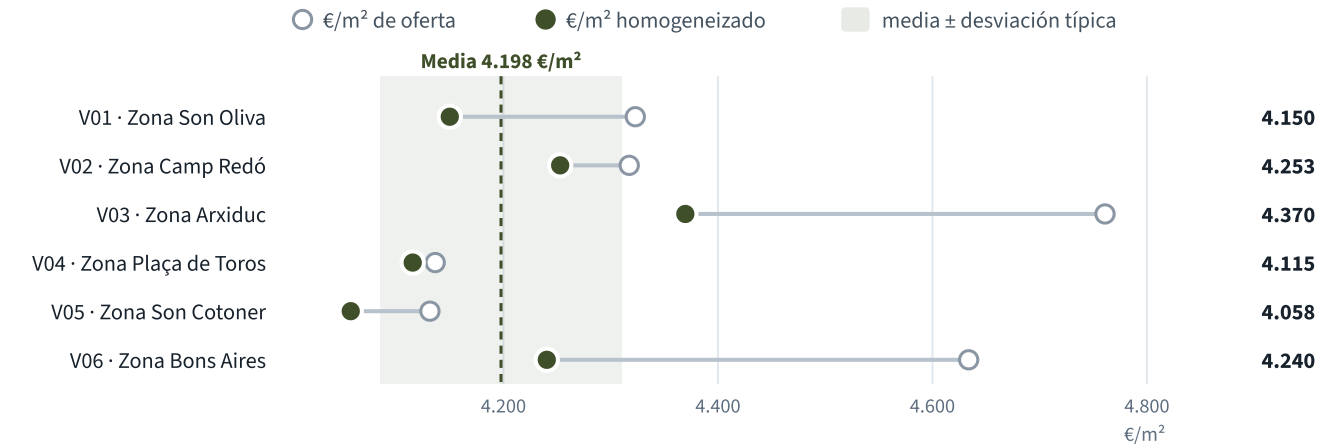
un millón doscientos cuarenta y tres mil trescientos sesenta y un euros

I Conclusiones de la valoración

Objeto valorado	Solar urbano — Carrer de Son Oliva 21 · Palma (Illes Balears)
Ref. catastral	0000000EJ0000N0001ZZ
Superficie adoptada	540,00 m²
Finalidad	Valor de mercado
Visita	15/10/2026 · Inspección exterior · Visita al solar y recorrido por el entorno. Parcela vallada, sin edificar y libre de construcciones, con fachada a una sola calle y topografía plana. Dispone de acceso rodado y de todos los servicios urbanos a pie de parcela (agua, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones).
Cargas registrales	Sin cargas conocidas según nota registral
Metodología adoptada	Valor en venta del producto terminado por comparación de mercado: 6 testigos de viviendas y 6 testigos de áticos, homogeneizados al inmueble tipo de cada producto como obra nueva, sobre el precio de oferta una vez descontado el margen de negociación. Para garajes, sin testigos, el valor en venta lo adopta el técnico. Suelo valorado por el método residual dinámico (arts. 34 a 39 de la O.M. ECO/805/2003): valor actual de los cobros por la venta del producto terminado menos los pagos necesarios para desarrollarlo, en un plazo de 3 años y 6 meses y actualizados al 17,58 % anual, sin financiación ajena y con finalidad no hipotecaria.
Titular registral	Inversiones Ejemplo, S.L. (B00000000) – 100 % — Inm. 1: R.P. Palma n.º 5, T.3210, Finca nº 45678
Zona / Entorno	Ensanche / zona residencial media
Situación urbanística	Plan General de Ordenación (dato de ejemplo) · Suelo urbano · residencial plurifamiliar entre medianeras

