

INFORME DE VALORACIÓN DE MERCADO TÉCNICO

INFORME MERCADO VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

Calle Sant Miquel 42 , planta 2, puerta A

VALOR DE MERCADO

757.329,98 €

setecientos cincuenta y siete mil trescientos treinta euros



FECHA DE EMISIÓN
05/05/2026

Nº INFORME
VAL-2026-026

TASADOR
NOMBRE TECNICO
Arquitecto técnico
COATA Mallorca 7898-89
Email@gmail.com / 87987569

A — DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE COMPLETO / RAZÓN SOCIAL

Juan García Martínez

DNI / NIF / CIF

12.345.678-A

TELÉFONO

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.

VISITA E INSPECCIÓN

FECHA DE LA VISITA

06/05/2026

TIPO DE INSPECCIÓN



Interior

Exterior

OBSERVACIONES DE LA VISITA (OPCIONAL)

-

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

Centro urbano consolidado

SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS

Completos — centro sanitario, coleg

NIVEL DE RENTA DE LA ZONA

Muy alto

OFERTA INMOBILIARIA

Escasa — poca oferta disponible

DEMANDA INMOBILIARIA

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

Calle Sant Miquel 42 , planta 2, puerta A

MUNICIPIO

Palma

C.P.

07002

PROVINCIA

Islas Baleares

AÑO CONSTRUCCIÓN

1985

ANTIGÜEDAD (AUTO)

41 años

Nº PLANTAS SOBRE RASANTE

3

ASCENSOR

Sí No

ESTADO DEL EDIFICIO

Bueno

USO PLANTA BAJA

Residencial

F — SITUACIÓN URBANÍSTICA



Incluir en informe

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

DATOS REGISTRALES DEL INMUEBLE

TITULAR REGISTRAL

Se desconoce

TIPO DE PROPIEDAD

Pleno dominio

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4

FECHA NOTA SIMPLE

15/05/2026



IDUFIR / CRU

07022000246810

FINCA Nº

88765

TOMO

3905

LIBRO

1066

FOLIO

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)

Estudio Pisos centro historico

SUPERFICIES

SUP. REG. (M²)

98

SUP. CAT. (M²)

98

SUP. CONSTR. COMP. (M²)

98

SUP. ADOPTADA (M²)

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

2008

EDAD DE LA REFORMA

18 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.

MÉTODO DE VALORACIÓN

Por comparación de mercado (testigos del grupo)

Valorar por coste + suelo

€/m² aplicado: 7728 €/m²Sup. adoptada: 98.00 m²

757.329,98 €

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

7974 €/m² <https://www.idealista.com/inmueble/110627902/>

DIRECCIÓN SUP. (M²) AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REFORMA
La Missio - Merc 110 1950 2020

'OE PANTALLAZO

SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²) PRECIO OFERTA (€)
900000

ASCENSOR

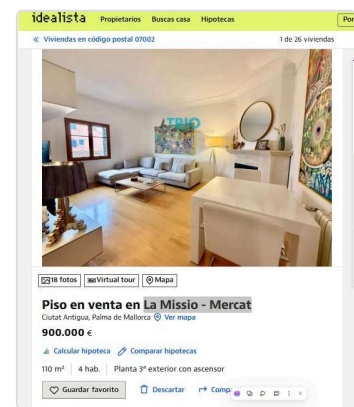
 Sí No

GARAJE INCLUIDO

 Sí No

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.988	Calidades	1,03	1.030
Antigüedad (auto)	0.974	Dto. neg. (%)	5,5	0.945
Situación	1,03	Ascensor	1	1.000
Otros / anexos	1,01			

€/m² oferta: 8182 | Coef: 0.9757974 €/m²

T02 Pas. Part. Joan XXIII, 2

7162 €/m² <https://www.idealista.com/inmueble/109493958/>

DIRECCIÓN SUP. (M²) AÑO CONSTRUCCIÓN AÑO REFORMA
Pas. Part. Joan 118 1950 2022

'OE PANTALLAZO

SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²) PRECIO OFERTA (€)
889000

