

ANNEX – ESTUDIS DE MERCAT

Antecedents

En data del 7/7/2022 per registre d'entrada es presenta la Reparcel·lació amb un estudi de mercat del juny de 2022

El 17/1/2023, prèvia sol·licitud i acord amb els serveis tècnics municipals es torna a registrar la Reparcel·lació modificada, que de nou pel mateix procés es torna a presentar el 14/2/2023

No és fins el 21/10/2024 que es registre a petició dels serveis tècnics municipals una ampliació documentació amb Fitxes individuals de les parcel·les adjudicades.

Per últim el 6/5/2025 es requereix aclarir unes discrepàncies de superfícies i aportar cel·lulars de superposició de finques aportades i finques resultants. Transcorreguts tres anys des de l'inici de la tramitació ha calgut actualitzar els valors de la reparcel·lació i el estudi de mercat.

El nucli de Castelló d'Empúries està allunya uns 4,3 km de la línia de mar pel que és un mercat amb poca dinàmica ni al seu terme ni al les zones similars allunyades de la costa. En aquest cas tenen preus inferiors respecte als d'Empuriabrava o Roses en àrees properes a la costa,

Habitatges Plurifamiliars

Annex 1 Estudi de mercat a Castelló d'Empúries de 2022 (33 habitatges àrea Castelló) es pren com a referència el valor màxim del estudi (entre juny 2022 a dec 2019) de **2.256 €/m²** construït correspon a un pis venut el març de 2022

Annex 1 (2025) Estudi de mercat a Castelló d'Empúries de 2025 (23 habitatges àrea ampliada per informació insuficient) Valor màxim **1.609 €/m²** construït 34% inferior al de 2022 amb una puja general segons Tinsa del 8,81%

Els valor de la oferta segons diferents API és:

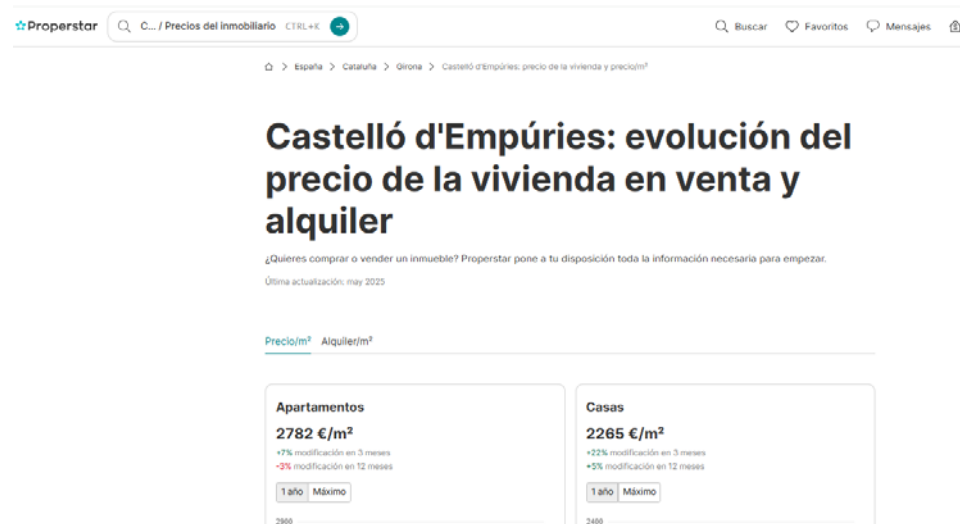
Idealista



Engel & Voölkers



Properstar



RealAdvisor



Font

Idealista

Engel & Voölkers

Properstar

RealAdvisor

Preu mitjà €/m²

1.549

3.010

2.782

3.012

En tots els casos les ofertes de major valor estan situades vora mar a Empuriabrava i Roses. Tradicionalment els pisos ofertats per Engel & Völkers, són pisos de alt standing

Els únics estudis que disposem que no inclouen la línia de costa són els de Tinsa, per la nul·la oferta de nova construcció, l'estudi actual no es representatiu pel que actualitzarem les dades del anterior considerant el seu indicador de la evolució del preu dels habitatges amb el que obtenim el valor de **2.454,75 €/m²** construït

Locals comercials

La majoria d'ofertes de locals comercials a Castelló d'Empúries es concentren a la zona d'Empuriabrava, molt propera al mar. Hi ha pocs locals disponibles al nucli antic de Castelló d'Empúries.

S'han localitzat 3 ofertes al nucli de Castelló d'Empúries;

Carrer Antoni Agramunt: local en baixos de 106 m² en venda per 99.000 € (934 €/m² construïts), local acabat de segona mà que caldrà rehabilitar

Plaça Jaume I: local en baixos de 255 m² en venda per 125.000 € (490 €/m² construïts) en estat deficient

Carrer Monturiol: local en baixos de 347,5 m² en venda per 165.000 € (476 €/m² construïts), local amb l'interior lliure. El mateix local, propietat de Solvia, l'any 2022 estava a la venda a 799,43 €/m² construït. En aquest cas Solvia decidir rebaixar el preu del 40 % per accelerar la venda del seu stock immobiliari.

Descomptant el local de la plaça Jaume I poc significatiu pel seu estat i localització al mig del nucli antic hem considerat el promig dels altres dos amb un valor mig **705 €/m²** construïts inferior al 799,43 del estudi de 2022

Habitatges Unifamiliars

Annex 3 - Estudi de mercat a Castelló d'Empúries 2022 (54 habitatges àrea Castelló) valor unitari màxim **2.610 €/m²** construït.

Annex 4 - Estudi de mercat a Palau Saverdera 2022 (43 habitatges àrea similar a Castelló) valor unitari màxim **2.790 €/m²** construïts que es va prendre com a referencia el seu valor unitari.

Annex 3,4 (2025) - Estudi de mercat a Castelló d'Empúries, Palau Saverdera, Vilajuïga i Vilasacra 2022 (24 habitatges, àrea ampliada per informació insuficient) valor unitari màxim **2.321 €/m²** construït. 16,8% inferior al de 2022 amb una puja general segons Tinsa del 8,81%

Segons les agències consultades els valor d'oferta són:

Font	Preu mitjà €/m ²
Engel & Voölkers	3.152
Properstar	2.265
RealAdvisor	3.469

En tots els casos les ofertes de major valor estan situades vora mar a Empuriabrava i Roses. Tradicionalment les cases ofertades per Engel & Völkers, són pisos de alt standing

En aquest cas també els únics estudis que disposem que no inclouen la línia de costa són els de Tinsa, per la nul·la oferta de nova construcció, l'estudi actual no es representatiu pel que actualitzarem les dades del anterior considerant el seu indicador de la evolució del preu dels habitatges amb el que obtenim el valor de **3.035,80 €/m²** construïts.

ANNEX 1 Estudi de mercat habitatges plurifamiliars



Estudio de mercado en
plurifamiliar- Annex 1 (2025)
realizado por Tinsa Digital

Tipología Plurifamiliares
PDF generado el 31/05/2025
Datos actualizados el 28/05/2025

Índice

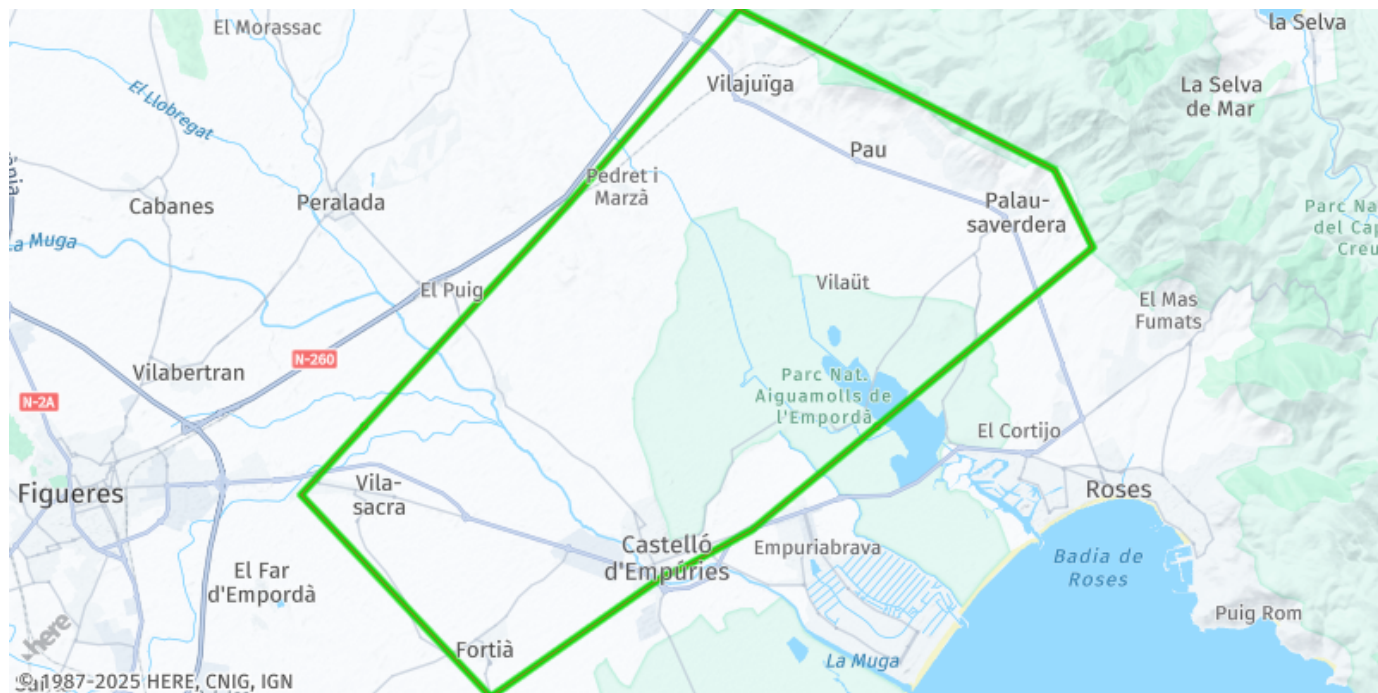
1. Ubicación del informe
2. Valores medios
3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona
4. Viviendas en venta más recientes
5. Distribución de oferta
6. Scoring inmobiliario
7. Indicadores de mercado
8. Disclaimer legal



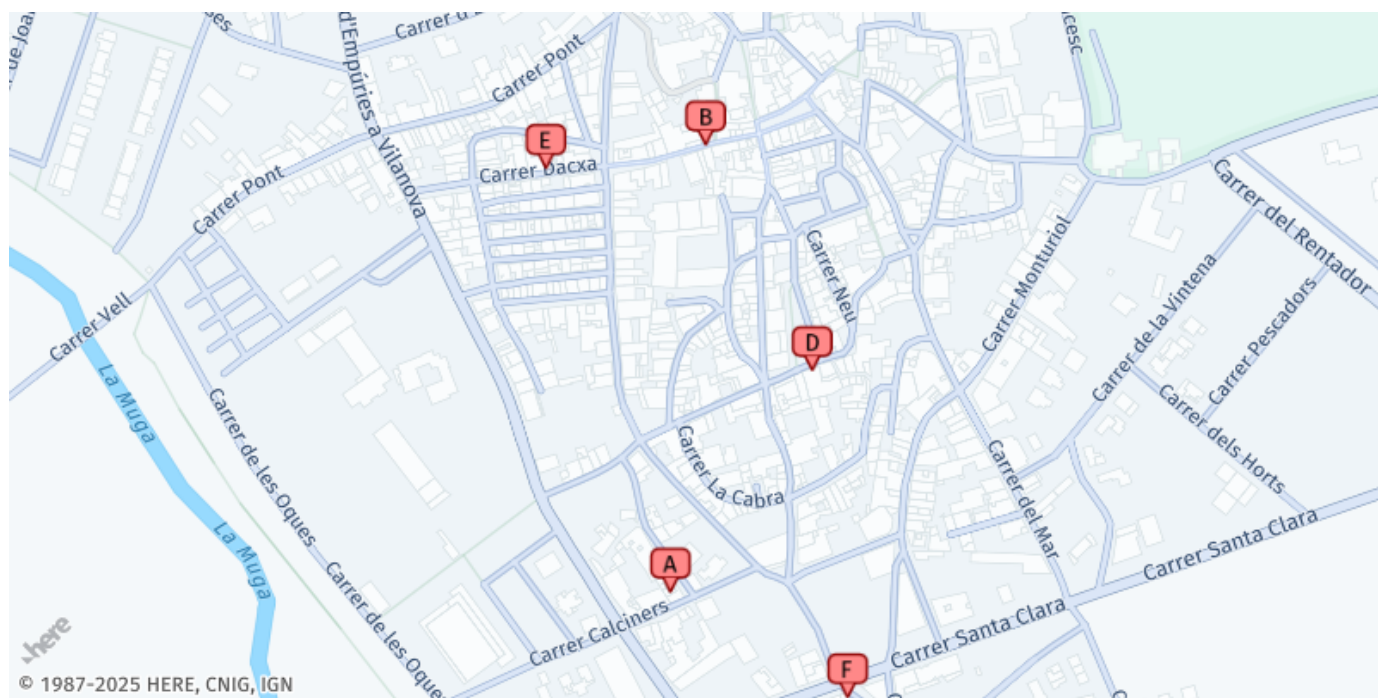
1. Ubicación del estudio

Estudio de mercado en CASTELLO D'EMPURIES-Annex 1(2025)

Zona seleccionada por el usuario (Inmuebles analizados: 23).



Ubicación de los comparables de oferta revisada en la zona



2. Tabla de Valores medios

Tabla de valores por Dormitorios

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
45–70 m²		n.d.	40.000 €	
		n.d.	800 €/m²	
		108.800 €	38.000 €	
		1.577 €/m²	760 €/m²	
		490 € / mes	171 € / mes	
		n.d.	–5%	
		4,3%	4,3%	
		31 años	156 años	
70–90 m²		112.500 €	n.d.	
		1.308 €/m²	n.d.	
		106.900 €	108.100 €	
		1.243 €/m²	1.215 €/m²	
		481 € / mes	486 € / mes	
		–5%	n.d.	
		8,7%	4,3%	
		41 años	25 años	

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
90–120 m ²		118.100 € 1.284 €/m ² 112.500 € 1.103 €/m ² 506 € / mes –5% 8,7% 104.5 años	130.900 € 1.438 €/m ² 124.700 € 1.260 €/m ² 561 € / mes –5% 8,7% 21 años	
120–150 m ²		n.d. n.d. 112.200 € 822 €/m ² 505 € / mes n.d. 13% 60.7 años	n.d. n.d. 181.500 € 1.322 €/m ² 817 € / mes n.d. 17,4% 22.5 años	n.d. n.d. 192.400 € 1.374 €/m ² 866 € / mes n.d. 13% 17 años
150–190 m ²	n.d. n.d. 287.100 € 1.527 €/m ² 1.292 € / mes n.d. 4,3% 17 años		n.d. n.d. 308.600 € 1.810 €/m ² 1.389 € / mes n.d. 8,7% 8.5 años	n.d. n.d. 254.100 € 1.588 €/m ² 1.143 € / mes n.d. 4,3% 20 años

Tabla de valores por Origen

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Agente inmobiliario	Particular	Cierre
45–70 m²	40.000 €		n.d.
	800 €/m²		n.d.
	38.000 €		108.800 €
	760 €/m²		1.577 €/m²
	171 € / mes		490 € / mes
	–5%		n.d.
	4,3%		4,3%
	156 años		31 años
70–90 m²	85.000 €	140.000 €	n.d.
	1.000 €/m²	1.609 €/m²	n.d.
	80.800 €	133.000 €	108.100 €
	951 €/m²	1.529 €/m²	1.215 €/m²
	364 € / mes	599 € / mes	486 € / mes
	–4,9%	–5%	n.d.
	4,3%	4,3%	4,3%
	65 años	17 años	25 años

Agente inmobiliario		Particular	Cierre
90–120 m²		93.600 €	n.d.
		1.023 €/m²	n.d.
		88.900 €	118.600 €
		972 €/m²	1.180 €/m²
		400 € / mes	534 € / mes
		–5%	n.d.
		8,7%	8,7%
		59.5 años	66 años
120–150 m²	169.000 €		n.d.
	1.271 €/m²		n.d.
	—		169.700 €
	—		1.230 €/m²
	—		764 € / mes
	n.d.		n.d.
	4,3%		👑 39,1%
	20 años		33.7 años
150–190 m²			n.d.
			n.d.
			289.600 €
			1.681 €/m²
			1.303 € / mes
			n.d.
			17,4%
			13.5 años

Tabla de valores por Antigüedad

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	<2 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
45–70 m²				114.200 €
				2.284 €/m²
				108.800 €
				1.577 €/m²
				490 € / mes
				–5%
				8,7%
				93.5 años
70–90 m²		140.000 €	n.d.	85.000 €
		1.609 €/m²	n.d.	1.000 €/m²
		133.000 €	108.100 €	80.800 €
		1.529 €/m²	1.215 €/m²	951 €/m²
		599 € / mes	486 € / mes	364 € / mes
		–5%	n.d.	–4,9%
		4,3%	4,3%	4,3%
		17 años	25 años	65 años

	<2 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
90–120 m ²		n.d.	98.200 €	118.100 €
		n.d.	1.079 €/m ²	1.284 €/m ²
		124.700 €	93.300 €	112.500 €
		1.260 €/m ²	1.025 €/m ²	1.103 €/m ²
		561 € / mes	420 € / mes	506 € / mes
		n.d.	–5%	–5%
		4,3%	4,3%	8,7%
		13 años	29 años	104.5 años
120–150 m ²		n.d.	169.000 €	n.d.
		n.d.	1.271 €/m ²	n.d.
		174.700 €	216.200 €	132.100 €
		1.282 €/m ²	1.572 €/m ²	939 €/m ²
		786 € / mes	973 € / mes	594 € / mes
		n.d.	n.d.	n.d.
		👑 17,4%	13%	13%
		13.3 años	25.3 años	64.7 años
150–190 m ²	n.d.	n.d.	n.d.	
	n.d.	n.d.	n.d.	
	303.000 €	300.600 €	254.100 €	
	1.955 €/m ²	1.607 €/m ²	1.588 €/m ²	
	1.364 € / mes	1.353 € / mes	1.143 € / mes	
	n.d.	n.d.	n.d.	
	4,3%	8,7%	4,3%	
	0 años	17 años	20 años	

Tabla de valores por Ascensor

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

Con ascensor		Sin ascensor	Desconocido
45–70 m²		40.000 €	n.d.
		800 €/m²	n.d.
		38.000 €	108.800 €
		760 €/m²	1.577 €/m²
		171 € / mes	490 € / mes
		–5%	n.d.
		4,3%	4,3%
		156 años	31 años
70–90 m²	140.000 €	85.000 €	n.d.
	1.609 €/m²	1.000 €/m²	n.d.
	133.000 €	80.800 €	108.100 €
	1.529 €/m²	951 €/m²	1.215 €/m²
	599 € / mes	364 € / mes	486 € / mes
	–5%	–4,9%	n.d.
	4,3%	4,3%	4,3%
	17 años	65 años	25 años

