

INFORME MERCADO VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

Calle Sant Miquel 42 , planta 2, puerta A

VALOR DE MERCADO

754.205,70 €

setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos seis euros



FECHA DE EMISIÓN

05/05/2026

05/05/2026



Nº INFORME

VAL-2026-026

TASADOR

NOMBRE TECNICO

Arquitecto técnico

COATA Mallorca 7898-87

Email@gmail.com / 879875699

A — DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE COMPLETO / RAZÓN SOCIAL	DNI / NIF / CIF	TELÉFONO
Juan García Martínez	12.345.678-A	87985496
CORREO ELECTRÓNICO		
-		

B — OBJETO Y FINALIDAD DEL INFORME

FINALIDAD DEL INFORME
VALOR DE MERCADO

DESCRIPCIÓN DETALLADA

El presente informe tiene por objeto la determinación técnica del valor de mercado de los inmuebles sitos en Calle Sant Miquel 42 , planta 2, puerta A, a la fecha de emisión, a solicitud de Juan García Martínez.

C — DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

MUNICIPIO

Palma

DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

Palma, capital de Mallorca y de las Islas Baleares, es un vibrante municipio costero situado en el Mediterráneo occidental. Destaca por su patrimonio histórico, con la Catedral y el Palacio de la Almudaina como emblemas, además de un casco antiguo de gran valor cultural. Es un núcleo turístico clave, famoso por su clima agradable, gastronomía y playas cercanas como Cala Major. La ciudad combina tradición y modernidad, siendo el centro administrativo, comercial y cultural de la isla

D — CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

ZONA / TIPOLOGÍA URBANA	SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS	NIVEL DE RENTA DE LA ZONA
Centro urbano consolidado	Completos — centro sanitario, coleg	Muy alto
OFERTA INMOBILIARIA	DEMANDA INMOBILIARIA	
Escasa — poca oferta disponible	Alta — fuerte presión compradora / arrendataria	
OBSERVACIONES ADICIONALES DEL ENTORNO		
Zona casco antigua, muy solicitada por el cliente extranjero.		

E — DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO	MUNICIPIO		
Calle Sant Miquel 42 , planta 2, puerta A	Palma		
C.P.	PROVINCIA	AÑO CONSTRUCCIÓN	ANTIGÜEDAD (AUTO)
07002	Islas Baleares	1985	41 años
Nº PLANTAS SOBRE RASANTE	ASCENSOR	ESTADO DEL EDIFICIO	USO PLANTA BAJA
5	<input checked="" type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Bueno	Comercial

F — SITUACIÓN URBANÍSTICA



Incluir en informe

TIPO	PLANTA	PUERTA / REF.	REF. CATASTRAL
Piso	2	A	8751010DD5855S0003AP

DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

TITULAR REGISTRAL		TIPO DE PROPIEDAD	
Se desconoce		Pleno dominio	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	FECHA NOTA SIMPLE	IDUFIR / CRU	FINCA Nº
4	15/05/2026	<input checked="" type="checkbox"/> 07022000246810	88765
TOMO	LIBRO	FOLIO	
3905	1066	184	

CARGAS Y GRAVÁMENES

Sin cargas conocidas según nota registral

OBSERVACIONES REGISTRALES

Nota caducada debido a la finalidad del informe.

ESTUDIO DE MERCADO ASIGNADO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

COMPARABLES PISOS

SUPERFICIES

SUP. REG. (M²)	SUP. CAT. (M²)	SUP. CONSTR. COMP. (M²)	SUP. ADOPTADA (M²)
98	98	98	98

JUSTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE ADOPTADA

Se adopta la superficie registral por coincidir con la comprobada en visita

CALIDAD CONSTRUCCIÓN

Baja Media **Alta**

ACABADOS

Bajos Medios **Altos**

CONSERVACIÓN

Malo Regular **Bueno**

REFORMADO

Sí No

AÑO DE REFORMA

2019

EDAD DE LA REFORMA

7 años

DORMITORIOS

3

BAÑOS

2

AIRE ACOND.

Sí No

CALEFACCIÓN

Sí No

OBSERVACIONES Y DATOS RELEVANTES DEL INMUEBLE

Vivienda reformada con altas calidades. Edificio sin ascensor.

