

TB

TB TASACIONES

Informe de valor estimado Modalidad exprés (sin visita)

Casa unifamiliar urbana

Inmueble: Carrer Maria 5, 07350 Binissalem

Referencia catastral: 6632503DD8963S0001OE

Expediente: EX-2026-0001 (EJEMPLO)

Fecha de emisión: 15/09/2026

1. Solicitante y finalidad

Solicitante:	Nombre y Apellidos del Solicitante (ejemplo)
DNI / NIE:	00000000X
Domicilio:	Carrer de Exemple 1, 07350 Binissalem (Illes Balears)
Finalidad:	Conocer el valor estimado de mercado del inmueble con carácter orientativo.
Fecha de solicitud:	15/09/2026
Fecha de emisión:	15/09/2026

Este documento es un **informe de valor estimado sin visita**. No es una tasación conforme a la Orden ECO/805/2003 ni un informe pericial, y no es válido para hipoteca, procedimientos judiciales, Hacienda ni reparto hereditario. Véase el apartado 8.

2. Identificación del inmueble

Dirección:	Carrer Maria 5
Municipio / CP:	Binissalem / 07350
Referencia catastral:	6632503DD8963S0001OE
Tipología:	Casa unifamiliar urbana
Uso catastral:	Residencial
Planta / puerta:	Planta baja y primera (vivienda completa)
Superficie construida (Catastro):	144 (vivienda 138 + piscina 6) m²
Superficie de parcela (Catastro):	100 m²
Año de construcción (Catastro):	1920
Anejos:	Piscina (6 m² construidos según Catastro). Sin garaje ni trastero declarados

Las superficies son las que constan en la Sede Electrónica del Catastro a la fecha de consulta; no han sido comprobadas en el inmueble. La ficha catastral se incluye como anexo.

3. Datos aportados por el solicitante

Ascensor:	No aplica (vivienda unifamiliar)
Reforma:	Reforma completa
Estado de conservación:	Bueno
Exteriores:	Terraza y piscina
Fotografías aportadas:	No se han aportado fotografías

Datos declarados por el solicitante; no han sido comprobados por el técnico.

5. Localidad y entorno

Binissalem es un municipio del Raiguer, en el centro de Mallorca, de unos 8.800 habitantes, a 22 km de Palma por la autopista Ma-13 y con estación de tren (línea Palma-Inca-Sa Pobla/Manacor). El casco antiguo, de casas de piedra de Binissalem, concentra los servicios: ayuntamiento, centro de salud, colegios, comercio de proximidad, restauración y las bodegas de la D.O. Binissalem. El inmueble se sitúa en el Carrer Maria, junto a la Plaça Quartera, en pleno casco histórico, en una calle estrecha de trazado tradicional con viviendas entre medianeras de una y dos plantas.

6. Estudio de mercado

Se han seleccionado 4 inmuebles en oferta comparables al valorado, localizados en el mismo código postal 07350 (casco urbano de Binissalem), de tipología y superficie similares. Los precios corresponden a ofertas publicadas en portales inmobiliarios a la fecha de consulta.



Testigo 1 · Centro de Binissalem, calle arbolada
695.000 € · 4.427 €/m²

Superficie: 157 m² · **Planta:** PB + 2 · **Ascensor:** No aplica

Estado: Buen estado · **Exteriores:** Jardín-patio, terraza cubierta, azotea; garaje 1 coche; sin piscina

Distancia aprox.: 180 m · **Consulta:** 15/09/2026

<https://www.idealista.com/inmueble/112555435/>



Testigo 2 · C/ Joan Josep Amengual i Reus, Binissalem

995.000 € · 4.345 €/m²

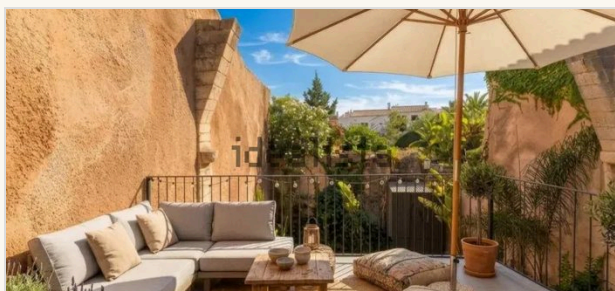
Superficie: 229 m² · **Planta:** PB + 2 · **Ascensor:** No aplica