	Con ascensor	Sin ascensor	Desconocido
90–120 m ²	n.d.	93.600 €	n.d.
	n.d.	1.023 €/m ²	n.d.
	124.700 €	88.900 €	112.500 €
	1.260 €/m ²	972 €/m ²	1.103 €/m ²
	561 € / mes	400 € / mes	506 € / mes
	n.d.	–5%	n.d.
	4,3%	8,7%	4,3%
	13 años	59.5 años	119 años
120–150 m ²	n.d.	169.000 €	n.d.
	n.d.	1.271 €/m ²	n.d.
	146.000 €	—	172.700 €
	1.197 €/m ²	—	1.234 €/m ²
	657 € / mes	—	777 € / mes
	n.d.	n.d.	n.d.
	4,3%	4,3%	👑 34,8%
	13 años	20 años	36.3 años
150–190 m ²			n.d.
			n.d.
			289.600 €
			1.681 €/m ²
			1.303 € / mes
			n.d.
			17,4%
			13.5 años

Tabla de valores por Planta

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Bajo	1º	2º	3º
45–70 m²	n.d.		40.000 €	
	n.d.		800 €/m²	
	108.800 €		38.000 €	
	1.577 €/m²		760 €/m²	
	490 € / mes		171 € / mes	
	n.d.		–5%	
	4,3%		4,3%	
	31 años		156 años	
70–90 m²		113.500 €	85.000 €	
		1.305 €/m²	1.000 €/m²	
		108.100 €	80.800 €	
		1.215 €/m²	951 €/m²	
		486 € / mes	364 € / mes	
		–5%	–4,9%	
		8,7%	4,3%	
		21 años	65 años	

	Bajo	1º	2º	3º
90–120 m²		130.900 €	89.000 €	n.d.
		1.438 €/m²	967 €/m²	n.d.
		124.700 €	84.600 €	112.500 €
		1.260 €/m²	920 €/m²	1.103 €/m²
		561 € / mes	381 € / mes	506 € / mes
		–5%	–4,9%	n.d.
		8,7%	4,3%	4,3%
		21 años	90 años	119 años
120–150 m²	n.d.	n.d.	n.d.	
	n.d.	n.d.	n.d.	
	174.300 €	161.500 €	146.000 €	
	1.257 €/m²	1.084 €/m²	1.197 €/m²	
	784 € / mes	727 € / mes	657 € / mes	
	n.d.	n.d.	n.d.	
	👑 30,4%	4,3%	8,7%	
	35.4 años	42 años	16.5 años	
150–190 m²	n.d.			
	n.d.			
	289.600 €			
	1.681 €/m²			
	1.303 € / mes			
	n.d.			
	17,4%			
	13.5 años			

3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona

Dirección	Fecha	Condición.	Tipología	Año const.	Superficie	Precio de cierre	Precio de cierre/m²
 HOMES, Gerona	ene.2023	Vivienda libre	Plurifamiliar	1975	87.00 m²	105.000 €	1.207 €/m²
 HOMES DELS, 4, Castelló d'Empúries	ago.2022	Vivienda libre	Plurifamiliar	1975	77.60 m²	125.000 €	1.611 €/m²
 ANTONI AGRAMONT, 11, Castelló d'Empúries	abr.2022	Vivienda libre	Plurifamiliar	1900	92.76 m²	59.360 €	640 €/m²
 JAUME I, 9, Castelló d'Empúries	abr.2022	Vivienda libre	Plurifamiliar	1994	43.25 m²	106.000 €	2.451 €/m²
 FIGUERES, CASTELLÀ? DEMPÀ?RIES	ene.2022	Vivienda libre	Plurifamiliar	1979	49.00 m²	40.000 €	816 €/m²
 PEIXATERIES VELLES, CASTELLÀ? DEMPÀ?RIES	ene.2022	Vivienda libre	Plurifamiliar	1987	90.00 m²	110.000 €	1.222 €/m²
 PEIXETERIES VELLES, Castelló d'Empúries	dic.2020	Vivienda libre	Plurifamiliar	1850	80.00 m²	49.500 €	619 €/m²
 HOMES DELS, Castelló d'Empúries	dic.2020	Vivienda libre	Plurifamiliar	1850	145.17 m²	135.000 €	930 €/m²
 COLS, Castelló d'Empúries	dic.2019	Vivienda libre	Plurifamiliar	1987	62.73 m²	118.800 €	1.894 €/m²
 VI, Castelló d'Empúries	oct.2019	Vivienda libre	Plurifamiliar	1900	55.03 m²	64.000 €	1.163 €/m²

4. Viviendas en venta más recientes

Dirección	Fecha	Dorm.	Baños	Antigüedad	Superficie	Precio	Precio/m²
 CALCINERS	mar.2025	3	1	29 años	91 m²	98.200 €	1.079 €/m²
 ANTONI AGRAMONT	feb.2025	2	2	90 años	92 m²	89.000 €	967 €/m²
 VI	feb.2025	2	1	65 años	85 m²	85.000 €	1.000 €/m²
 JAUME I	sept.2024	3	1	156 años	50 m²	40.000 €	800 €/m²
 D'ANTONI AGRAMUNT	ago.2024	2	2	20 años	133 m²	169.000 €	1.271 €/m²
 CAMI VELL A SANT PERE PESCADOR	jun.2024	2	1	17 años	87 m²	140.000 €	1.609 €/m²

5. Distribución de la oferta

Valores unitarios de oferta revisada en el último año

Unitario mínimo
800 €/m²

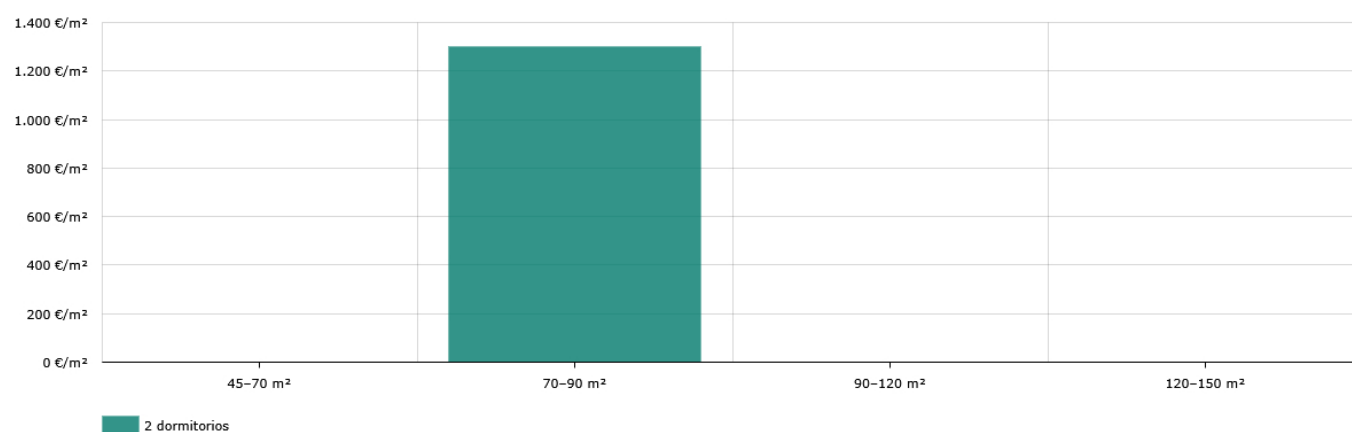
Unitario medio
1.121 €/m²

Unitario máximo
1.609 €/m²

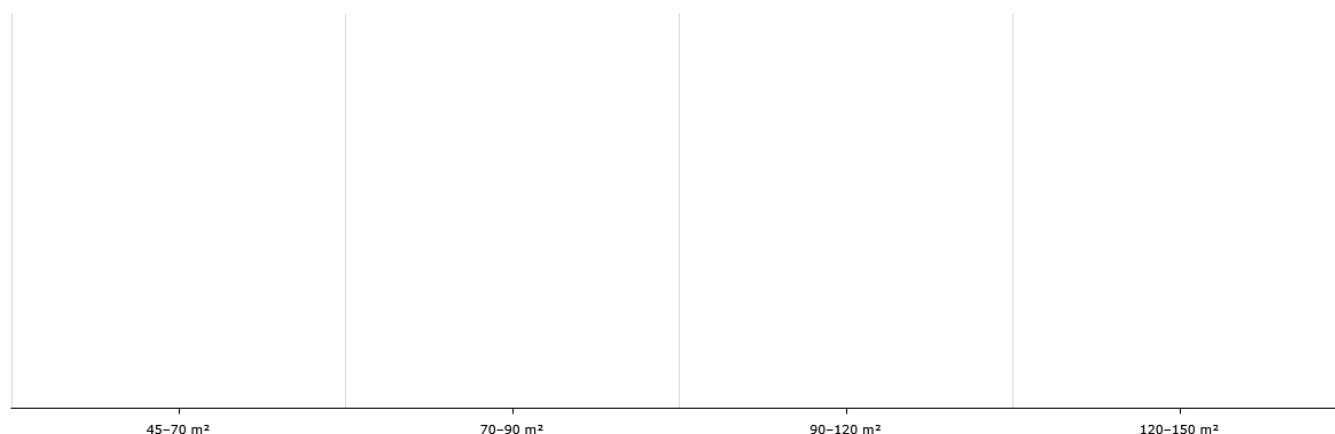
Distribución de oferta revisada en la zona

En este gráfico de barras mostramos la distribución de los testigos de oferta del estudio agrupados por m² y característica del inmueble (nº dormitorios, ascensor, altura, antigüedad...). En cuanto al eje Y, se muestra el precio €/m² para cada agrupación de inmuebles.

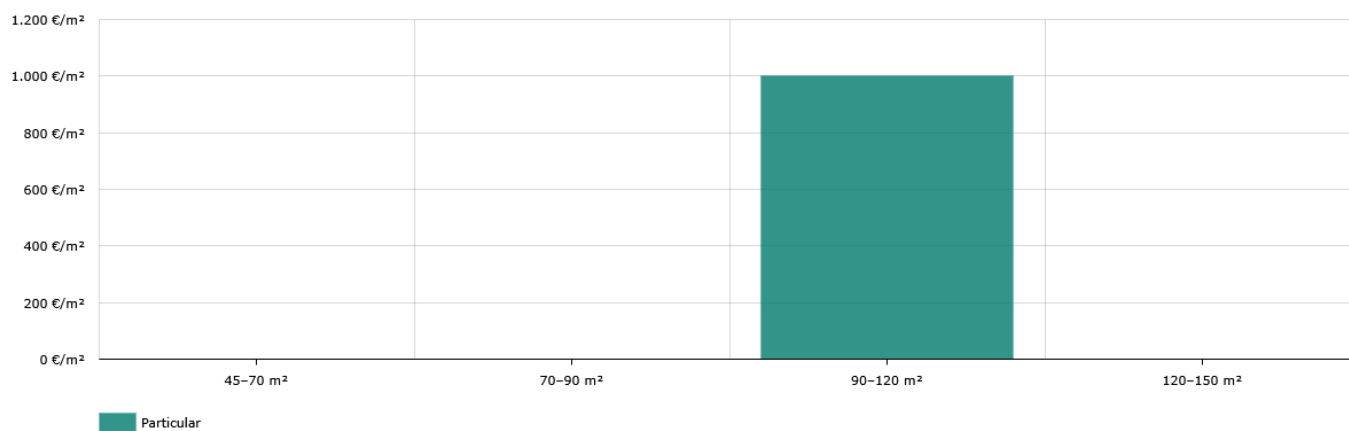
Clasificación por número de dormitorios



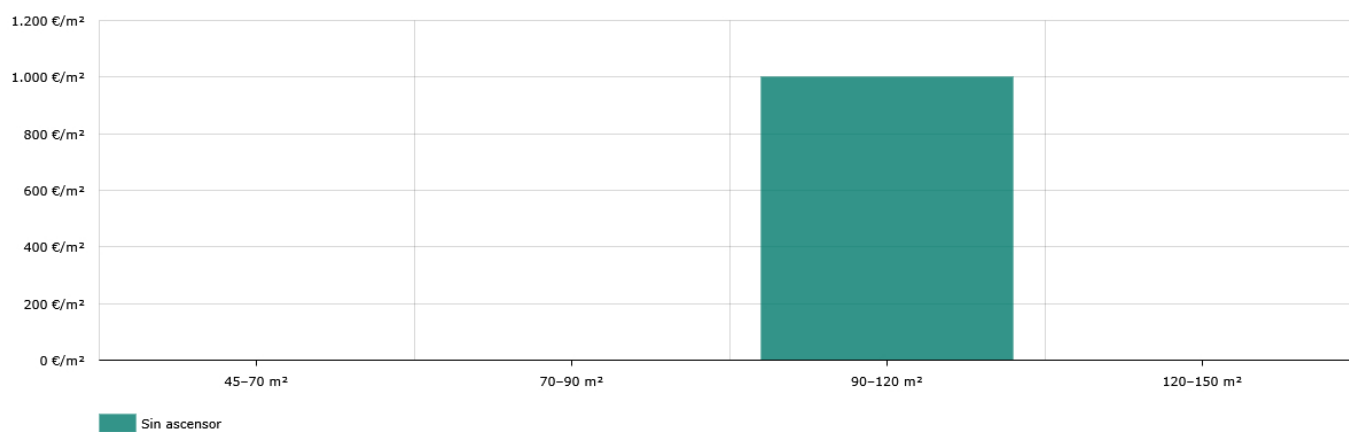
Clasificación por antigüedad



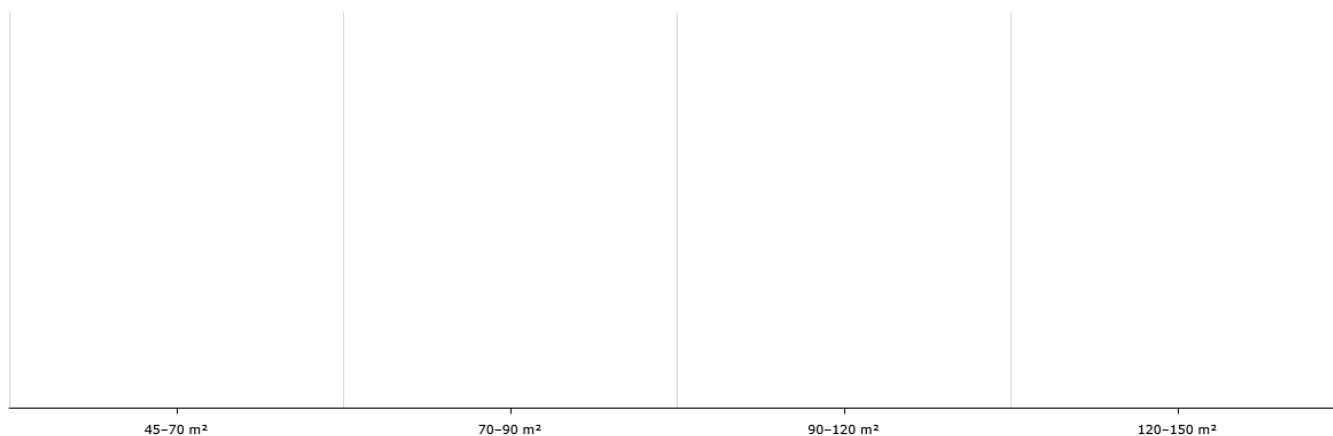
Clasificación por origen



Clasificación por ascensor



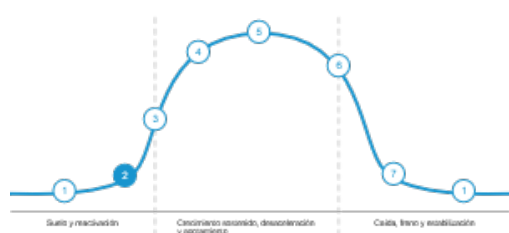
Clasificación por planta



6. Scoring a nivel de zona tinsa

Tinsa Digital ha desarrollado un scoring zonal que analiza el momento inmobiliario actual de una zona en base a los más de 30 indicadores que disponemos en cada zona.

El scoring zonal de Tinsa Digital posiciona una zona en un momento concreto dentro de un ciclo inmobiliario habitual dividido en hasta 7 fases (suelo, reactivación, crecimiento sostenido, desaceleración, agotamiento y cambio de ciclo, caída, freno y estabilización) con el que poder tomar decisiones relativas a la compra, venta o alquiler de inmuebles.



Reactivación. Inicio de la recuperación inmobiliaria. Comenzamos a apreciar ligeras señales de reactivación, situándose las expectativas para este mercado en una revalorización para los próximos años. Entramos en una senda de ligero crecimiento.

7. Indicadores de mercado

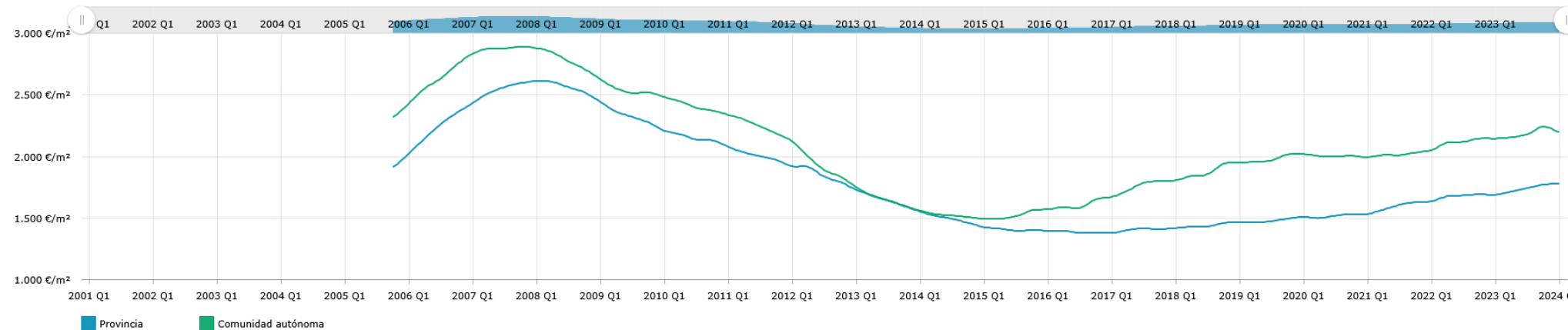
Demanda inmobiliaria en el municipio

Compraventas trimestrales	Variación trimestral	Compraventas anuales	Variación anual
179	-25,1 %	887	0,6 %

Rentabilidad bruta del alquiler. Últimos 12 meses

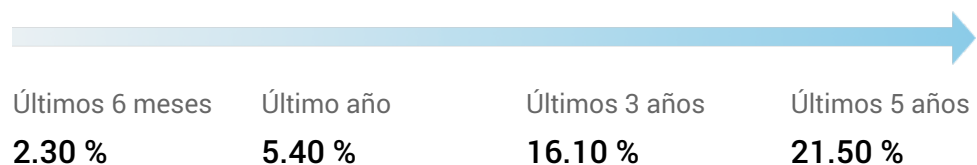
Zona Tinsa	Sección censal	Distrito censal	Código postal	Municipio	Provincia	CC. AA.
5,4 %	4,7 %	5,4 %	4,7 %	5,4 %	4 %	4,3 %

Evolución del precio de la vivienda



Variación y banda orientativa del valor €/m² en provincia

Te presentamos algunos indicadores interesantes obtenidos de nuestras series IMIE sobre la variación del precio de la vivienda.