€/m² aplicado: 7696 €/m²

Sup. adoptada: **98.00 m²**

754.205,70 €

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

El mercado de pisos reformados en el casco histórico de Palma se caracteriza por una demanda sostenidamente alta, impulsada tanto por compradores nacionales como internacionales que buscan producto llave en mano en una ubicación singular. La oferta, sin embargo, es muy limitada debido a la escasez de inmuebles disponibles, las restricciones urbanísticas propias del centro histórico y el elevado coste de las rehabilitaciones integrales. Este desequilibrio entre oferta y demanda sostiene los precios en niveles elevados y reduce los plazos de comercialización, especialmente en producto de calidad media-alta. En consecuencia, los pisos reformados en esta zona muestran una notable solidez de valor y una baja sensibilidad a las correcciones del mercado general.

T01 La Missio - Mercat

8089 €/m² ✕
<https://www.idealista.com/inmueble/110627902/>

DIRECCIÓN SUP. (M²) AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REFORMA

La Missio - Merc 110 1950 2020

SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²) PRECIO OFERTA (€)

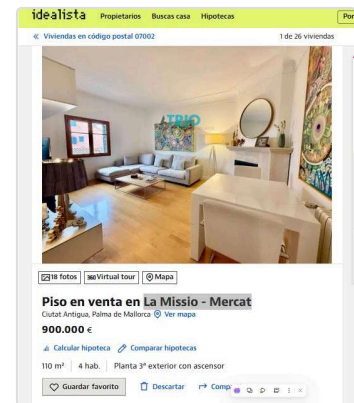
900000

ASCENSOR GARAJE INCLUIDO

Sí No Sí No

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.988	Antigüedad (auto)	0.979
Dto. neg. (%)	5,5	Calidades	1,03 1.030
Situación	1,03	Ascensor	1,00 1.000
Otros / anexos	1,02		

€/m² oferta: 8182 | Coef: 0.9898089 €/m²

T02 Pas. Part. Joan XXIII, 2

7267 €/m² ✕
<https://www.idealista.com/inmueble/109493958/>

DIRECCIÓN SUP. (M²) AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REFORMA

Pas. Part. Joan 118 1950 2022

SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²) PRECIO OFERTA (€)

889000

ASCENSOR GARAJE INCLUIDO

Sí No Sí No

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.980	Antigüedad (auto)	0.977
Dto. neg. (%)	5	Calidades	1,03 1.030
Situación	1,03	Ascensor	1,00 1.000
Otros / anexos	1,00		

€/m² oferta: 7534 | Coef: 0.9657267 €/m²

<https://www.idealista.com/inmueble/110778832/>

DIRECCIÓN SUP. (M²) AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REFORMA
C/ Sant Agustí, 100 1985 2015

FOE PANTALLAZO

SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²) PRECIO OFERTA (€)
25 800000

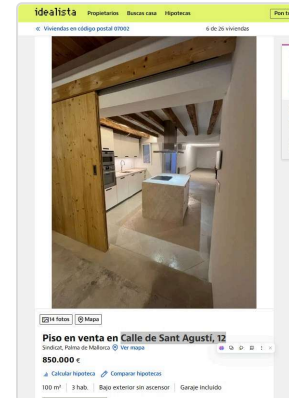
ASCENSOR GARAJE INCLUIDO € A DESCONTAR POR GARAJE
 60000

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0,998	Antigüedad (auto)	0,984
Dto. neg. (%)	5 0.950	Calidades	1,05 1.050
Situación	1,1 1.100	Ascensor	0,97 0.970
Otros / anexos	1,00 1.000		

€/m² oferta: 7400 | Coef: 1.045

7731 €/m²



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

€/M ² HOMOGENEIZADO MEDIO	DEP. FUNCIONAL %	DEP. FUNCIONAL IMPORTE (€)
7696 €/m²	0	0

MOTIVO DE LA DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

-

€/m² aplicado tras depreciación:

7696 €/m²

VALOR DEL INMUEBLE ASOCIADO — MÉTODO DE COMPARACIÓN
Inmueble 1 · Piso · 2 A

VALOR UNITARIO
7696 €/m²

VALOR TOTAL
754.205,70 €
98.00 m² adoptados

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 — Piso

SUP. ADOPTADA (M2) 98	ANTIGUEDAD CALCULADA 27 anos (ponderada: 60% estructura [41a] + 40% instal./acabados [7a])	ANTIGUEDAD ESTIMADA (MANUAL) 27
--------------------------	--	------------------------------------

% PESO ESTRUCTURA
60

Reparto del peso entre estructura (año construcción) e instalaciones/acabados (año reforma). Por defecto 60% / 40%.