Estado: Reformado, calidades altas · **Exteriores:**

Terraza con piscina de agua salada; garaje con cargador

Distancia aprox.: 314 m · **Consulta:** 15/09/2026

<https://www.idealista.com/inmueble/111562752/>



Testigo 3 · Casco antiguo de Binissalem, junto a la plaza

1.250.000 € · 5.952 €/m²

Superficie: 210 m² · **Planta:** PB + 1 · **Ascensor:** No aplica

Estado: Rehabilitación integral reciente (IVA 10 %) ·

Exteriores: Jardín y piscina de agua salada, terrazas; garaje

Distancia aprox.: 145 m · **Consulta:** 15/09/2026

<https://www.idealista.com/inmueble/109376887/>



Testigo 4 · Zona tranquila de Binissalem

795.000 € · 3.167 €/m²

Superficie: 251 m² · **Planta:** PB + 1 · **Ascensor:** No aplica

Estado: Totalmente reformada (s. XIX) · **Exteriores:** Jardín 109 m², terraza-porche 35 m²; sin piscina ni garaje

Distancia aprox.: 579 m · **Consulta:** 15/09/2026

<https://www.idealista.com/inmueble/111792876/>

7. Homogeneización y valor estimado

Se aplica el método de comparación con homogeneización multiplicativa: cada testigo se corrige por superficie, planta y ascensor, estado y reforma, exteriores y situación respecto al inmueble valorado (coeficientes acotados entre 0,88 y 1,10). Sobre el valor unitario resultante se aplica un descuento por negociación comercial del 7 %.

Testigo	€/m² oferta	Superficie	Planta/asc.	Estado	Exteriores	Situación	Coef. total	€/m² homog.
1	4.427	1,02	1,00	1,05	1,02	1,00	1,092	4.834
2	4.345	1,10	1,00	0,95	0,97	1,00	1,014	4.406
3	5.952	1,09	1,00	0,92	0,97	1,00	0,973	5.791
4	3.167	1,10	1,00	1,00	1,03	1,00	1,133	3.588
Valor unitario homogeneizado (media aritmética)								4.655 €/m²
Descuento por negociación (7 %)								4.329 €/m²
Superficie adoptada (construida catastral de vivienda; los 6 m² de piscina se valoran como exterior)								138 m²

VALOR ESTIMADO DE MERCADO

597.500 €

Rango orientativo: 567.500 € – 627.500 €

8. Advertencias

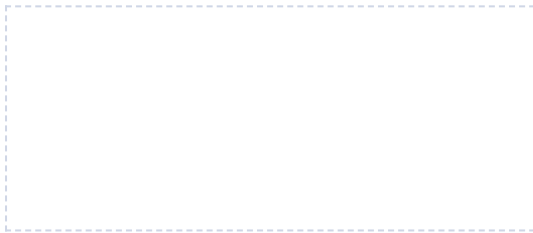
Naturaleza del informe. Este documento es una estimación orientativa del valor de mercado elaborada sin visita al inmueble. No es una tasación conforme a la Orden ECO/805/2003, no ha sido realizada por una sociedad de tasación homologada y no constituye informe pericial. No es válido para garantía hipotecaria, procedimientos judiciales, Hacienda ni reparto hereditario.

Datos no comprobados. Las superficies proceden del Catastro y los datos de estado, reforma, ascensor y exteriores han sido declarados por el solicitante; ninguno ha sido verificado por el técnico. No se ha consultado el Registro de la Propiedad ni la situación urbanística.

Comparables. Los testigos son precios de oferta publicados, no de transacción; el descuento aplicado recoge la negociación habitual, pero el precio final de una compraventa puede diferir.

Validez. La estimación se refiere a la fecha de emisión. Para cualquiera de las finalidades excluidas, TB Tasaciones ofrece un informe completo con visita; el importe de este informe se descuenta de sus honorarios.

Palma, 15/09/2026



Tomás Brull Rubert

Arquitecto Técnico · Colegiado nº 1530 COAAT Mallorca

TB Tasaciones · infotb@tbtasaciones.com · tbtasaciones.com

Documento firmado electrónicamente con certificado cualificado. La validez de la firma puede comprobarse en valide.redsara.es.

Anexo I. Ficha catastral

Referencia catastral:	6632503DD8963S0001OE
Localización:	CL MARIA 5, 07350 BINISSALEM (ILLES BALEARS)
Clase / uso:	Urbano / Residencial
Superficie construida:	144 m ² (vivienda PB 69 m ² + P1 69 m ² + deportivo 6 m ²)
Superficie de parcela:	100 m ²
Tipo de finca:	Parcela construida sin división horizontal
Año de construcción:	1920
Coordenadas (ETRS89):	39,68749 N · 2,84325 E
Fuente:	Sede Electrónica del Catastro, consulta del 15/09/2026



Cartografía catastral (WMS de la D.G. del Catastro). El inmueble aparece señalado en rojo; la piscina figura en Catastro como construcción deportiva (PI).