Lectura del estudio de mercado: Estudio Inmueble 1 — Viviendas

Valor unitario de cada testigo, antes y después de homogeneizar



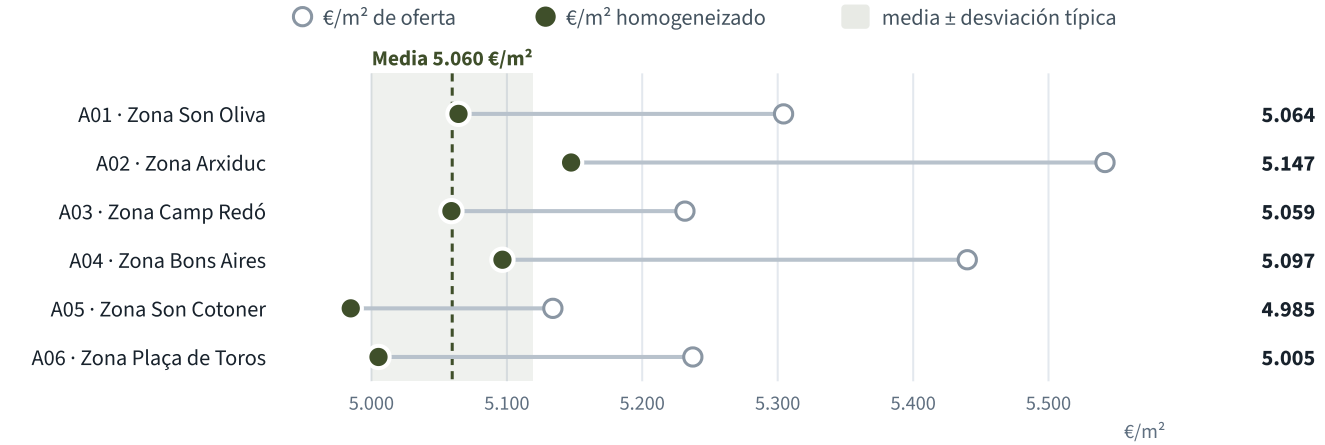
Efecto de cada ajuste sobre el valor medio y sobre el valor en venta de las viviendas de la promoción (1.176,00 m²)

Concepto	€/m²	% s/ oferta	Valor
Precio medio de oferta	**4.384 €/m²**		**5.155.277 €**
Negociación	−191 €/m²	−4,4 %	−224.624 €
Superficie	+9 €/m²	+0,2 %	+10.634 €
Antigüedad	+7 €/m²	+0,2 %	+8.093 €
Calidades	−1 €/m²	0,0 %	−1.492 €
Situación	−10 €/m²	−0,2 %	−11.511 €
Media homogeneizada	**4.198 €/m²**	**−4,2 %**	**4.936.376 €**

- Se han analizado 6 testigos. Una vez homogeneizados, su valor unitario va de 4.058 a 4.370 €/m², con una media de 4.198 €/m² y una mediana de 4.195 €/m².
- La dispersión de los precios (coeficiente de variación) baja del 5,9 % en oferta al 2,7 % tras homogeneizar: los coeficientes acercan los testigos a las características del inmueble tipo. Es una muestra muy homogénea.
- En conjunto, la negociación y los coeficientes llevan el precio medio de oferta de 4.384 a 4.198 €/m² (−4,2 %), lo que supone −218.901 € sobre el valor en venta de las viviendas de la promoción.
- El ajuste que más pesa es el de negociación (−191 €/m², −4,4 %), seguido del de situación (−10 €/m², −0,2 %).
- La media y la mediana prácticamente coinciden, por lo que ningún testigo desplaza por sí solo el resultado.
- El testigo V03 es el que más se separa de la media (+4,1 %).
- El valor unitario adoptado, 4.198 €/m², es la media de los testigos homogeneizados y, aplicado a 1.176,00 m², da un valor en venta de las viviendas de la promoción de 4.936.376 €.