Información financiera en la zona tinsa



Esfuerzo financiero neto
26,0 %



Cuota hipotecaria media
712 €/mes



Hipoteca media
199.396 €



Ingresos medios familiares
24.039 €/año



Especificaciones y alcance de los resultados obtenidos

Radar es una herramienta automatizada y basada en Big Data Inmobiliario que permite el acceso a información de mercado sobre una zona para realizar análisis inmobiliarios basados en la zona indicada por el usuario y en los indicadores que dispone Tinsa Digital en la zona.

El servicio es propiedad Tinsa Digital y se desarrolla a partir de las bases de datos e indicadores de valores de inmuebles de Tinsa Digital.

Los testigos toman como base información de inmuebles similares ofertados y revisados por un experto que no intermedia ni gestiona inmuebles. Se mostrarán testigos revisados en el último año de similar tipología a la indicada por el profesional inmobiliario en las características del inmueble. Los testigos también podrán ser inmuebles que han sido fruto de inspecciones físicas por profesionales de la red técnica de Tinsa España.

Los cálculos realizados sobre esta zonificación no han sido revisados por profesionales de Tinsa Digital y podrían contener imprecisiones fruto de la ausencia de revisión cualificada.

Los estudios de mercado obtenidos por el servicio Radar no constituyen un informe de mercado oficial y, por tanto, no deben ser utilizados para acreditar la situación inmobiliaria en esa zona frente a terceros (en particular, pero sin limitación, frente a entidades de crédito). Tampoco deben ser usados para tomar decisiones de trascendencia económica, en especial si se trata procesos de financiación, compraventas, repartos hereditarios u otros similares.

Excepción de los resultados como consecuencia del COVID 19

La incertidumbre respecto a la duración e intensidad de la crisis actual distorsiona el escenario dibujado por los modelos de predicción de valor, por lo que el indicador de Forecast no estará disponible temporalmente. Otros resultados pueden verse afectados.



Estudio de mercado plurifamiliar- Annex 1 realizado por Tinsa Digital

Tipología Plurifamiliares

PDF generado el 23/06/2022

Datos actualizados el 22/06/2022

Índice

1. Ubicación del informe
2. Valores medios
3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona
4. Viviendas en venta más recientes
5. Distribución de oferta
6. Scoring inmobiliario
7. Indicadores de mercado
8. Disclaimer legal



2. Tabla de Valores medios

Tabla de valores por Dormitorios

■ Oferta (Total/Unitario)
 ■ Cierre (Total/Unitario)
 ■ Alquiler mensual
 ■ Margen de negociación
 ■ % de viviendas
 ■ Antigüedad media
 👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios
<45 m ²	82.400 €				
	1.916 €/m ²				
	78.500 €				
	2.066 €/m ²				
	353 € / mes				
	-5%				
	6,1%				
	42 años				
45-70 m ²	91.000 €	115.900 €			
	1.517 €/m ²	1.964 €/m ²			
	86.500 €	108.800 €			
	1.442 €/m ²	1.577 €/m ²			
	389 € / mes	490 € / mes			
	-4,9%	-6,5%			
	3%	9,1%			
	38 años	23,7 años			

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios
70–90 m ²		140.900 €	n.d.		
		1.634 €/m ²	n.d.		
		130.300 €	108.100 €		
		1.511 €/m ²	1.215 €/m ²		
		586 € / mes	486 € / mes		
		–7,5%	n.d.		
		12,1%	3%		
		18,3 años	25 años		
90–120 m ²		147.700 €	152.100 €	125.000 €	
		1.605 €/m ²	1.416 €/m ²	1.087 €/m ²	
		140.700 €	143.000 €	118.800 €	
		1.353 €/m ²	1.331 €/m ²	1.033 €/m ²	
		633 € / mes	644 € / mes	535 € / mes	
		–5%	–6%	–5%	
		9,1%	👑 15,2%	3%	
		108 años	52,4 años	38 años	
120–150 m ²		157.900 €	177.700 €	176.300 €	
		1.305 €/m ²	1.445 €/m ²	1.296 €/m ²	
		150.000 €	169.200 €	167.500 €	
		1.240 €/m ²	1.132 €/m ²	1.232 €/m ²	
		675 € / mes	761 € / mes	754 € / mes	
		–5%	–5%	–5%	
		3%	9,1%	9,1%	
		17 años	34 años	26,7 años	

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios
150–190 m ²				n.d. n.d. 216.200 € 1.175 €/m ² 973 € / mes n.d. 3% 20 años	
190–250 m ²		217.500 € 1.098 €/m ² 204.500 € 1.033 €/m ² 920 € / mes –6% 6,1% 44,5 años	n.d. n.d. 270.000 € 1.134 €/m ² 1.215 € / mes n.d. 3% 35 años		
350–500 m ²					n.d. n.d. 636.900 € 1.685 €/m ² 2.866 € / mes n.d. 6,1% 0 años

Tabla de valores por Origen

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

Agente inmobiliario		Particular	Portales inmobiliarios	Cierre
<45 m ²			97.000 €	n.d.
			2.256 €/m ²	n.d.
			92.200 €	78.500 €
			2.144 €/m ²	2.066 €/m ²
			415 € / mes	353 € / mes
			-4,9%	n.d.
			3%	3%
			37 años	47 años
45-70 m ²		112.000 €	91.000 €	n.d.
		1.898 €/m ²	1.517 €/m ²	n.d.
		104.700 €	86.500 €	108.800 €
		1.775 €/m ²	1.442 €/m ²	1.577 €/m ²
		471 € / mes	389 € / mes	490 € / mes
		-6,5%	-4,9%	n.d.
		6,1%	3%	3%
		20 años	38 años	31 años

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios	Cierre
70–90 m ²	140.900 €			n.d.
	1.634 €/m ²			n.d.
	130.300 €			108.100 €
	1.511 €/m ²			1.215 €/m ²
	586 € / mes			486 € / mes
	–7,5%			n.d.
	12,1%			3%
	18,3 años			25 años
90–120 m ²	143.600 €	149.000 €		n.d.
	1.370 €/m ²	1.296 €/m ²		n.d.
	136.400 €	134.100 €		140.700 €
	1.301 €/m ²	1.166 €/m ²		1.353 €/m ²
	614 € / mes	603 € / mes		633 € / mes
	–5%	–10%		n.d.
	👑 18,2%	3%		6,1%
	72,5 años	38 años		75,5 años
120–150 m ²	180.000 €		158.600 €	n.d.
	1.324 €/m ²		1.252 €/m ²	n.d.
	171.000 €		150.700 €	169.200 €
	1.257 €/m ²		1.190 €/m ²	1.132 €/m ²
	770 € / mes		678 € / mes	761 € / mes
	–5%		–5%	n.d.
	6,1%		9,1%	6,1%
	13 años		36,3 años	32 años

Agente inmobiliario		Particular	Portales inmobiliarios	Cierre
150–190 m ²				n.d.
				n.d.
				216.200 €
				1.175 €/m ²
				973 € / mes
				n.d.
				3%
				20 años
190–250 m ²	217.500 €			n.d.
	1.098 €/m ²			n.d.
	204.500 €			270.000 €
	1.033 €/m ²			1.134 €/m ²
	920 € / mes			1.215 € / mes
	–6%			n.d.
	6,1%			3%
	44,5 años			35 años
350–500 m ²				n.d.
				n.d.
				636.900 €
				1.685 €/m ²
				2.866 € / mes
				n.d.
				6,1%
				0 años

Tabla de valores por Antigüedad

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
<45 m ²					82.400 € 1.916 €/m ² 78.500 € 2.066 €/m ² 353 € / mes –5% 6,1% 42 años
45–70 m ²			125.000 € 2.083 €/m ² 117.500 € 1.958 €/m ² 529 € / mes –6% 3% 13 años	99.000 € 1.707 €/m ² 92.100 € 1.588 €/m ² 414 € / mes –7% 3% 27 años	114.200 € 1.903 €/m ² 108.800 € 1.577 €/m ² 490 € / mes –5% 6,1% 34,5 años

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
70–90 m ²		142.000 €	151.300 €	n.d.	119.000 €
		1.821 €/m ²	1.681 €/m ²	n.d.	1.368 €/m ²
		127.800 €	140.000 €	108.100 €	113.100 €
		1.638 €/m ²	1.556 €/m ²	1.215 €/m ²	1.300 €/m ²
		575 € / mes	630 € / mes	486 € / mes	509 € / mes
		–10%	–7,5%	n.d.	–5%
		3%	6,1%	3%	3%
		6 años	17,5 años	25 años	32 años
90–120 m ²			151.300 €		149.600 €
			1.464 €/m ²		1.379 €/m ²
			143.700 €		140.700 €
			1.391 €/m ²		1.353 €/m ²
			647 € / mes		633 € / mes
			–5%		–6,3%
			9,1%		18,2%
			16 años		96 años
120–150 m ²			172.600 €		177.700 €
			1.318 €/m ²		1.372 €/m ²
			164.000 €		169.200 €
			1.252 €/m ²		1.132 €/m ²
			738 € / mes		761 € / mes
			–5%		–5%
			9,1%		12,1%
			14,3 años		39 años

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
150–190 m ²				n.d. n.d. 216.200 € 1.175 €/m ² 973 € / mes n.d. 3% 20 años	
190–250 m ²			210.000 € 1.061 €/m ² 199.500 € 1.008 €/m ² 898 € / mes –5% 3% 17 años		288.900 € 1.459 €/m ² 270.000 € 1.134 €/m ² 1.215 € / mes –7% 6,1% 53,5 años
350–500 m ²	n.d. n.d. 636.900 € 1.685 €/m ² 2.866 € / mes n.d. 6,1% 0 años				

Tabla de valores por Ascensor

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Con ascensor	Sin ascensor	Desconocido
<45 m ²		97.000 €	n.d.
		2.256 €/m ²	n.d.
		92.200 €	78.500 €
		2.144 €/m ²	2.066 €/m ²
		415 € / mes	353 € / mes
		-4,9%	n.d.
		3%	3%
		37 años	47 años
45-70 m ²	105.000 €		n.d.
	1.770 €/m ²		n.d.
	98.700 €		108.800 €
	1.663 €/m ²		1.577 €/m ²
	444 € / mes		490 € / mes
	-6%		n.d.
	9,1%		3%
	26 años		31 años

	Con ascensor	Sin ascensor	Desconocido
70–90 m ²	148.500 €	138.300 €	n.d.
	1.650 €/m ²	1.627 €/m ²	n.d.
	141.100 €	126.800 €	108.100 €
	1.568 €/m ²	1.492 €/m ²	1.215 €/m ²
	635 € / mes	571 € / mes	486 € / mes
	–5%	–8,3%	n.d.
	3%	9,1%	3%
	18 años	18,3 años	25 años
90–120 m ²	162.500 €	137.100 €	n.d.
	1.667 €/m ²	1.249 €/m ²	n.d.
	154.400 €	128.900 €	140.700 €
	1.584 €/m ²	1.174 €/m ²	1.353 €/m ²
	695 € / mes	580 € / mes	633 € / mes
	–5%	–6%	n.d.
	6,1%	15,2%	6,1%
	16,5 años	88 años	75,5 años
120–150 m ²		167.200 €	n.d.
		1.282 €/m ²	n.d.
		158.800 €	169.200 €
		1.218 €/m ²	1.132 €/m ²
		715 € / mes	761 € / mes
		–5%	n.d.
		15,2%	6,1%
		27 años	32 años

	Con ascensor	Sin ascensor	Desconocido
150–190 m ²			n.d.
			n.d.
			216.200 €
			1.175 €/m ²
			973 € / mes
			n.d.
			3%
			20 años
190–250 m ²		217.500 €	n.d.
		1.098 €/m ²	n.d.
		204.500 €	270.000 €
		1.033 €/m ²	1.134 €/m ²
		920 € / mes	1.215 € / mes
		–6%	n.d.
		6,1%	3%
		44,5 años	35 años
350–500 m ²			n.d.
			n.d.
			636.900 €
			1.685 €/m ²
			2.866 € / mes
			n.d.
			6,1%
			0 años

Tabla de valores por Planta

■ Oferta (Total/Unitario)
 ■ Cierre (Total/Unitario)
 ■ Alquiler mensual
 ■ Margen de negociación
 ■ % de viviendas
 ■ Antigüedad media
 👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Bajo	1º	2º	3º
<45 m²	n.d.		97.000 €	
	n.d.		2.256 €/m²	
	78.500 €		92.200 €	
	2.066 €/m²		2.144 €/m²	
	353 € / mes		415 € / mes	
	n.d.		-4,9%	
	3%		3%	
	47 años		37 años	
45-70 m²	115.300 €	91.000 €	99.000 €	
	1.922 €/m²	1.517 €/m²	1.707 €/m²	
	108.800 €	86.500 €	92.100 €	
	1.577 €/m²	1.442 €/m²	1.588 €/m²	
	490 € / mes	389 € / mes	414 € / mes	
	-6%	-4,9%	-7%	
	6,1%	3%	3%	
	22 años	38 años	27 años	

	Bajo	1º	2º	3º
70–90 m²	119.000 € 1.368 €/m² 113.100 € 1.300 €/m² 509 € / mes –5% 3% 32 años	113.500 € 1.261 €/m² 108.100 € 1.215 €/m² 486 € / mes –5% 6,1% 21,5 años	148.000 € 1.762 €/m² 133.200 € 1.586 €/m² 599 € / mes –10% 6,1% 11,5 años	
90–120 m²	n.d. n.d. 168.900 € 1.593 €/m² 760 € / mes n.d. 3% 32 años	151.000 € 1.381 €/m² 140.900 € 1.289 €/m² 634 € / mes –6,7% 9,1% 23,7 años	139.400 € 1.340 €/m² 132.400 € 1.273 €/m² 596 € / mes –5% 👑 12,1% 100,5 años	n.d. n.d. 112.500 € 1.103 €/m² 506 € / mes n.d. 3% 119 años
120–150 m²	n.d. n.d. 169.200 € 1.132 €/m² 761 € / mes n.d. 6,1% 32 años	159.000 € 1.228 €/m² 151.100 € 1.167 €/m² 680 € / mes –5% 6,1% 46 años	172.600 € 1.318 €/m² 164.000 € 1.252 €/m² 738 € / mes –5% 9,1% 14,3 años	

	Bajo	1º	2º	3º
150–190 m²	n.d.			
	n.d.			
	216.200 €			
	1.175 €/m²			
	973 € / mes			
	n.d.			
	3%			
	20 años			
190–250 m²	286.200 €			
	1.445 €/m²			
	270.000 €			
	1.134 €/m²			
	1.215 € / mes			
	–6%			
	9,1%			
	41,3 años			
350–500 m²	n.d.			
	n.d.			
	636.900 €			
	1.685 €/m²			
	2.866 € / mes			
	n.d.			
	6,1%			
	0 años			

3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona

Dirección	Fecha	Condición.	Tipología	Año const.	Superficie	Precio de cierre	Precio de cierre/m²
 VALL DASES, Castelló d'Empúries	jul. 2021	Vivienda libre	Plurifamiliar	1974	90.00 m²	70.000 €	778 €/m²
 PEIXETERIES VELLES, Castelló d'Empúries	dic. 2020	Vivienda libre	Plurifamiliar	1850	80.00 m²	49.500 €	619 €/m²
 HOMES DELS, Castelló d'Empúries	dic. 2020	Vivienda libre	Plurifamiliar	1850	145.17 m²	135.000 €	930 €/m²
 CASTELLO NOU, Castelló d'Empúries	jun. 2020	Vivienda libre	Plurifamiliar	1980	101.60 m²	85.000 €	837 €/m²
 CASTELLO NOU, Castelló d'Empúries	jun. 2020	Vivienda libre	Plurifamiliar	1980	139.05 m²	100.000 €	719 €/m²
 COLS, Castelló d'Empúries	dic. 2019	Vivienda libre	Plurifamiliar	1987	62.73 m²	118.800 €	1.894 €/m²
 VI, Castelló d'Empúries	oct. 2019	Vivienda libre	Plurifamiliar	1900	55.03 m²	64.000 €	1.163 €/m²

4. Viviendas en venta más recientes

Dirección	Fecha	Dorm.	Baños	Antigüedad	Superficie	Precio	Precio/m²
 PAU CASALS	jun. 2022	3	2	15 años	97 m²	150.000 €	1.546 €/m²
 HOMES	jun. 2022	2	1	173 años	92 m²	125.000 €	1.359 €/m²
 CADAQUES	jun. 2022	2	1	18 años	90 m²	148.500 €	1.650 €/m²
 HOMES	may. 2022	2	2	17 años	198 m²	210.000 €	1.061 €/m²
 MONTURIOL	may. 2022	3	2	15 años	115 m²	129.000 €	1.122 €/m²
 MAR	mar. 2022	3	2	18 años	98 m²	175.000 €	1.786 €/m²
 POBLAT TIPIC	mar. 2022	1	1	37 años	43 m²	97.000 €	2.256 €/m²
 PAU CASALS	feb. 2022	2	1	6 años	78 m²	142.000 €	1.821 €/m²
 PUNYALET	feb. 2022	2	2	17 años	90 m²	154.000 €	1.711 €/m²
 PUNYALET	ene. 2022	3	1	176 años	112 m²	157.500 €	1.406 €/m²

5. Distribución de la oferta

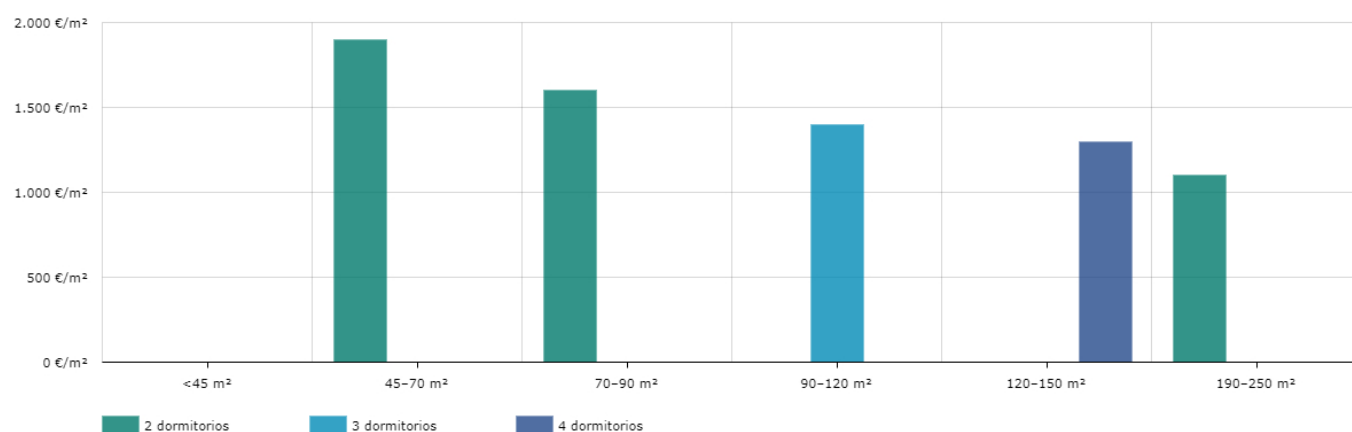
Valores unitarios de oferta revisada en el último año

Unitario mínimo	Unitario medio	Unitario máximo
1.061 €/m ²	1.470 €/m ²	2.256 €/m ²

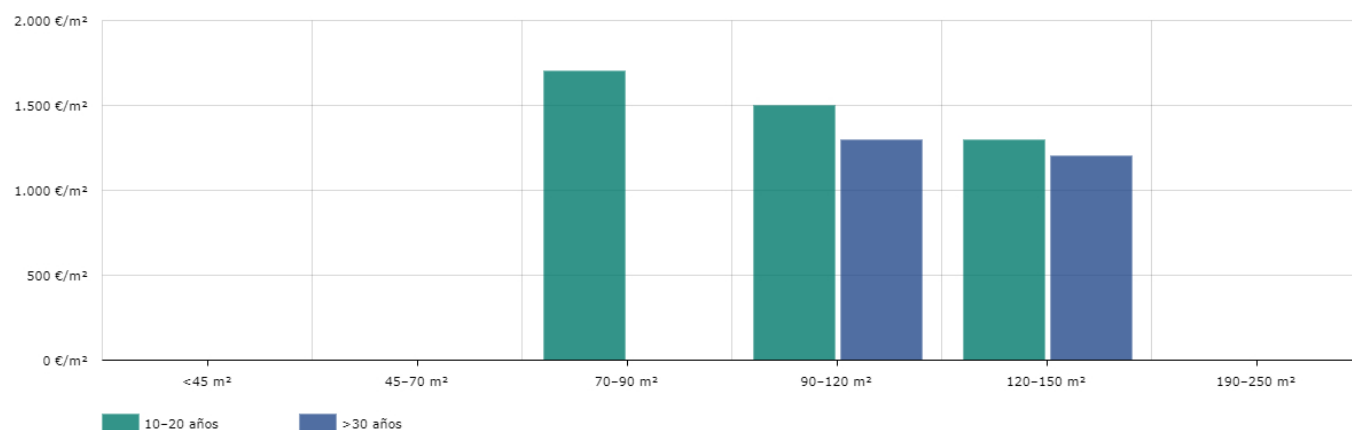
Distribución de oferta revisada en la zona

En este gráfico de barras mostramos la distribución de los testigos de oferta del estudio agrupados por m² y característica del inmueble (nº dormitorios, ascensor, altura, antigüedad...). En cuanto al eje Y, se muestra el precio €/m² para cada agrupación de inmuebles.