ASCENSOR

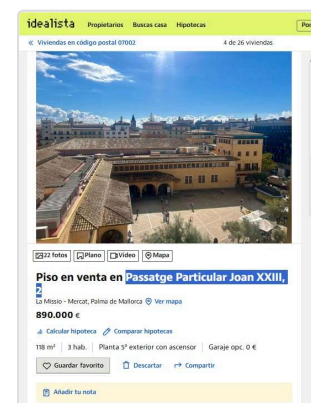
 Sí No

GARAJE INCLUIDO

 Sí No

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.980	Calidades	1,03	1.030
Antigüedad (auto)	0.972	Dto. neg. (%)	5	0.950
Situación	1,03	Ascensor	1	1.000
Otros / anexos	0,99			

€/m² oferta: 7534 | Coef: 0.9517162 €/m²

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

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

TOPE PANTALLAZO

SUP. TERRAZA / PORCHE / PARCELA (M²) PRECIO OFERTA (€)
25 850000

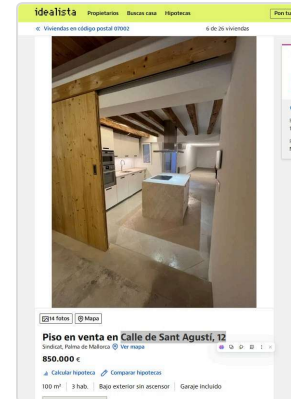
ASCENSOR GARAJE INCLUIDO € A DESCONTAR POR GARAJE
 60000

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Superficie (auto)	0.998	Calidades	1,05	1.050
Antigüedad (auto)	0.979	Dto. neg. (%)	5	0.950
Situación	1,1	Ascensor	0,95	0.950
Otros / anexos	1			1.000

€/m² oferta: 7900 | Coef: 1.019

8047 €/m²



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

€/M ² HOMOGENEIZADO MEDIO	DEP. FUNCIONAL %	DEP. FUNCIONAL IMPORTE (€)
7728 €/m ²	0	0

MOTIVO DE LA DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

-

€/m² aplicado tras depreciación:

7728 €/m²

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

VALOR UNITARIO
7728 €/m²

VALOR TOTAL
757.329,98 €
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 32 anos (ponderada: 60% estructura [41a] + 40% instal./acabados [18a])	ANTIGUEDAD ESTIMADA (MANUAL) 32
--------------------------	---	------------------------------------

% 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) 1550	GASTOS NECESARIOS (%) 22	DEP. FUNCIONAL (%) 0
---	--	-----------------------------	-------------------------

VALOR DE MERCADO (ADOPTADO AUTOMÁTICAMENTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN)

VM: 757.330,00 EUR *Calculado a partir de los testigos del estudio de mercado asociado al inmueble*

VRB — Valor Reemplazamiento Bruto	185.318,00 EUR
Dep. fisica (amort. lineal)	59.302,00 EUR (32%)
Dep. funcional	0,00 EUR
VRN — Valor Reemplazamiento Neto	126.016,00 EUR

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

Valor suelo total	631.314,00 EUR
Valor suelo unitario	6442,00 EUR/m ²

VALOR SEGURO — DISP.ADICIONAL 1A ECO

185.318,00 EUR

= VRB elemento sin valor de suelo

H — ESTUDIOS DE MERCADO POR GRUPO

Estudio Pisos centro historico — Media homogeneizada: 7728 €/m²

Ref.	Dirección	Sup.	Año	€/m ² oferta	Coef.	€/m ² homog.
T01	La Missio - Mercat	110	1950	8182	0.975	7974 €/m ²
T02	Pas. Part. Joan XXIII, 2	118	1950	7534	0.951	7162 €/m ²
T03	C/ Sant Agustí, 12	100	1985	7900	1.019	8047 €/m ²

I — VALORES POR INMUEBLE

Inmueble	Tipo	Planta/Puerta	Sup. (m²)	Grupo	€/m²	Valor mercado	VRN (coste)	Valor seguro
Inmueble 1	Piso	2 A	98.00	Estudio Pisos centro historico	7728 €/m²	757.329,98 €	126.016,00 EUR	185.318,00 EUR
VALOR TOTAL DEL INFORME:						757.329,98 €		