VIDA UTIL (ECO ART.19) Residencial: 100 anos	COSTE CONSTRUCCION (EUR/M2) 1700	GASTOS NECESARIOS (%) 22	DEP. FUNCIONAL (%) 0
---	--	-----------------------------	-------------------------

VALOR DE MERCADO (ADOPTADO AUTOMÁTICAMENTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN)

VM: 754.206,00 EUR *Calculado a partir de los testigos del estudio de mercado asociado al inmueble*

VRB — Valor Reemplazamiento Bruto	203.252,00 EUR
Dep. fisica (amort. lineal)	54.878,00 EUR (27%)
Dep. funcional	0,00 EUR
VRN — Valor Reemplazamiento Neto	148.374,00 EUR

VALOR SUELO DEDUCIDO — VM MENOS VRN (ART.42 ECO)

Valor suelo total	605.832,00 EUR
Valor suelo unitario	6182,00 EUR/m2

VALOR SEGURO — DISP.ADICIONAL 1A ECO

203.252,00 EUR

= VRB elemento sin valor de suelo

H — ESTUDIOS DE MERCADO POR GRUPO

Estudio Pisos centro historico — Media homogeneizada: 7696 €/m²

Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m ² oferta	Coef.	€/m ² homog.
T01	La Missio - Mercat	110	1950	8182	0.989	8089 €/m ²
T02	Pas. Part. Joan XXIII, 2	118	1950	7534	0.965	7267 €/m ²
T03	C/ Sant Agustí, 12	100	1985	7400	1.045	7731 €/m ²

I — VALORES POR INMUEBLE

Inmueble	Tipo	Planta/Puerta	Sup. (m ²)	Grupo	€/m ²	Valor mercado	VRN (coste)	Valor seguro
Inmueble 1	Piso	2 A	98.00	Estudio Pisos centro historico	7696 €/m ²	754.205,70 €	148.374,00 EUR	203.252,00 EUR
VALOR TOTAL DEL INFORME:						754.205,70 €		

VALOR DE MERCADO

754.205,70 €

setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos seis euros

I — CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

OBJETO VALORADO	Piso — Calle Sant Miquel 42 , planta 2, puerta A · Palma (Islas Baleares)
REF. CATASTRAL	8751010DD5855S0003AP
SUPERFICIE ADOPTADA	98.00 m ²
ESTADO DEL INMUEBLE	Bueno · Antigüedad estimada: 41 años · Ascensor: Sí
REFORMA	reformado en 2019 (edad reforma: 7 años)
FINALIDAD	Valor de mercado
CARGAS REGISTRALES	Sin cargas conocidas según nota registral

METODOLOGÍA ADOPTADA Método de comparación de mercado aplicado sobre 3 testigos comparables agrupados en 1 grupo, con homogeneización por superficie, antigüedad y calidad. Complementado con el método del coste (VRB/VRN) a efectos de valor de reposición y seguro.

TITULAR REGISTRAL Se desconoce — Inm. 1: 4, T.3905, Finca nº 88765

ZONA / ENTORNO Centro urbano consolidado

Inmueble	Tipo	Sup. (m ²)	Valor comparación	Coste / VRN	Valor seguro
Inmueble 1	Piso	98.00	754.206,00 €	148.374,00 €	203.252,00 €
VALOR TOTAL			754.206,00 €	148.374,00 €	203.252,00 €

VALOR DE MERCADO

754.205,70 €

setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos seis euros

Nº informe: VAL-2026-026

Fecha: 05/05/2026

TÉCNICO VALORADOR **NOMBRE TECNICO** · Arquitecto técnico · COATA Mallorca 7898-87