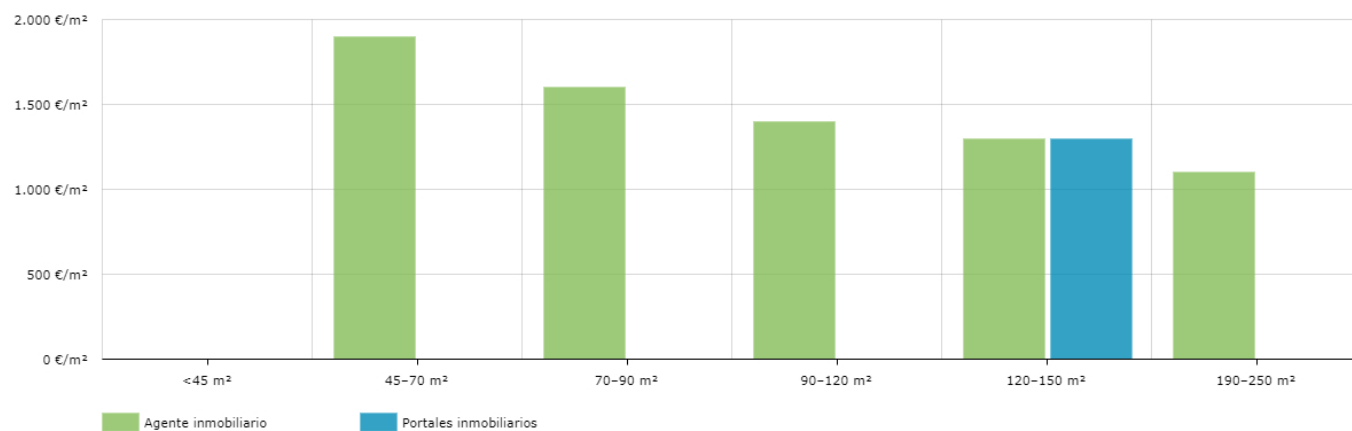
Clasificación por número de dormitorios



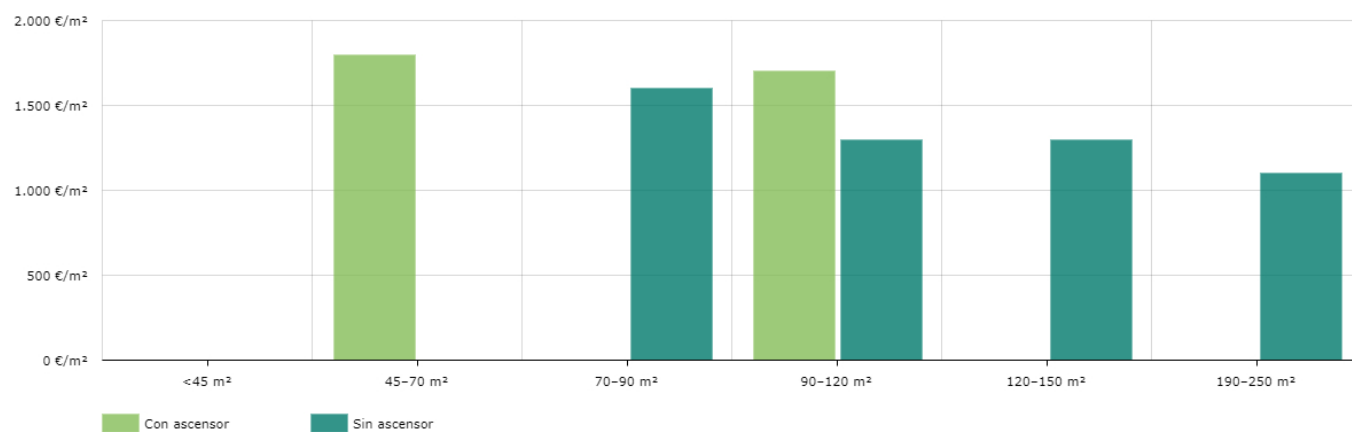
Clasificación por antigüedad



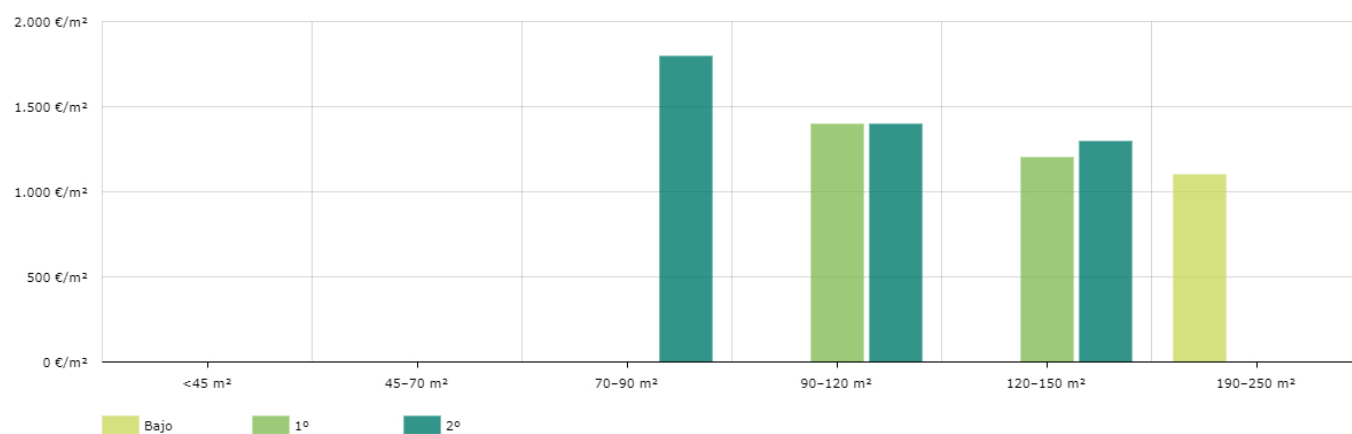
Clasificación por origen



Clasificación por ascensor



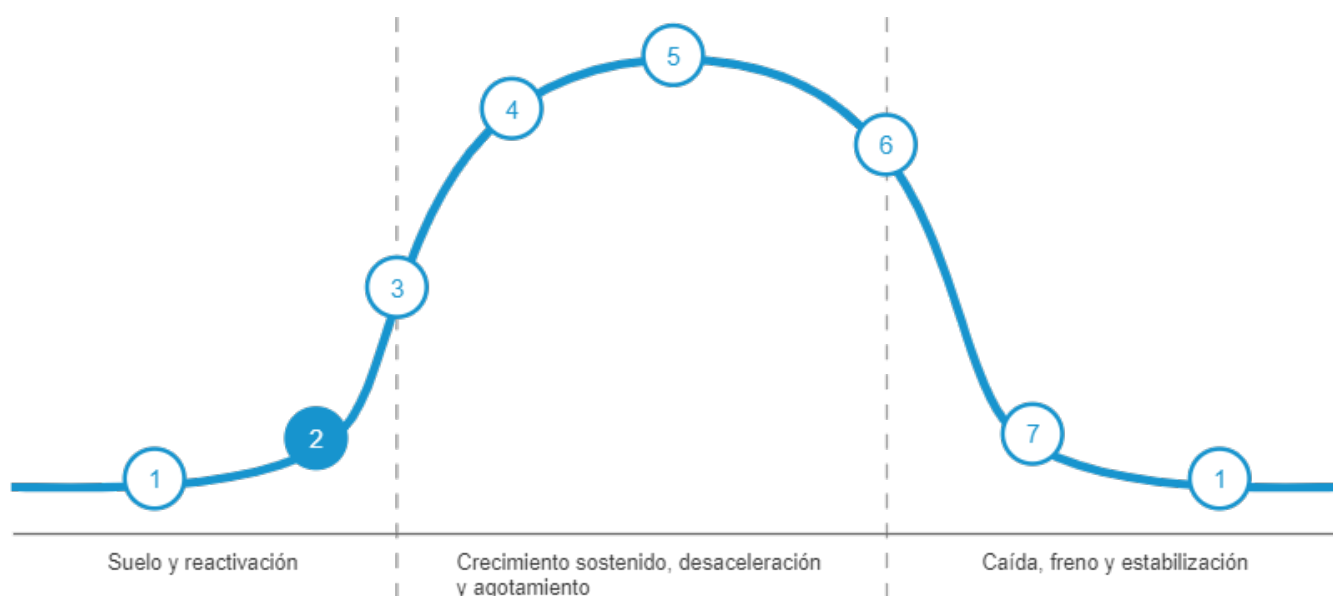
Clasificación por planta



6. Scoring a nivel de zona tinsa

Tinsa Digital ha desarrollado un scoring zonal que analiza el momento inmobiliario actual de una zona en base a los más de 30 indicadores que disponemos en cada zona.

El scoring zonal de Tinsa Digital posiciona una zona en un momento concreto dentro de un ciclo inmobiliario habitual dividido en hasta 7 fases (suelo, reactivación, crecimiento sostenido, desaceleración, agotamiento y cambio de ciclo, caída, freno y estabilización) con el que poder tomar decisiones relativas a la compra, venta o alquiler de inmuebles.



Reactivación. Inicio de la recuperación inmobiliaria. Comenzamos a apreciar ligeras señales de reactivación, situándose las expectativas para este mercado en una revalorización para los próximos años. Entramos en una senda de ligero crecimiento.

7. Indicadores de mercado

Demanda inmobiliaria en el municipio

Compraventas trimestrales

186

Variación trimestral

-3,6 %

Compraventas anuales

585

Variación anual

2,6 %

Rentabilidad bruta del alquiler. Últimos 12 meses

Zona Tinsa

5,4 %

Distrito censal

5,4 %

Código postal

4,7 %

Municipio

5,4 %

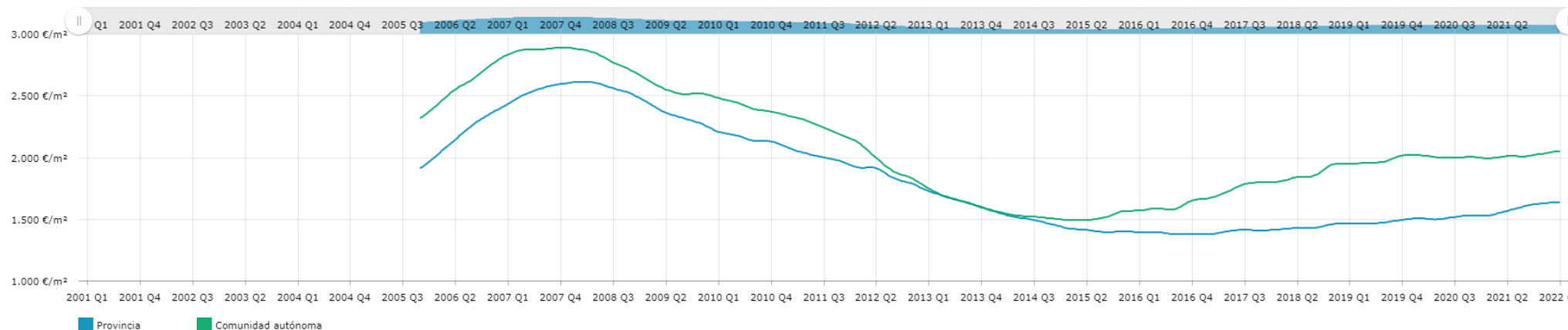
Provincia

3,9 %

CC. AA.

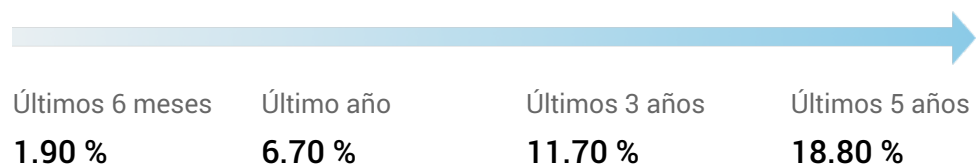
4,2 %

Evolución del precio de la vivienda



Variación y banda orientativa del valor €/m² en provincia

Te presentamos algunos indicadores interesantes obtenidos de nuestras series IMIE sobre la variación del precio de la vivienda.



Información financiera en la zona tinsa



Esfuerzo financiero neto
14,0 %



Cuota hipotecaria media
452 €/mes



Hipoteca media
106.286 €



Ingresos medios familiares
31.809 €/año

Especificaciones y alcance de los resultados obtenidos

Radar es una herramienta automatizada y basada en Big Data Inmobiliario que permite el acceso a información de mercado sobre una zona para realizar análisis inmobiliarios basados en la zona indicada por el usuario y en los indicadores que dispone Tinsa Digital en la zona.

El servicio es propiedad Tinsa Digital y se desarrolla a partir de las bases de datos e indicadores de valores de inmuebles de Tinsa Digital.

Los testigos toman como base información de inmuebles similares ofertados y revisados por un experto que no intermedia ni gestiona inmuebles. Se mostrarán testigos revisados en el último año de similar tipología a la indicada por el profesional inmobiliario en las características del inmueble. Los testigos también podrán ser inmuebles que han sido fruto de inspecciones físicas por profesionales de la red técnica de Tinsa España.

Los cálculos realizados sobre esta zonificación no han sido revisados por profesionales de Tinsa Digital y podrían contener imprecisiones fruto de la ausencia de revisión cualificada.

Los estudios de mercado obtenidos por el servicio Radar no constituyen un informe de mercado oficial y, por tanto, no deben ser utilizados para acreditar la situación inmobiliaria en esa zona frente a terceros (en particular, pero sin limitación, frente a entidades de crédito). Tampoco deben ser usados para tomar decisiones de trascendencia económica, en especial si se trata procesos de financiación, compraventas, repartos hereditarios u otros similares.

Excepción de los resultados como consecuencia del COVID 19

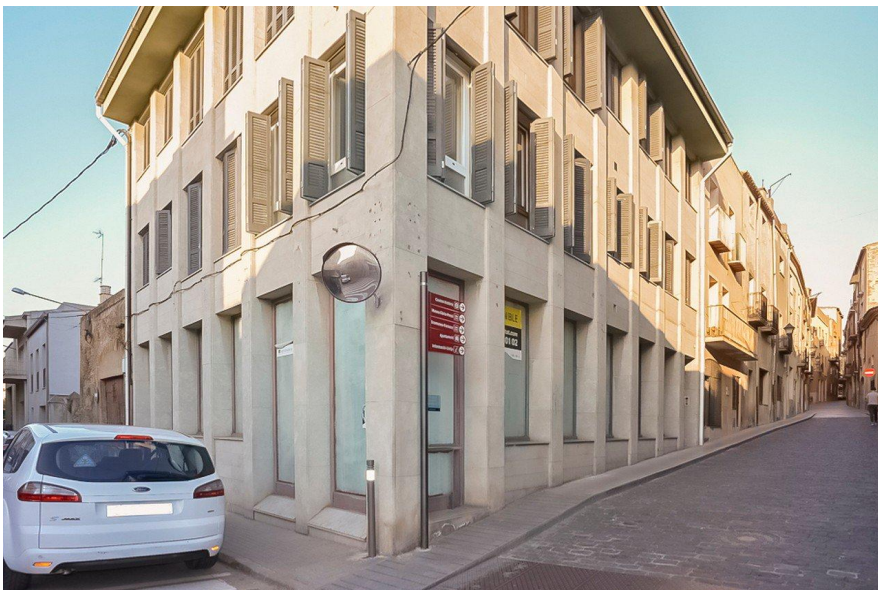
La incertidumbre respecto a la duración e intensidad de la crisis actual distorsiona el escenario dibujado por los modelos de predicción de valor, por lo que el indicador de Forecast no estará disponible temporalmente. Otros resultados pueden verse afectados.

ANNEX 2 Estudi de mercat locals comercials

Local en venda en c. antoni agramunt, 26, Castello D'Empuries, Girona
Castello D'Empuries, Girona

99.000€

 **106m2**



Característiques

106m² superfície	Construït el 1984
Per reformar	Ús residencial
Ús predominant: Restauració	Ús/os compatible/s: Comerç minorista
3 m d'alçada lliure	10 m de profund

Equipament

Calefacció	Nre. plantes: 1
------------	-----------------

Certificat Energètic

Etiqueta G en emissions 48kg CO2/m2 any
Etiqueta F en consum 195kg CO2/m2 any



Descripció

Ampli local situat en planta baixa i amb accés directe des de carrer, en edifici cantoner i molt visible des de l'exterior. Es troba en una zona molt cèntrica, al costat de la plaça de l'Ajuntament.



 ¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmarnos para corregirlo y ayudar a otras personas.

[Cuéntanos qué error has visto](#)



esimab Somnis
10R Somnis



Local en venta en plaza Jaume

Castelló d'Empúries

125.000 €

255 m² | 490€/m²



[Guardar](#)



[Descartar](#)



1/13

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | [Otros idiomas](#) 

¿Buscas una oportunidad para crear algo verdaderamente especial en el centro de Castellón de Ampurias? Te presentamos un antiguo taller con alma, un lienzo en blanco de casi 250 m² listo para transformarse en la vivienda de tus sueños o en el espacio de trabajo que siempre has imaginado.

Imagina despertar cada mañana en un loft moderno y luminoso, diseñado completamente a tu gusto. Este espacio diáfano, inundado de luz natural, te ofrece la libertad de distribuir cada metro cuadrado según tus necesidades y deseos. ¡Las posibilidades son infinitas!

Pero este espacio no es solo para soñadores de hogares únicos. Si eres artista, artesano o buscas un taller con carácter, este lugar te enamorará. Sus amplias dimensiones y su atmósfera industrial

conservan la esencia de su pasado, ofreciendo un entorno inspirador para dar vida a tus proyectos.

Ubicado en el corazón vibrante de Castellón de Ampurias, estarás a un paso de todos los servicios, la rica historia y el encanto de este emblemático pueblo.

Este es mucho más que un espacio; es una oportunidad para crear tu propio universo.

¡No dejes escapar esta joya con un potencial increíble! Ven a descubrirlo y empieza a imaginar las posibilidades.

Contáctanos hoy mismo para concertar una visita. Te esperamos para mostrarte el futuro de tu hogar o tu próximo espacio creativo. Llámanos y agenda tu visita!

Immo Somnis, expertos en la Costa Brava.
/

Tú sueña, nosotros lo hacemos realidad.
Inmobiliaria Roses - Empuriabrava - Costa Brava -
Alt Empordà.



Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Immo Somnis** por chat.

Características básicas

255 m² construidos, 254 m² útiles

Segunda mano/para reformar

Distribución 3 estancias

2 aseos o baños

Construido en 1950

Edificio

Planta 2ª

Certificado energético

Consumo:  193 kWh/m² año

Emisiones:  38 kg CO₂/m² año



Locales en venta Castelló d'Empúries

C/ Monturiol • 17486 Girona

165.000 €

Locales de 347.5 m²

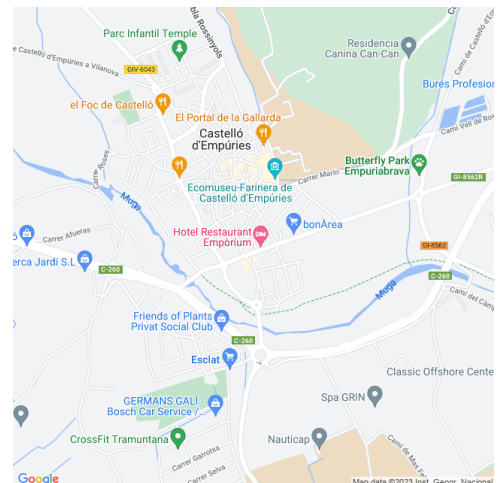
Características



Superficie construida 121.62 m²

Descripción

Local en venta o alquiler en la localidad de Castelló d'Empúries, provincia de Girona. □ Situado en un área residencial con todos los servicios y buenas comunicaciones, con paradas de autobús a escasos metros y buen acceso rodado a la carretera C-260. La zona está dotada de equipamiento variado, centros deportivos, supermercados, restaurantes, etc. □ Se trata de un lote formado por 3 locales con una superficie total de 374 m² con acceso directo a nivel de calle. □ Con nuestros servicios podrá conocer las posibilidades reales para instalar su negocio en este local y comenzar su actividad cuanto antes. Empiece ahora mismo pidiendo más información. Un responsable cercano a usted le atenderá personalmente.



ANNEXOS 3,4 Estudi de mercat habitatges unifamiliars



Estudio de mercado en unifamiliar - Annex 3,4 (2025) realizado por Tinsa Digital

Tipología Unifamiliares

PDF generado el 31/05/2025

Datos actualizados el 28/05/2025

Índice

1. Ubicación del informe
2. Valores medios
3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona
4. Viviendas en venta más recientes
5. Distribución de oferta
6. Scoring inmobiliario
7. Indicadores de mercado
8. Disclaimer legal



2. Tabla de Valores medios

Tabla de valores por Dormitorios

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	>5 dormitorios
70–90 m²	115.000 €	107.000 €			
	1.597 €/m²	1.216 €/m²			
	111.600 €	101.700 €			
	1.550 €/m²	1.156 €/m²			
	502 € / mes	458 € / mes			
	–3%	–5%			
	4,2%	4,2%			
	65 años	85 años			
90–120 m²			260.000 €		
			2.321 €/m²		
			247.000 €		
			2.205 €/m²		
			1.112 € / mes		
			–5%		
			4,2%		
			28 años		

	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	>5 dormitorios
120–150 m ²	204.000 € 1.388 €/m ² 193.800 € 1.318 €/m ² 872 € / mes –5% 8,3% 89.5 años	210.000 € 1.400 €/m ² 199.500 € 1.330 €/m ² 898 € / mes –5% 8,3% 140 años			
150–190 m ²		235.000 € 1.526 €/m ² 223.300 € 1.450 €/m ² 1.005 € / mes –5% 8,3% 35 años			
190–250 m ²		280.000 € 1.296 €/m ² 266.000 € 1.231 €/m ² 1.197 € / mes –5% 4,2% 125 años	170.000 € 731 €/m ² 163.200 € 702 €/m ² 734 € / mes –4% 8,3% 117.5 años		265.000 € 1.060 €/m ² 251.800 € 1.007 €/m ² 1.133 € / mes –5% 4,2% 71 años

	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	>5 dormitorios
250–350 m ²		280.000 € 933 €/m ² 266.000 € 887 €/m ² 1.197 € / mes –5% 4,2% 125 años		420.000 € 1.325 €/m ² 401.900 € 1.268 €/m ² 1.809 € / mes –4,3% 👑 12,5% 28.3 años	266.000 € 911 €/m ² 258.000 € 884 €/m ² 1.161 € / mes –3% 4,2% 40 años
350–500 m ²			245.000 € 690 €/m ² 232.800 € 656 €/m ² 1.048 € / mes –5% 4,2% 50 años	374.500 € 932 €/m ² 355.800 € 885 €/m ² 1.601 € / mes –5% 8,3% 121.5 años	
>500 m ²			786.000 € 1.045 €/m ² 762.400 € 1.014 €/m ² 3.431 € / mes –3% 4,2% 28 años		1.250.000 € 1.718 €/m ² 1.200.000 € 1.649 €/m ² 5.400 € / mes –4% 8,3% 129 años

Tabla de valores por Origen

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Agente inmobiliario	Particular
70–90 m²	115.000 €	107.000 €
	1.597 €/m²	1.216 €/m²
	111.600 €	101.700 €
	1.550 €/m²	1.156 €/m²
	502 € / mes	458 € / mes
	–3%	–5%
	4,2%	4,2%
	65 años	85 años
90–120 m²	260.000 €	
	2.321 €/m²	
	247.000 €	
	2.205 €/m²	
	1.112 € / mes	
	–5%	
	4,2%	
	28 años	

Agente inmobiliario

Particular

120–150 m²

207.000 €
1.394 €/m²
196.700 €
1.325 €/m²
885 € / mes
–5%
16,7%
114.8 años

150–190 m²

235.000 €
1.526 €/m²
223.300 €
1.450 €/m²
1.005 € / mes
–5%
8,3%
35 años

190–250 m²

221.300 €
951 €/m²
211.300 €
908 €/m²
951 € / mes
–4,5%
16,7%
107.8 años

Agente inmobiliario

Particular

250–350 m²

361.200 €
1.170 €/m²
346.000 €
1.121 €/m²
1.557 € / mes
–4,2%
👑 20,8%
50 años

350–500 m²

331.300 €
858 €/m²
314.700 €
815 €/m²
1.416 € / mes
–5%
12,5%
97.7 años

>500 m²

1.095.300 €
1.489 €/m²
1.054.800 €
1.434 €/m²
4.747 € / mes
–3,7%
12,5%
95.3 años

Tabla de valores por Antigüedad

Oferta (Total/Unitario) Cierre (Total/Unitario) Alquiler mensual Margen de negociación % de viviendas Antigüedad media Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	10–20 años	20–30 años	>30 años
70–90 m²			111.000 €
			1.388 €/m²
			106.600 €
			1.333 €/m²
			480 € / mes
			–4%
			8,3%
			75 años
90–120 m²		260.000 €	
		2.321 €/m²	
		247.000 €	
		2.205 €/m²	
		1.112 € / mes	
		–5%	
		4,2%	
		28 años	

	10–20 años	20–30 años	>30 años
120–150 m²			207.000 € 1.394 €/m² 196.700 € 1.325 €/m² 885 € / mes –5% 16,7% 114.8 años
150–190 m²	185.000 € 1.217 €/m² 175.800 € 1.157 €/m² 791 € / mes –5% 4,2% 17 años		285.000 € 1.827 €/m² 270.800 € 1.736 €/m² 1.219 € / mes –5% 4,2% 53 años
190–250 m²			221.300 € 951 €/m² 211.300 € 908 €/m² 951 € / mes –4,5% 👑 16,7% 107.8 años

	10–20 años	20–30 años	>30 años
250–350 m²		420.000 €	322.000 €
		1.382 €/m²	1.033 €/m²
		403.200 €	308.200 €
		1.326 €/m²	989 €/m²
		1.814 € / mes	1.387 € / mes
		–4%	–4,3%
		8,3%	12,5%
		27 años	65.3 años
350–500 m²			331.300 €
			858 €/m²
			314.700 €
			815 €/m²
			1.416 € / mes
			–5%
			12,5%
			97.7 años
>500 m²		786.000 €	1.250.000 €
		1.045 €/m²	1.718 €/m²
		762.400 €	1.200.000 €
		1.014 €/m²	1.649 €/m²
		3.431 € / mes	5.400 € / mes
		–3%	–4%
		4,2%	8,3%
		28 años	129 años

3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona

Dirección	Fecha	Condición.	Tipología	Año const.	Superficie	Precio de cierre	Precio de cierre/m²
 SANT DOMENEC, CASTELLÀ DE MONTBUI	ene.2023	Vivienda libre	Unifamiliar	2011	180.00 m²	129.000 €	717 €/m²
 CARLES RIBA, CASTELLÀ DE MONTBUI	ene.2023	Vivienda libre	Unifamiliar	2001	131.01 m²	262.000 €	2.000 €/m²
 SANT PERE MARTIR, CASTELLÀ DE MONTBUI	ene.2023	Vivienda libre	Unifamiliar	1996	180.40 m²	282.500 €	1.566 €/m²
 PARAIRIA VELLA, CASTELLÀ DE MONTBUI	ene.2023	Vivienda libre	Unifamiliar	1985	138.00 m²	55.000 €	399 €/m²
 CATALUNYA, 1-30, Castelló d'Empúries	ago.2022	Vivienda libre	Unifamiliar	1965	134.00 m²	265.000 €	1.978 €/m²
 MOSSEN TOMAS MIRALPEIX, 1-30, Castelló d'Empúries	jun.2022	Vivienda libre	Unifamiliar	1998	157.00 m²	250.000 €	1.592 €/m²
 ROSES, CASTELLÀ DE MONTBUI	ene.2022	Vivienda libre	Unifamiliar	2021	156.00 m²	240.000 €	1.538 €/m²
 JOAN GÜIBAS, CASTELLÀ DE MONTBUI	ene.2022	Vivienda libre	Unifamiliar	2010	197.44 m²	250.000 €	1.266 €/m²
 PONT, Castelló d'Empúries	oct.2020	Vivienda libre	Unifamiliar	1910	126.80 m²	60.000 €	473 €/m²
 ROSES, Castelló d'Empúries	dic.2019	Vivienda libre	Unifamiliar	1981	156.00 m²	145.000 €	929 €/m²

4. Viviendas en venta más recientes

Dirección	Fecha	Dorm.	Baños	Antigüedad	Superficie	Precio	Precio/m²
 SANT LLATZER	may.2025	5	3	27 años	304 m²	420.000 €	1.382 €/m²
 PEIXATERIES VELLES	may.2025	4	1	50 años	355 m²	245.000 €	690 €/m²
 PUIG DE LA MUGA	abr.2025	4	2	28 años	112 m²	260.000 €	2.321 €/m²
 LA VERGE	mar.2025	4	2	182 años	222 m²	170.000 €	766 €/m²
 RAMON BORDAS	feb.2025	7	4	228 años	727 m²	1.250.000 €	1.719 €/m²
 CALABRO	feb.2025	5	1	176 años	418 m²	250.000 €	598 €/m²
 MAR	ene.2025	4	2	53 años	243 m²	170.000 €	700 €/m²
 SANT LLATZER	ene.2025	5	3	27 años	304 m²	420.000 €	1.382 €/m²
 SANT PERE MARTIR	ene.2025	6	3	40 años	292 m²	266.000 €	911 €/m²
 PORTAL DE LA MERCE	dic.2024	4	3	28 años	752 m²	786.000 €	1.045 €/m²

5. Distribución de la oferta

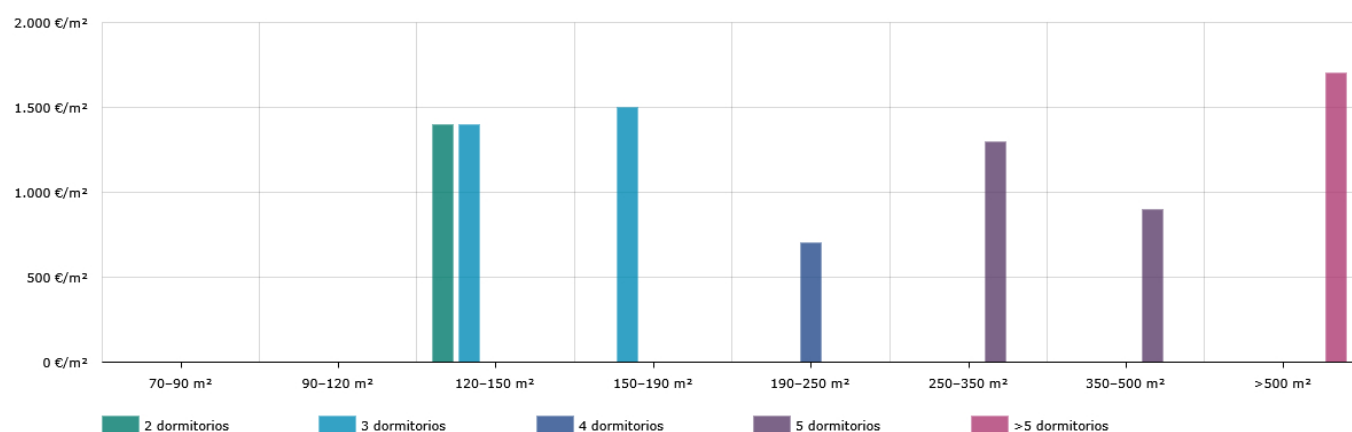
Valores unitarios de oferta revisada en el último año

Unitario mínimo	Unitario medio	Unitario máximo
598 €/m ²	1.270 €/m ²	2.321 €/m ²

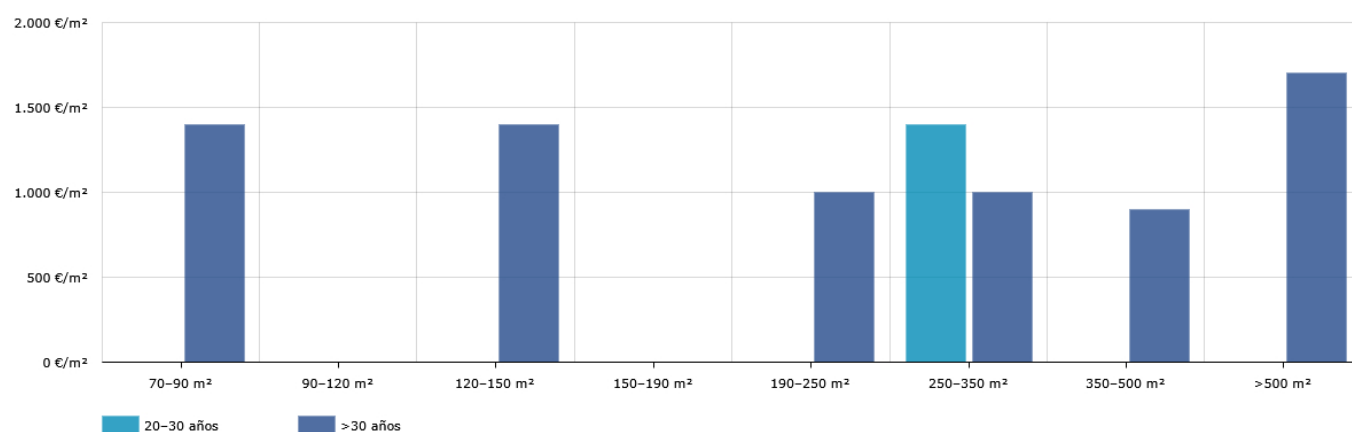
Distribución de oferta revisada en la zona

En este gráfico de barras mostramos la distribución de los testigos de oferta del estudio agrupados por m² y característica del inmueble (nº dormitorios, ascensor, altura, antigüedad...). En cuanto al eje Y, se muestra el precio €/m² para cada agrupación de inmuebles.