VALOR DE MERCADO

757.329,98 €

setecientos cincuenta y siete mil trescientos treinta 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 m²
ESTADO DEL INMUEBLE	Bueno · Antigüedad estimada: 41 años · Ascensor: No
REFORMA	reformado en 2008 (edad reforma: 18 años)
FINALIDAD	Valor de mercado
VISITA	06/05/2026 · Inspección interior · -
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. (m²)	Valor comparación	Valor del suelo (info)	Coste / VRN	Valor seguro
Inmueble 1	Piso	98.00	757.330,00 €	631.314,00 €	126.016,00 €	185.318,00 €
VALOR TOTAL			757.330,00 €	631.314,00 €	126.016,00 €	185.318,00 €

VALOR DE MERCADO

757.329,98 €

setecientos cincuenta y siete mil trescientos treinta euros

Nº informe: VAL-2026-026
Fecha: 05/05/2026

TÉCNICO VALORADOR	NOMBRE TECNICO · Arquitecto técnico · COATA Mallorca 7898-89
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

-
-
-
-

⚠ 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



VISTA EXTERIOR



VISTA ZONAS COMUNES



VISTA INTERIOR VIVIENDA



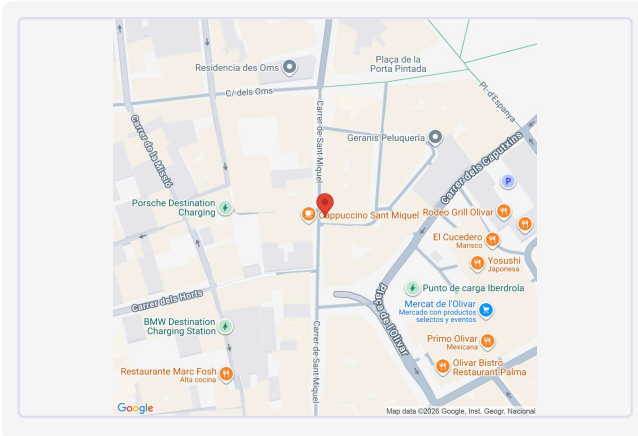
VISTA INTERIOR VIVIENDA



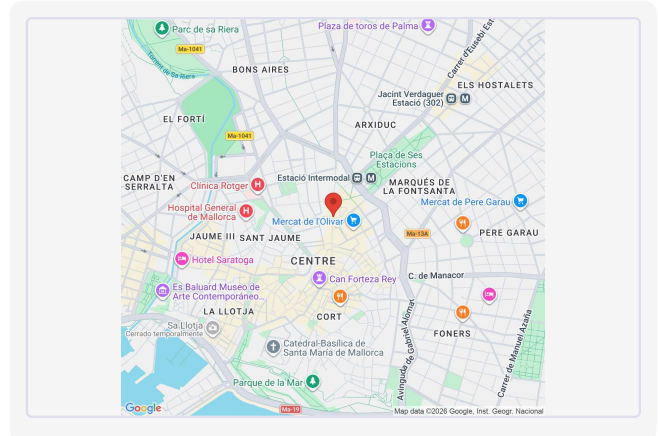
VISTA INTERIOR VIVIENDA

PLANOS DE SITUACIÓN

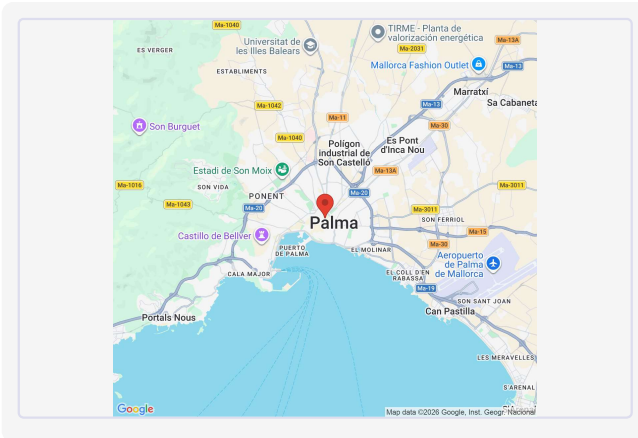
Plano Entorno



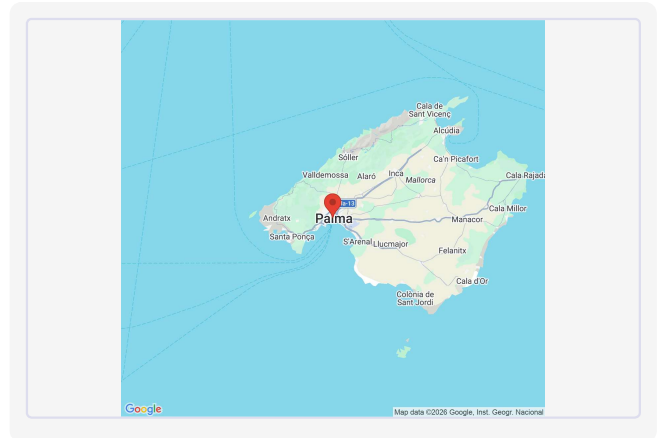
Plano Área

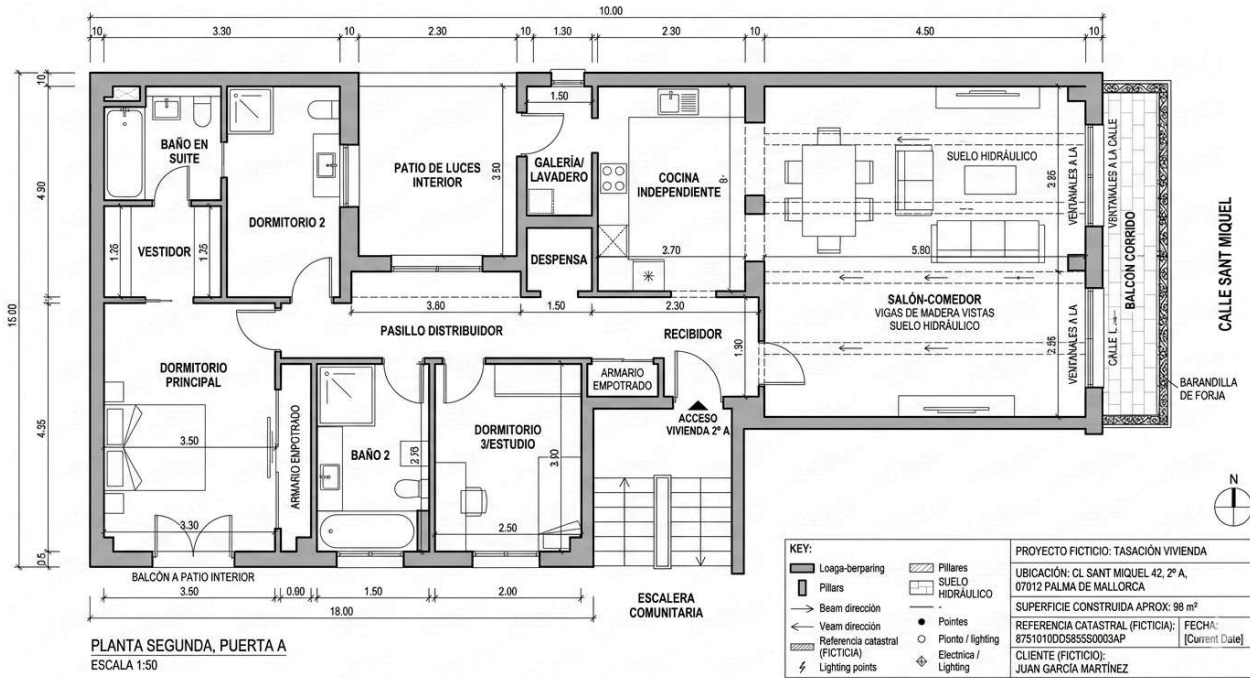


Plano Municipio



Plano Comunidad





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.