Lectura del estudio de mercado: Estudio Inmueble 1 — Áticos

Valor unitario de cada testigo, antes y después de homogeneizar



Efecto de cada ajuste sobre el valor medio y sobre el valor en venta de los áticos de la promoción (224,00 m²)

Concepto	€/m²	% s/ oferta	Valor
Precio medio de oferta	**5.315 €/m²**		**1.190.512 €**
Negociación	−275 €/m²	−5,2 %	−61.557 €
Superficie	+22 €/m²	+0,4 %	+4.991 €
Antigüedad	+8 €/m²	+0,2 %	+1.885 €
Calidades	−17 €/m²	−0,3 %	−3.883 €
Situación	+6 €/m²	+0,1 %	+1.409 €
Media homogeneizada	**5.060 €/m²**	**−4,8 %**	**1.133.357 €**

- Se han analizado 6 testigos. Una vez homogeneizados, su valor unitario va de 4.985 a 5.147 €/m², con una media de 5.060 €/m² y una mediana de 5.062 €/m².
- La dispersión de los precios (coeficiente de variación) baja del 2,8 % en oferta al 1,2 % tras homogeneizar: los coeficientes acercan los testigos a las características del inmueble tipo. Es una muestra muy homogénea.
- En conjunto, la negociación y los coeficientes llevan el precio medio de oferta de 5.315 a 5.060 €/m² (−4,8 %), lo que supone −57.155 € sobre el valor en venta de los áticos de la promoción.
- El ajuste que más pesa es el de negociación (−275 €/m², −5,2 %), seguido del de superficie (+22 €/m², +0,4 %).
- La media y la mediana prácticamente coinciden, por lo que ningún testigo desplaza por sí solo el resultado.
- El testigo A02 es el que más se separa de la media (+1,7 %).
- El valor unitario adoptado, 5.060 €/m², es la media de los testigos homogeneizados y, aplicado a 224,00 m², da un valor en venta de los áticos de la promoción de 1.133.357 €.

Inmueble	Tipo	Sup. (m²)	Valor adoptado	Valor del suelo	Coste / VRN	Valor seguro
Inmueble 1	Solar urbano	540,00	**1.243.361,00 €** residual dinámico HET (producto terminado): 6.460.333 €	1.243.361,00 € residual dinámico	—	—
		VALOR TOTAL	**1.243.361,00 €**	**1.243.361,00 €**	—	—

VALOR DE MERCADO

1.243.361,00 €

un millón doscientos cuarenta y tres mil trescientos sesenta y un euros

Nº informe: EJ-2026-005
Fecha: 20/10/2026

Técnico valorador **Marta Ferrer Pons** · Arquitecta técnica · Col. n.º 0000 (ejemplo)

Fecha de emisión 20/10/2026

Observaciones finales, condicionantes y advertencias

Observaciones finales y condicionantes

El valor se refiere al solar libre de ocupantes, cargas y arrendamientos, con la condición de solar y la edificabilidad indicadas en la ficha urbanística. Se adopta el residual dinámico porque recoge el plazo de la promoción y el momento de cada cobro y pago; el estático queda como contraste. Datos, personas y testigos ficticios.

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 valoración se emite para la finalidad indicada en el informe, no tiene finalidad hipotecaria y sigue los criterios técnicos de la O.M. ECO/805/2003, sin estar sujeta a ella.**

Fecha de emisión
20/10/2026

Nº Informe
EJ-2026-005

Marta Ferrer Pons
Arquitecta técnica
Col. n.º 0000 (ejemplo)
estudi@ejemplo.es · 600 000 000

> Esta valoración determina un valor de mercado técnico para la finalidad indicada. Sigue los criterios técnicos de la O.M. ECO/805/2003 sin estar sujeta a ella 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.

© 2026 TasPro — Software propietario protegido por la Ley de Propiedad Intelectual (RDL 1/1996). Licencia personal e intransferible. Prohibida su copia, redistribución o ingeniería inversa.

Fotografías del inmueble



Solar vallado y sin edificar, entre medianeras, desde la calle



Calle del entorno: bloques de viviendas con comercio en planta baja y parada de autobús