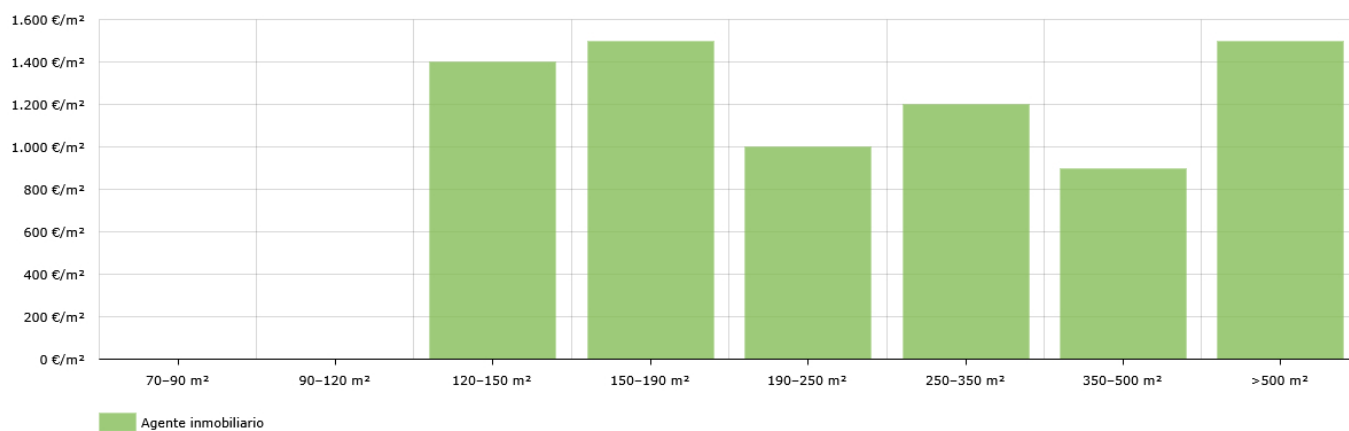
Clasificación por número de dormitorios



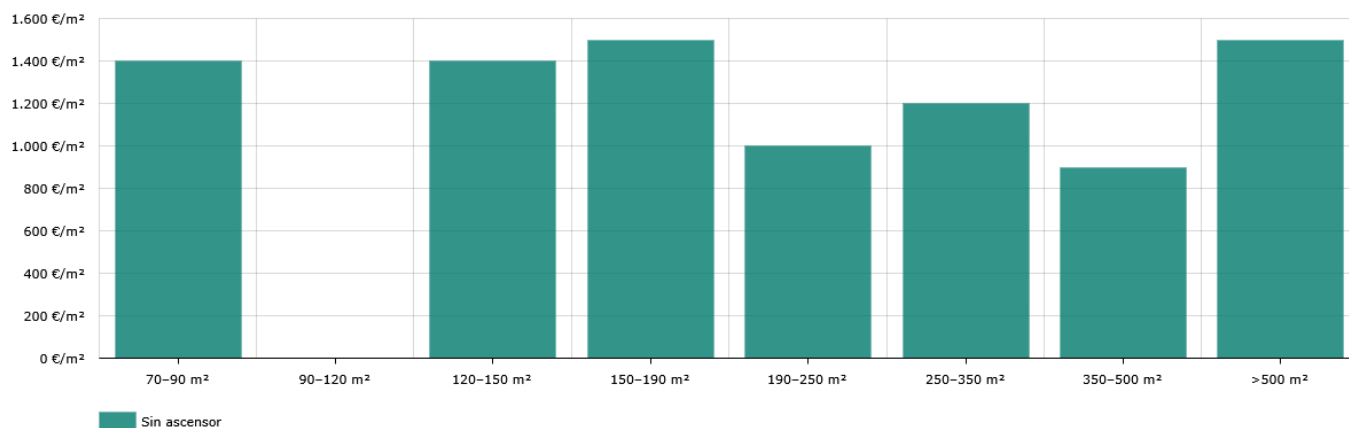
Clasificación por antigüedad



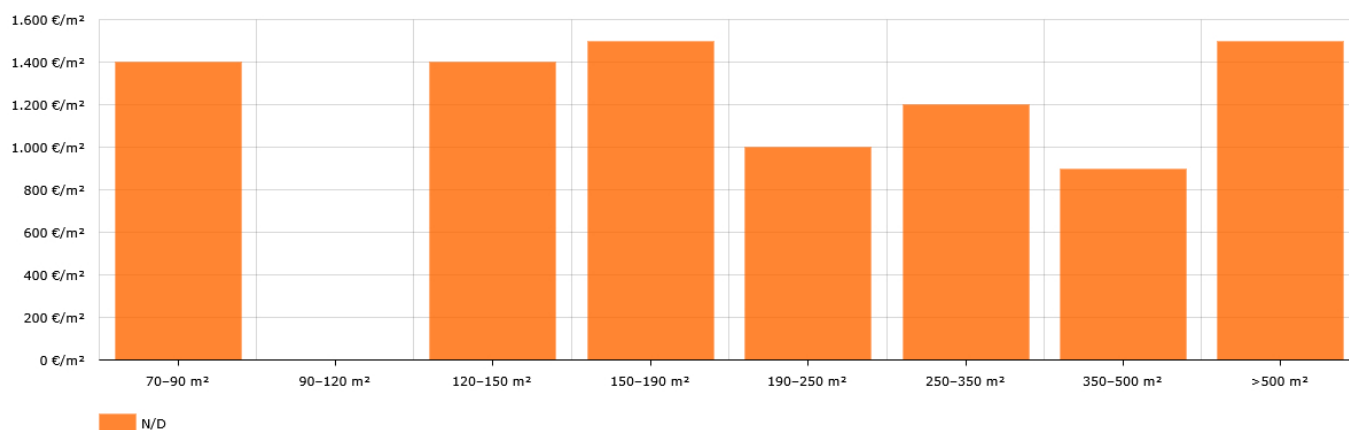
Clasificación por origen



Clasificación por ascensor



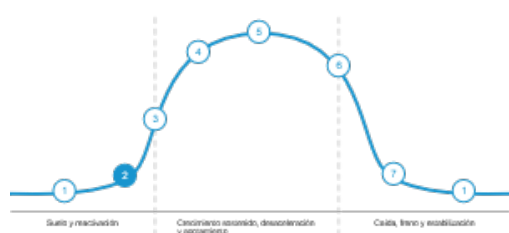
Clasificación por planta



6. Scoring a nivel de zona tinsa

Tinsa Digital ha desarrollado un scoring zonal que analiza el momento inmobiliario actual de una zona en base a los más de 30 indicadores que disponemos en cada zona.

El scoring zonal de Tinsa Digital posiciona una zona en un momento concreto dentro de un ciclo inmobiliario habitual dividido en hasta 7 fases (suelo, reactivación, crecimiento sostenido, desaceleración, agotamiento y cambio de ciclo, caída, freno y estabilización) con el que poder tomar decisiones relativas a la compra, venta o alquiler de inmuebles.



Reactivación. Inicio de la recuperación inmobiliaria. Comenzamos a apreciar ligeras señales de reactivación, situándose las expectativas para este mercado en una revalorización para los próximos años. Entramos en una senda de ligero crecimiento.

7. Indicadores de mercado

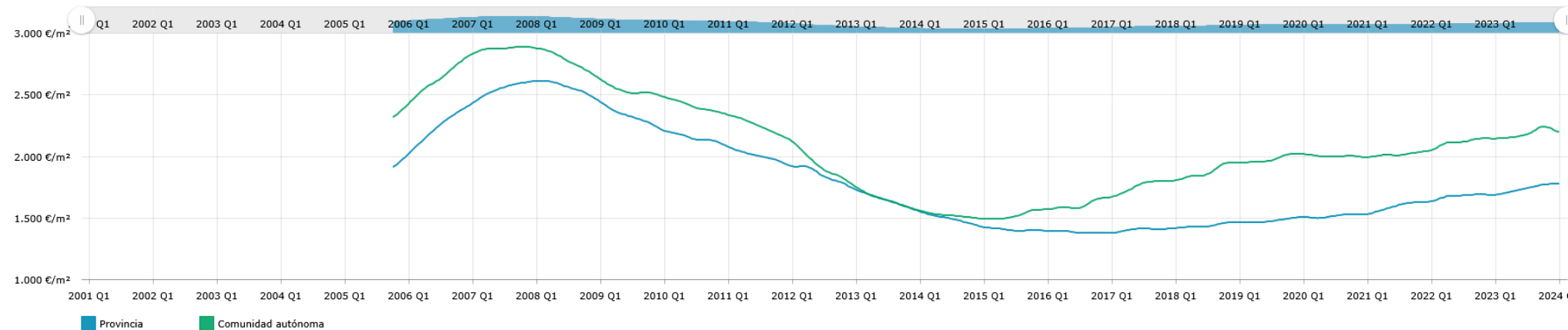
Demanda inmobiliaria en el municipio

Compraventas trimestrales	Variación trimestral	Compraventas anuales	Variación anual
179	-25,1 %	887	0,6 %

Rentabilidad bruta del alquiler. Últimos 12 meses

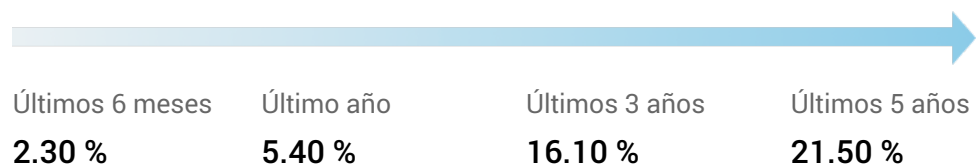
Sección censal	Distrito censal	Código postal	Municipio	Provincia	CC. AA.
4,7 %	5,4 %	4,7 %	5,4 %	4 %	4,3 %

Evolución del precio de la vivienda



Variación y banda orientativa del valor €/m² en provincia

Te presentamos algunos indicadores interesantes obtenidos de nuestras series IMIE sobre la variación del precio de la vivienda.



Información financiera en la zona tinsa



Esfuerzo financiero neto
26,0 %



Cuota hipotecaria media
712 €/mes



Hipoteca media
199.396 €



Ingresos medios familiares
24.039 €/año



Especificaciones y alcance de los resultados obtenidos

Radar es una herramienta automatizada y basada en Big Data Inmobiliario que permite el acceso a información de mercado sobre una zona para realizar análisis inmobiliarios basados en la zona indicada por el usuario y en los indicadores que dispone Tinsa Digital en la zona.

El servicio es propiedad Tinsa Digital y se desarrolla a partir de las bases de datos e indicadores de valores de inmuebles de Tinsa Digital.

Los testigos toman como base información de inmuebles similares ofertados y revisados por un experto que no intermedia ni gestiona inmuebles. Se mostrarán testigos revisados en el último año de similar tipología a la indicada por el profesional inmobiliario en las características del inmueble. Los testigos también podrán ser inmuebles que han sido fruto de inspecciones físicas por profesionales de la red técnica de Tinsa España.

Los cálculos realizados sobre esta zonificación no han sido revisados por profesionales de Tinsa Digital y podrían contener imprecisiones fruto de la ausencia de revisión cualificada.

Los estudios de mercado obtenidos por el servicio Radar no constituyen un informe de mercado oficial y, por tanto, no deben ser utilizados para acreditar la situación inmobiliaria en esa zona frente a terceros (en particular, pero sin limitación, frente a entidades de crédito). Tampoco deben ser usados para tomar decisiones de trascendencia económica, en especial si se trata procesos de financiación, compraventas, repartos hereditarios u otros similares.

Excepción de los resultados como consecuencia del COVID 19

La incertidumbre respecto a la duración e intensidad de la crisis actual distorsiona el escenario dibujado por los modelos de predicción de valor, por lo que el indicador de Forecast no estará disponible temporalmente. Otros resultados pueden verse afectados.



Estudio de mercado unifamiliar en CASTELLO D'EMPURIES-
Annex 3
realizado por Tinsa Digital

Tipología Unifamiliares
PDF generado el 23/06/2022
Datos actualizados el 21/06/2022

Índice

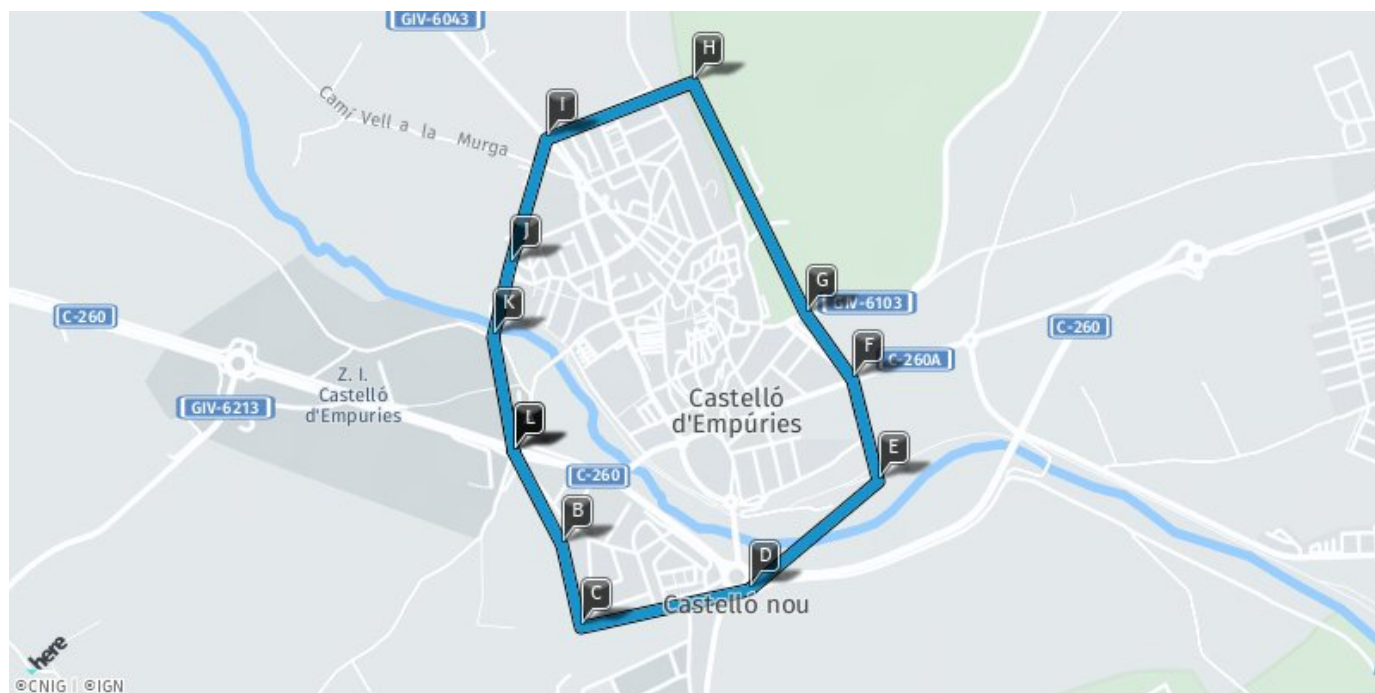
1. Ubicación del informe
2. Valores medios
3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona
4. Viviendas en venta más recientes
5. Distribución de oferta
6. Scoring inmobiliario
7. Indicadores de mercado
8. Disclaimer legal



1. Ubicación del estudio

Estudio de mercado unifamiliar en CASTELLO D'EMPURIES

Zona seleccionada por el usuario (Inmuebles analizados: 54).



Ubicación de los comparables de oferta revisada en la zona



2. Tabla de Valores medios

Tabla de valores por Dormitorios

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	>5 dormitorios
90–120 m²		168.700 €	255.000 €	261.000 €		
		1.489 €/m²	2.429 €/m²	2.610 €/m²		
		160.300 €	242.300 €	248.000 €		
		1.414 €/m²	2.308 €/m²	2.480 €/m²		
		721 € / mes	1.090 € / mes	1.116 € / mes		
		–5%	–5%	–5%		
		5,6%	1,9%	1,9%		
		31 años	14 años	13 años		
120–150 m²	195.000 €	190.000 €	232.300 €	215.500 €		
	1.300 €/m²	1.267 €/m²	1.686 €/m²	1.476 €/m²		
	185.300 €	180.500 €	220.700 €	204.700 €		
	1.235 €/m²	1.203 €/m²	1.602 €/m²	1.402 €/m²		
	834 € / mes	812 € / mes	993 € / mes	921 € / mes		
	–5%	–5%	–5%	–5%		
	1,9%	3,7%	7,4%	3,7%		
	122 años	88 años	65 años	18 años		

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	>5 dormitorios
150–190 m ²		165.000 € 1.078 €/m ² 156.800 € 1.025 €/m ² 706 € / mes –5% 1,9% 42 años	267.000 € 1.531 €/m ² 253.700 € 1.454 €/m ² 1.142 € / mes –5% 13% 25 años	274.700 € 1.562 €/m ² 261.000 € 1.484 €/m ² 1.175 € / mes –5% 13% 13,7 años		
190–250 m ²			315.000 € 1.591 €/m ² 299.300 € 1.512 €/m ² 1.347 € / mes –5% 3,7% 15,5 años	342.800 € 1.553 €/m ² 325.700 € 1.475 €/m ² 1.466 € / mes –5% 7,4% 29,8 años		270.000 € 1.080 €/m ² 256.500 € 1.026 €/m ² 1.154 € / mes –5% 1,9% 48 años
250–350 m ²			302.500 € 1.155 €/m ² 287.400 € 1.097 €/m ² 1.293 € / mes –5% 3,7% 25,5 años	314.700 € 999 €/m ² 298.300 € 947 €/m ² 1.342 € / mes –5,2% 11,1% 71 años	513.300 € 1.526 €/m ² 487.600 € 1.450 €/m ² 2.194 € / mes –5% 5,6% 22,7 años	

	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios	>5 dormitorios
350–500 m ²			420.000 €	695.000 €	732.300 €	
			1.183 €/m ²	1.436 €/m ²	1.677 €/m ²	
			399.000 €	660.300 €	695.700 €	
			1.124 €/m ²	1.364 €/m ²	1.593 €/m ²	
			1.796 € / mes	2.971 € / mes	3.131 € / mes	
			–5%	–5%	–5%	
			1,9%	1,9%	5,6%	
			47 años	25 años	23 años	
>500 m ²					742.500 €	
					1.262 €/m ²	
					705.400 €	
					1.199 €/m ²	
					3.174 € / mes	
					–5%	
					3,7%	
					111 años	

Tabla de valores por Origen

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios
90–120 m ²	168.700 €		258.000 €
	1.489 €/m ²		2.517 €/m ²
	160.300 €		245.100 €
	1.414 €/m ²		2.391 €/m ²
	721 € / mes		1.103 € / mes
	–5%		–5%
	5,6%		3,7%
	31 años		13,5 años
120–150 m ²	210.000 €		225.000 €
	1.455 €/m ²		1.581 €/m ²
	199.500 €		213.800 €
	1.382 €/m ²		1.502 €/m ²
	898 € / mes		962 € / mes
	–5%		–5%
	11,1%		5,6%
	44,3 años		109,3 años

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios
150–190 m ²	251.000 €	199.000 €	273.200 €
	1.367 €/m ²	1.099 €/m ²	1.604 €/m ²
	238.500 €	189.100 €	259.500 €
	1.299 €/m ²	1.045 €/m ²	1.524 €/m ²
	1.073 € / mes	851 € / mes	1.168 € / mes
	–5%	–5%	–5%
	5,6%	1,9%	20,4%
	17,3 años	20 años	21,9 años
190–250 m ²	331.300 €		315.300 €
	1.684 €/m ²		1.275 €/m ²
	314.700 €		299.500 €
	1.599 €/m ²		1.211 €/m ²
	1.416 € / mes		1.348 € / mes
	–5%		–5%
	7,4%		5,6%
	22,5 años		36 años
250–350 m ²	412.300 €		311.800 €
	1.246 €/m ²		1.085 €/m ²
	390.900 €		296.200 €
	1.181 €/m ²		1.031 €/m ²
	1.759 € / mes		1.333 € / mes
	–5,2%		–5%
	11,1%		9,3%
	57 años		40,6 años

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios
350–500 m ²	662.400 €		
	1.541 €/m ²		
	629.300 €		
	1.464 €/m ²		
	2.832 € / mes		
	–5%		
	9,3%		
	28,2 años		
>500 m ²	742.500 €		
	1.262 €/m ²		
	705.400 €		
	1.199 €/m ²		
	3.174 € / mes		
	–5%		
	3,7%		
	111 años		