FECHA DE EMISIÓN 05/05/2026

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

05/05/2026

Nº Informe

VAL-2026-026

NOMBRE TECNICO

Arquitecto técnico
COATA Mallorca 7898-87
Email@gmail.com / 879875699

⚠ 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



VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



VISTA ZONAS DE PASO



VISTA INTERIOR VIVIENDA



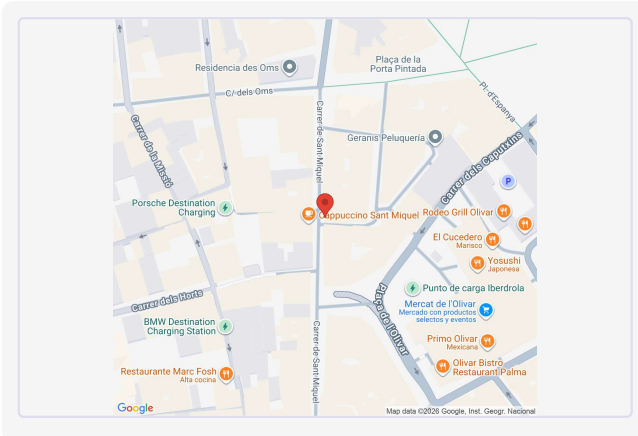
VISTA INTERIOR VIVIENDA



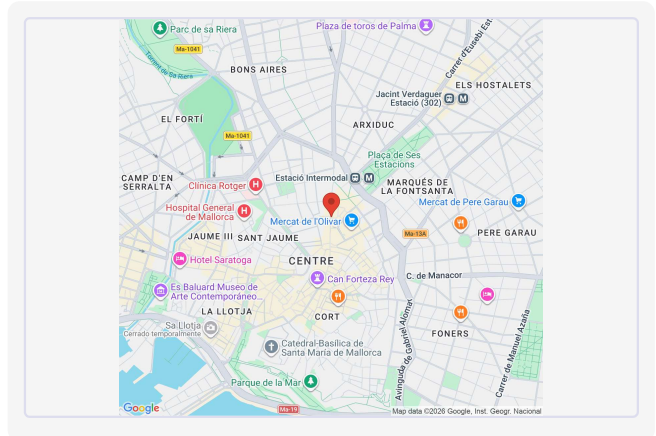
VISTA INTERIOR VIVIENDA

PLANOS DE SITUACIÓN

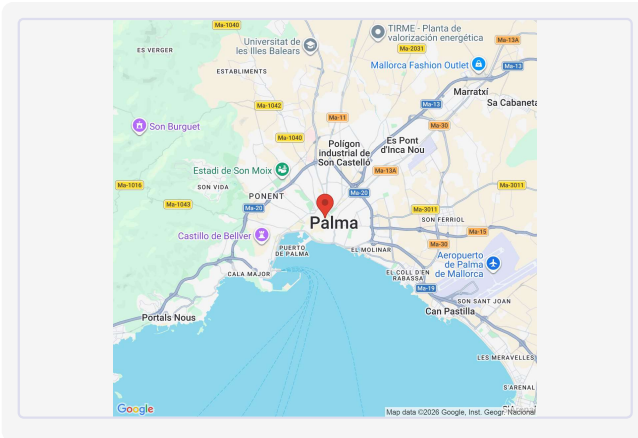
Plano Entorno



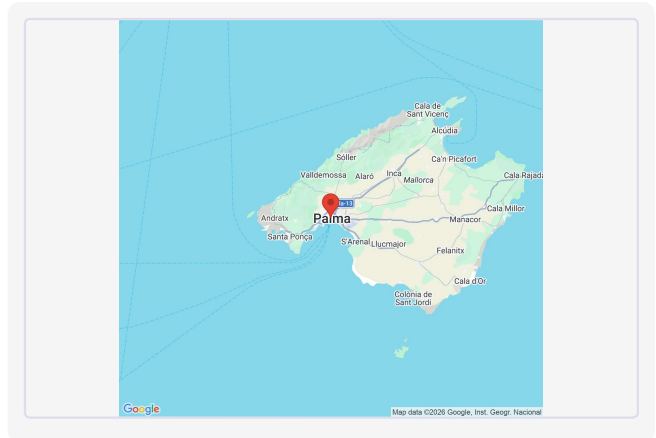
Plano Área



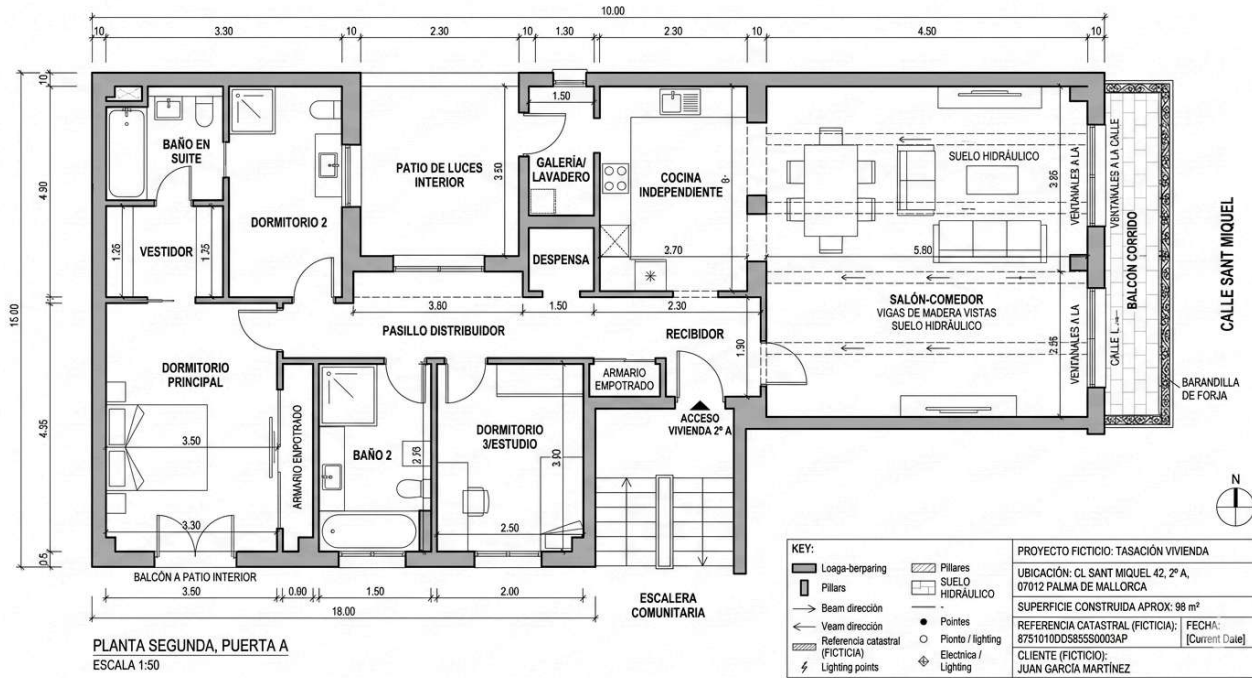
Plano Municipio



Plano Comunidad



CROQUIS DEL INMUEBLE



Article 188. ARE núm. 42-01. Establiments

L'ARE 42-01 Establiments està vigent en tot allò que resulti coherent amb les determinacions del Pla General de 2023, segons la modificació puntual del Pla General de 2023 referida a la correcció de la Disposició derogatòria única de les NU (aprovat definitivament en data 25/04/2024).

1. **Descripció.** Es tracta d'una zona situada a l'oest de la carretera d'Esporles, entre el Secar de la Real i Establiments Vell.
2. **Condicions per a la redacció del PERI.** Són les següents:
 - * Densitat màxima 16 habitatges/ha.
 - * Es permeten les següents zones o agrupacions de zones d'ordenació a sòl urbà que se citen a continuació i amb els següents percentatges màxims (no són acumulatius) respecte de la superfície edificable:
 - Zona F: 2% (altura màxima permesa PB-2P).
 - Zona I: 90%.
 - Zona J: 40%
 - Zona L: 2% (es permet l'ús industrial i a les situacions 3 i 4).
 - * Sostres per a usos annexos a l'habitatge: 15 m²/hab.
 - * Sòl de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament:
 - Espais lliures públics: 15 m²/hab. (jardins, places, àrees de joc, etc.).
 - Guarderies: 3 m²/hab.
 - Esportius: 2 m²/hab.
 - Serveis d'interès públic i social: 2 m²/hab.
 - Coeficient d'edificabilitat global: 0,30 m²/m².

Es programa en el 1r quadrienni del Pla general.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALMA DE MALLORCA N° 4
C/ Palma 4, 3° (Sanlianora) C.P. 07181
Tel: 971683113 / Fax: 971683116

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 15/05/2026
FINCA DE PALMA N°: 88765
C.R.U.: 07022000246810

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3905 Libro: 1066 Folio: 184 Inscripción: 7

DESCRIPCION

URBANA: Entidad número tres. VIVIENDA en planta segunda, puerta A, del edificio sito en Palma de Mallorca, Calle de Sant Miquel, número 42. Tiene una superficie construida de noventa y ocho metros cuadrados. Linda: al frente, con la calle de su situación; derecha entrando, con vuelo de la calle; izquierda, con caja de escalera y patio de luces; y fondo, con la finca de la calle adyacente. Le corresponde una cuota de participación. Le corresponde una cuota de participación en los elementos comunes del edificio de cinco enteros por ciento.