Tabla de valores por Antigüedad

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
90–120 m ²			258.000 €	170.000 €	168.000 €
			2.517 €/m ²	1.466 €/m ²	1.500 €/m ²
			245.100 €	161.500 €	159.600 €
			2.391 €/m ²	1.392 €/m ²	1.425 €/m ²
			1.103 € / mes	727 € / mes	718 € / mes
			–5%	–5%	–5%
			3,7%	1,9%	3,7%
			13,5 años	29 años	32 años
120–150 m ²		311.000 €			203.000 €
		2.145 €/m ²			1.415 €/m ²
		295.500 €			192.900 €
		2.038 €/m ²			1.344 €/m ²
		1.330 € / mes			868 € / mes
		–5%			–5%
		1,9%			14,8%
		4 años			73,8 años

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
150–190 m ²		300.000 €	272.600 €	204.000 €	282.000 €
		1.765 €/m ²	1.569 €/m ²	1.133 €/m ²	1.684 €/m ²
		285.000 €	259.000 €	193.800 €	267.900 €
		1.676 €/m ²	1.491 €/m ²	1.077 €/m ²	1.599 €/m ²
		1.283 € / mes	1.166 € / mes	872 € / mes	1.206 € / mes
		–5%	–5%	–5%	–5%
		3,7%	14,8%	5,6%	3,7%
		4 años	15 años	20,3 años	62 años
190–250 m ²			315.000 €	375.000 €	316.500 €
			1.591 €/m ²	1.875 €/m ²	1.357 €/m ²
			299.300 €	356.300 €	300.700 €
			1.512 €/m ²	1.782 €/m ²	1.289 €/m ²
			1.347 € / mes	1.603 € / mes	1.353 € / mes
			–5%	–5%	–5%
			3,7%	1,9%	7,4%
			15,5 años	28 años	34,8 años
250–350 m ²			560.000 €	390.000 €	304.700 €
			1.682 €/m ²	1.371 €/m ²	975 €/m ²
			532.000 €	370.500 €	289.200 €
			1.598 €/m ²	1.302 €/m ²	925 €/m ²
			2.394 € / mes	1.667 € / mes	1.301 € / mes
			–5%	–5%	–5,1%
			3,7%	3,7%	13%
			19 años	21,5 años	66,3 años

	<2 años	2-10 años	10-20 años	20-30 años	>30 años
350-500 m ²	849.000 €			695.000 €	459.500 €
	1.838 €/m ²			1.436 €/m ²	1.240 €/m ²
	806.600 €			660.300 €	436.500 €
	1.746 €/m ²			1.364 €/m ²	1.178 €/m ²
	3.630 € / mes			2.971 € / mes	1.964 € / mes
	-5%			-5%	-5%
	3,7%			1,9%	3,7%
	1 años			25 años	57 años
>500 m ²				695.000 €	790.000 €
				1.259 €/m ²	1.264 €/m ²
				660.300 €	750.500 €
				1.196 €/m ²	1.201 €/m ²
				2.971 € / mes	3.377 € / mes
				-5%	-5%
				1,9%	1,9%
				20 años	202 años

3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona

Dirección	Fecha	Condición.	Tipología	Año const.	Superficie	Precio de cierre	Precio de cierre/m²
 MONTURIOL, Castelló d'Empúries	jul. 2021	Vivienda libre	Unifamiliar	1992	59.30 m²	175.000 €	2.951 €/m²
 GORG, Castelló d'Empúries	abr. 2021	Vivienda libre	Unifamiliar	2004	185.00 m²	211.000 €	1.141 €/m²
 TORIBIO DURAN -CUATRO-, Castelló d'Empúries	feb. 2021	Vivienda libre	Unifamiliar	1971	66.00 m²	90.000 €	1.364 €/m²
 PAU GUANTER, Castelló d'Empúries	oct. 2020	Vivienda libre	Unifamiliar	1980	98.82 m²	195.000 €	1.973 €/m²
 PONT, Castelló d'Empúries	oct. 2020	Vivienda libre	Unifamiliar	1910	126.80 m²	60.000 €	473 €/m²
 CONSOL, Castelló d'Empúries	jul. 2020	Vivienda libre	Unifamiliar	2001	483.55 m²	325.000 €	672 €/m²
 MAR, Castelló d'Empúries	feb. 2020	Vivienda libre	Unifamiliar	1973	236.40 m²	160.000 €	677 €/m²
 PASTELLES, Castelló d'Empúries	feb. 2020	Vivienda libre	Unifamiliar	2002	185.00 m²	168.000 €	908 €/m²
 HORTS, Castelló d'Empúries	ene. 2020	Vivienda libre	Unifamiliar	2005	397.82 m²	490.000 €	1.232 €/m²
 PASTELLES, Castelló d'Empúries	sep. 2019	Vivienda libre	Unifamiliar	2001	185.00 m²	133.420 €	721 €/m²

4. Viviendas en venta más recientes

Dirección	Fecha	Dorm.	Baños	Antigüedad	Superficie	Precio	Precio/m²
 ETTENHEIM	jun. 2022	5	5	20 años	552 m²	695.000 €	1.259 €/m²
 TEMPLE	jun. 2022	5	3	19 años	320 m²	560.000 €	1.750 €/m²
 FONT D'EN ILLA	jun. 2022	4	3	28 años	200 m²	375.000 €	1.875 €/m²
 BOTXI	jun. 2022	4	2	22 años	305 m²	495.000 €	1.623 €/m²
 PABORDERIA	jun. 2022	4	3	31 años	191 m²	320.000 €	1.675 €/m²
 JACINT VERDAGUER	jun. 2022	4	1	176 años	350 m²	295.000 €	843 €/m²
 JACINT VERDAGUER	may. 2022	4	1	34 años	350 m²	295.000 €	843 €/m²
 SANT TOMAS	may. 2022	2	1	122 años	150 m²	190.000 €	1.267 €/m²
 PANISSARS	may. 2022	4	2	13 años	100 m²	261.000 €	2.610 €/m²
 CALCINERS	may. 2022	3	1	14 años	105 m²	255.000 €	2.429 €/m²

5. Distribución de la oferta

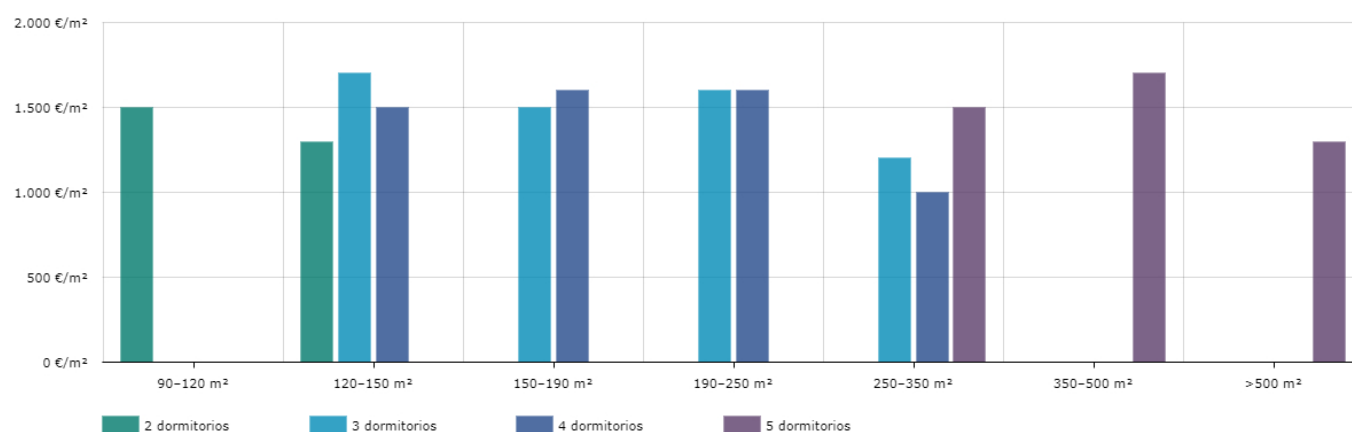
Valores unitarios de oferta revisada en el último año

Unitario mínimo	Unitario medio	Unitario máximo
617 €/m ²	1.475 €/m ²	2.610 €/m ²

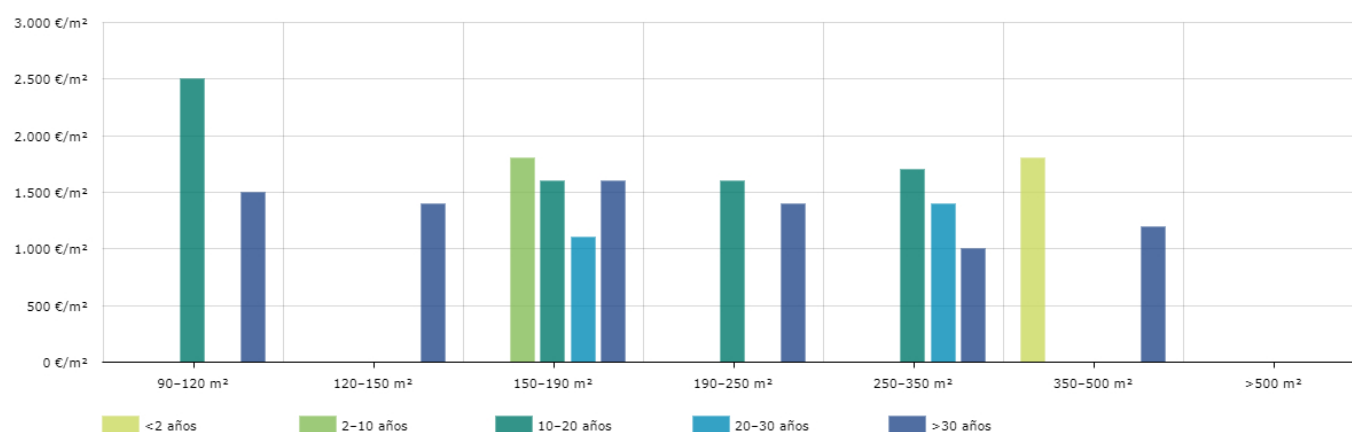
Distribución de oferta revisada en la zona

En este gráfico de barras mostramos la distribución de los testigos de oferta del estudio agrupados por m² y característica del inmueble (nº dormitorios, ascensor, altura, antigüedad...). En cuanto al eje Y, se muestra el precio €/m² para cada agrupación de inmuebles.

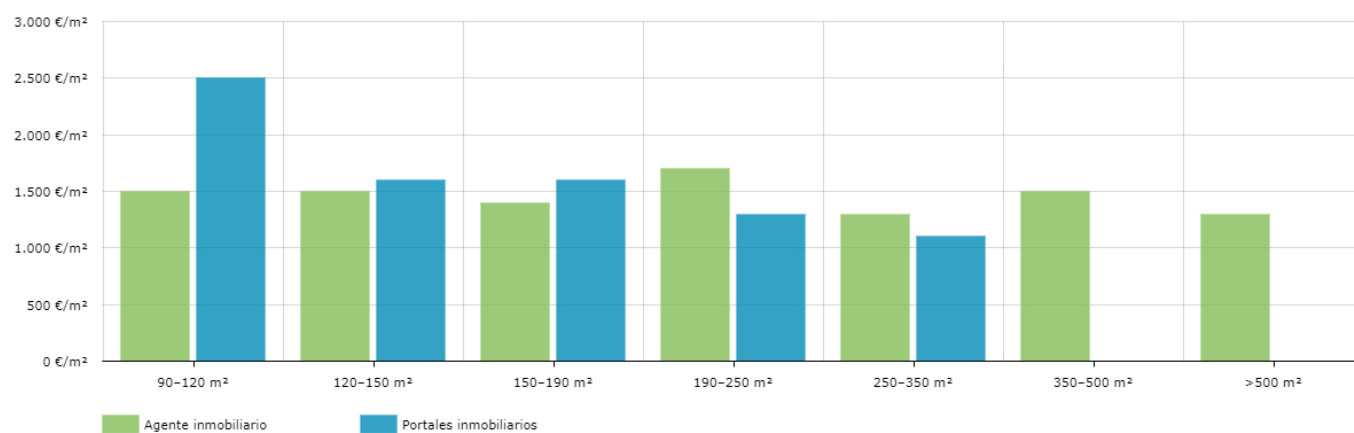
Clasificación por número de dormitorios



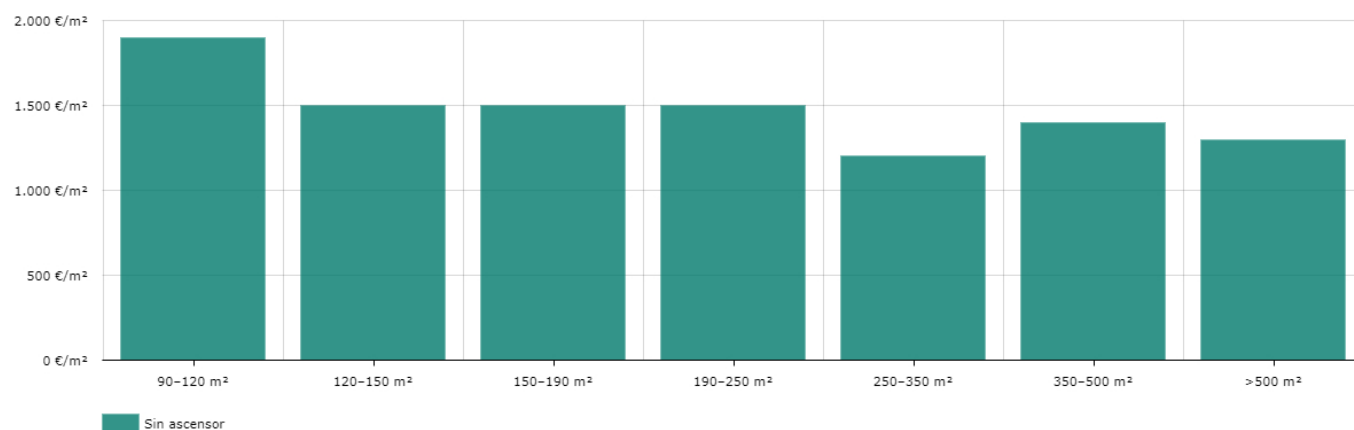
Clasificación por antigüedad



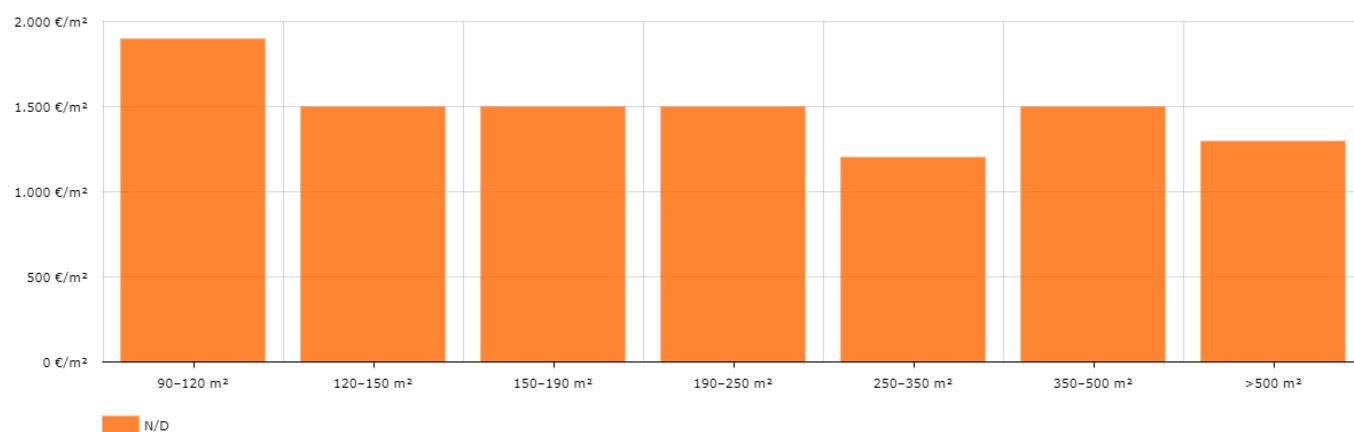
Clasificación por origen



Clasificación por ascensor



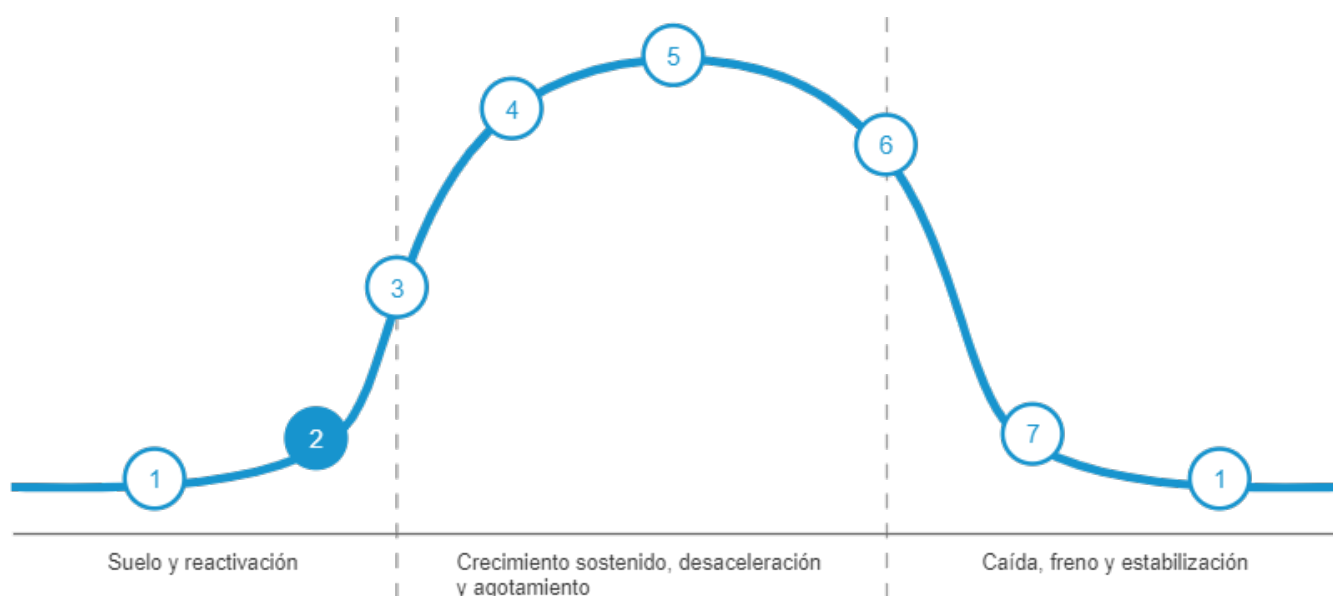
Clasificación por planta



6. Scoring a nivel de zona tinsa

Tinsa Digital ha desarrollado un scoring zonal que analiza el momento inmobiliario actual de una zona en base a los más de 30 indicadores que disponemos en cada zona.

El scoring zonal de Tinsa Digital posiciona una zona en un momento concreto dentro de un ciclo inmobiliario habitual dividido en hasta 7 fases (suelo, reactivación, crecimiento sostenido, desaceleración, agotamiento y cambio de ciclo, caída, freno y estabilización) con el que poder tomar decisiones relativas a la compra, venta o alquiler de inmuebles.



Reactivación. Inicio de la recuperación inmobiliaria. Comenzamos a apreciar ligeras señales de reactivación, situándose las expectativas para este mercado en una revalorización para los próximos años. Entramos en una senda de ligero crecimiento.

7. Indicadores de mercado

Demanda inmobiliaria en el municipio

Compraventas trimestrales

186

Variación trimestral

-3,6 %

Compraventas anuales

585

Variación anual

2,6 %

Rentabilidad bruta del alquiler. Últimos 12 meses

Distrito censal

5,4 %

Código postal

4,7 %

Municipio

5,4 %

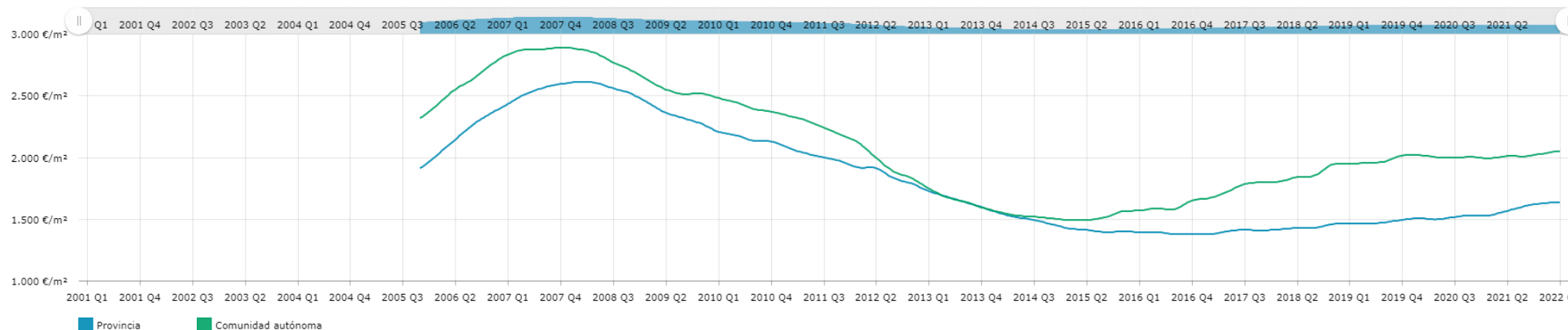
Provincia

3,9 %

CC. AA.

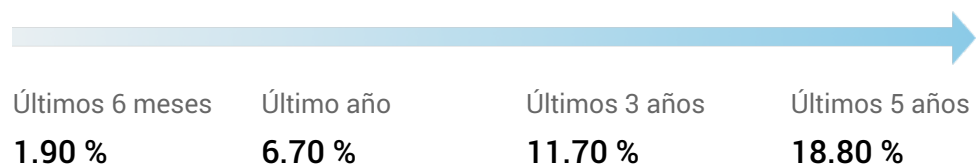
4,2 %

Evolución del precio de la vivienda



Variación y banda orientativa del valor €/m² en provincia

Te presentamos algunos indicadores interesantes obtenidos de nuestras series IMIE sobre la variación del precio de la vivienda.



Información financiera en la zona tinsa



Esfuerzo financiero neto
14,0 %



Cuota hipotecaria media
452 €/mes



Hipoteca media
106.286 €



Ingresos medios familiares
31.809 €/año



Especificaciones y alcance de los resultados obtenidos

Radar es una herramienta automatizada y basada en Big Data Inmobiliario que permite el acceso a información de mercado sobre una zona para realizar análisis inmobiliarios basados en la zona indicada por el usuario y en los indicadores que dispone Tinsa Digital en la zona.

El servicio es propiedad Tinsa Digital y se desarrolla a partir de las bases de datos e indicadores de valores de inmuebles de Tinsa Digital.

Los testigos toman como base información de inmuebles similares ofertados y revisados por un experto que no intermedia ni gestiona inmuebles. Se mostrarán testigos revisados en el último año de similar tipología a la indicada por el profesional inmobiliario en las características del inmueble. Los testigos también podrán ser inmuebles que han sido fruto de inspecciones físicas por profesionales de la red técnica de Tinsa España.

Los cálculos realizados sobre esta zonificación no han sido revisados por profesionales de Tinsa Digital y podrían contener imprecisiones fruto de la ausencia de revisión cualificada.

Los estudios de mercado obtenidos por el servicio Radar no constituyen un informe de mercado oficial y, por tanto, no deben ser utilizados para acreditar la situación inmobiliaria en esa zona frente a terceros (en particular, pero sin limitación, frente a entidades de crédito). Tampoco deben ser usados para tomar decisiones de trascendencia económica, en especial si se trata procesos de financiación, compraventas, repartos hereditarios u otros similares.

Excepción de los resultados como consecuencia del COVID 19

La incertidumbre respecto a la duración e intensidad de la crisis actual distorsiona el escenario dibujado por los modelos de predicción de valor, por lo que el indicador de Forecast no estará disponible temporalmente. Otros resultados pueden verse afectados.



Estudio de mercado unifamiliar en PALAU-SAVERDERA- Annex 4 realizado por Tinsa Digital

Tipología Unifamiliares
PDF generado el 23/06/2022
Datos actualizados el 22/06/2022

Índice

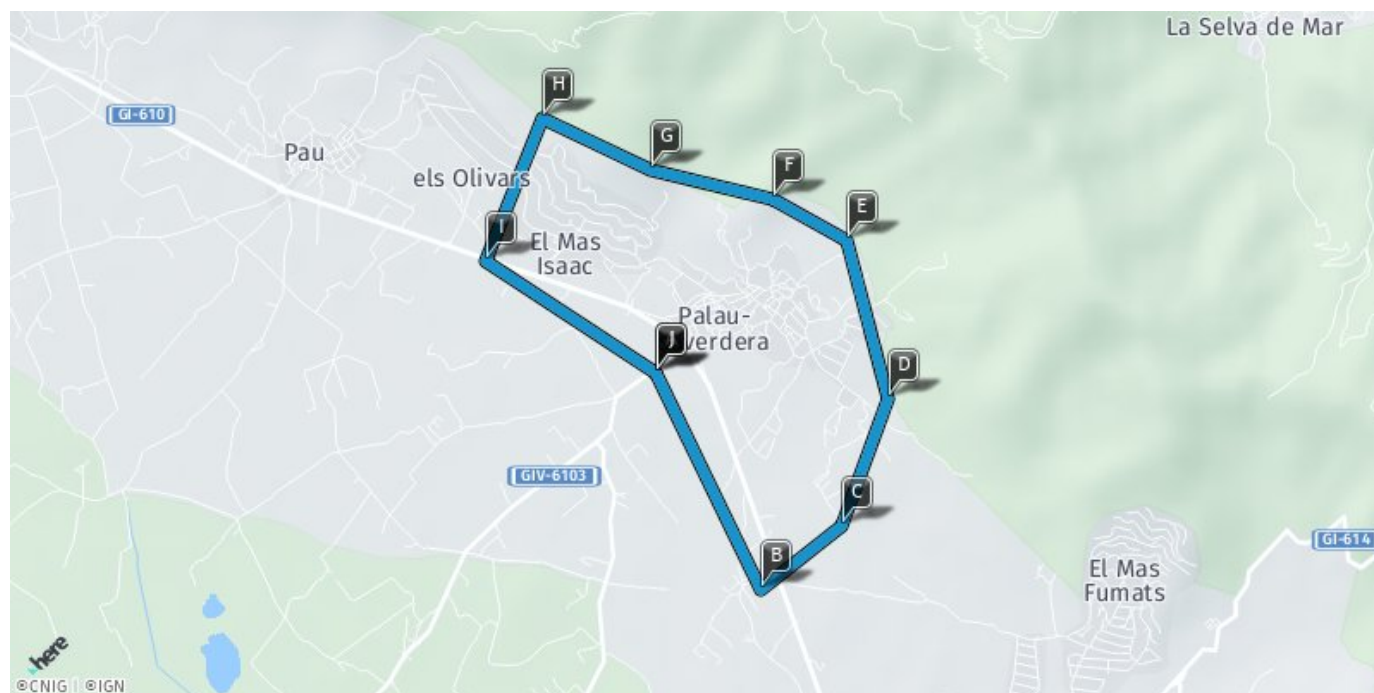
1. Ubicación del informe
2. Valores medios
3. Últimas viviendas vendidas registradas en la zona
4. Viviendas en venta más recientes
5. Distribución de oferta
6. Scoring inmobiliario
7. Indicadores de mercado
8. Disclaimer legal



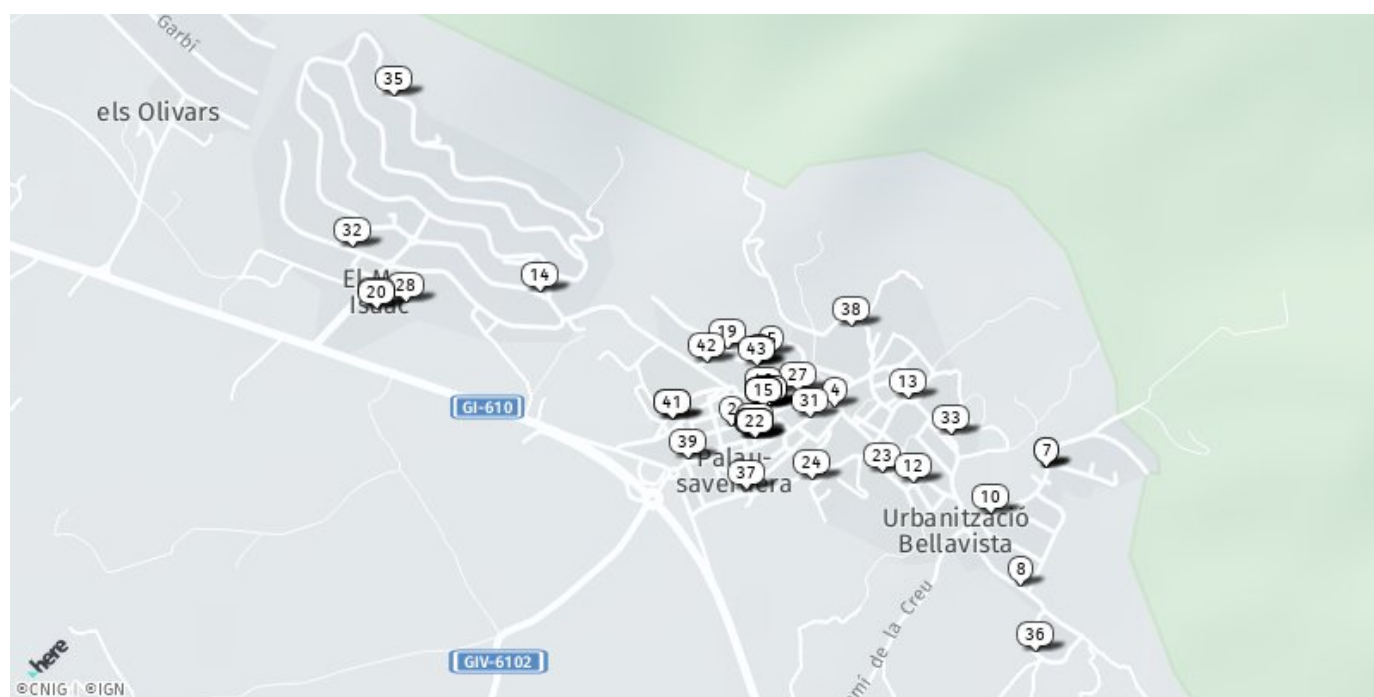
1. Ubicación del estudio

Estudio de mercado unifamiliar en PALAU-SAVERDERA

Zona seleccionada por el usuario (Inmuebles analizados: 43).



Ubicación de los comparables de oferta revisada en la zona



2. Tabla de Valores medios

Tabla de valores por Dormitorios

■ Oferta (Total/Unitario)
 ■ Cierre (Total/Unitario)
 ■ Alquiler mensual
 ■ Margen de negociación
 ■ % de viviendas
 ■ Antigüedad media
 👑 Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios
90–120 m²	245.000 € 2.076 €/m² 232.800 € 1.973 €/m² 757 € / mes –5% 2,3% 102 años		
120–150 m²	341.400 € 2.371 €/m² 324.300 € 2.252 €/m² 1.054 € / mes –5% 11,6% 24,2 años		

	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios
150–190 m ²	322.300 € 1.869 €/m ² 306.200 € 1.776 €/m ² 995 € / mes –5% 🏠 20,9% 65,1 años	263.800 € 1.486 €/m ² 250.600 € 1.412 €/m ² 814 € / mes –5% 9,3% 23,8 años	165.000 € 982 €/m ² 156.800 € 933 €/m ² 510 € / mes –5% 4,7% 148 años
190–250 m ²	455.300 € 2.073 €/m ² 432.500 € 1.969 €/m ² 1.406 € / mes –5% 7% 22 años	358.800 € 1.638 €/m ² 340.900 € 1.557 €/m ² 1.108 € / mes –5% 9,3% 45 años	
250–350 m ²	620.000 € 1.956 €/m ² 589.000 € 1.858 €/m ² 1.914 € / mes –5% 4,7% 8 años	529.700 € 1.758 €/m ² 503.200 € 1.670 €/m ² 1.635 € / mes –5% 7% 52 años	695.000 € 2.206 €/m ² 660.300 € 2.096 €/m ² 2.146 € / mes –5% 4,7% 16 años

	3 dormitorios	4 dormitorios	5 dormitorios
350–500 m ²	775.000 €	860.000 €	871.700 €
	1.938 €/m ²	1.941 €/m ²	1.929 €/m ²
	736.300 €	788.600 €	813.300 €
	1.841 €/m ²	1.780 €/m ²	1.799 €/m ²
	2.393 € / mes	2.563 € / mes	2.643 € / mes
	–5%	–8,3%	–6,7%
	4,7%	7%	7%
	17,5 años	18,3 años	12,3 años

Tabla de valores por Origen

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios
90–120 m ²	245.000 €		
	2.076 €/m ²		
	232.800 €		
	1.973 €/m ²		
	757 € / mes		
	–5%		
	2,3%		
	102 años		
120–150 m ²	369.000 €		300.000 €
	2.574 €/m ²		2.069 €/m ²
	350.600 €		285.000 €
	2.446 €/m ²		1.966 €/m ²
	1.139 € / mes		926 € / mes
	–5%		–5%
	7%		4,7%
	27 años		20 años

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios
150–190 m ²	292.700 €	150.000 €	302.300 €
	1.679 €/m ²	938 €/m ²	1.740 €/m ²
	278.100 €	142.500 €	287.200 €
	1.596 €/m ²	891 €/m ²	1.653 €/m ²
	904 € / mes	463 € / mes	933 € / mes
	–5%	–5%	–5%
	👑 23,3%	2,3%	9,3%
	75,4 años	41 años	45,5 años
190–250 m ²	360.400 €		499.500 €
	1.641 €/m ²		2.286 €/m ²
	342.400 €		474.500 €
	1.559 €/m ²		2.172 €/m ²
	1.113 € / mes		1.542 € / mes
	–5%		–5%
	11,6%		4,7%
	43,6 años		14 años
250–350 m ²	574.800 €		672.500 €
	1.887 €/m ²		2.085 €/m ²
	546.100 €		638.900 €
	1.793 €/m ²		1.981 €/m ²
	1.775 € / mes		2.076 € / mes
	–5%		–5%
	11,6%		4,7%
	34,6 años		15,5 años

	Agente inmobiliario	Particular	Portales inmobiliarios
350–500 m ²	852.900 €		775.000 €
	1.935 €/m ²		1.938 €/m ²
	792.300 €		736.300 €
	1.798 €/m ²		1.841 €/m ²
	2.575 € / mes		2.393 € / mes
	–7,1%		–5%
	16,3%		2,3%
	16,3 años		13 años

Tabla de valores por Antigüedad

Oferta (Total/Unitario)
Cierre (Total/Unitario)
Alquiler mensual
Margen de negociación
% de viviendas
Antigüedad media
Más frecuente

n.d. : Margen de negociación no disponible para esta tipología.

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
90–120 m ²					245.000 € 2.076 €/m ² 232.800 € 1.973 €/m ² 757 € / mes –5% 2,3% 102 años
120–150 m ²		399.000 € 2.790 €/m ² 379.100 € 2.651 €/m ² 1.232 € / mes –5% 4,7% 8 años		300.000 € 2.069 €/m ² 285.000 € 1.966 €/m ² 926 € / mes –5% 4,7% 20 años	309.000 € 2.146 €/m ² 293.600 € 2.039 €/m ² 954 € / mes –5% 2,3% 65 años

	<2 años	2–10 años	10–20 años	20–30 años	>30 años
150–190 m ²			325.000 €	290.000 €	260.900 €
			1.764 €/m ²	1.669 €/m ²	1.566 €/m ²
			308.800 €	275.500 €	247.900 €
			1.676 €/m ²	1.586 €/m ²	1.488 €/m ²
			1.004 € / mes	895 € / mes	806 € / mes
			–5%	–5%	–5%
			9,3%	9,3%	16,3%
			16,3 años	20 años	118,9 años
190–250 m ²	400.000 €	400.000 €		417.000 €	389.000 €
	1.869 €/m ²	1.869 €/m ²		2.010 €/m ²	1.686 €/m ²
	380.000 €	380.000 €		396.200 €	369.600 €
	1.776 €/m ²	1.776 €/m ²		1.909 €/m ²	1.602 €/m ²
	1.235 € / mes	1.235 € / mes		1.288 € / mes	1.201 € / mes
	–5%	–5%		–5%	–5%
	2,3%	2,3%		4,7%	7%
	1 años	3 años		22,5 años	65,7 años
250–350 m ²	590.000 €		657.000 €		344.000 €
	1.941 €/m ²		2.061 €/m ²		1.274 €/m ²
	560.500 €		624.200 €		326.800 €
	1.844 €/m ²		1.958 €/m ²		1.210 €/m ²
	1.822 € / mes		2.029 € / mes		1.062 € / mes
	–5%		–5%		–5%
	2,3%		11,6%		2,3%
	1 años		16,2 años		122 años

	<2 años	2-10 años	10-20 años	20-30 años	>30 años
350-500 m ²			865.000 €	777.500 €	
			1.958 €/m ²	1.862 €/m ²	
			807.000 €	719.200 €	
			1.827 €/m ²	1.723 €/m ²	
			2.623 € / mes	2.337 € / mes	
			-6,7%	-7,5%	
			14%	4,7%	
			12,7 años	25,5 años	

4. Viviendas en venta más recientes

Dirección	Fecha	Dorm.	Baños	Antigüedad	Superficie	Precio	Precio/m²
 IMMANUEL KANT	jun. 2022	4	4	16 años	315 m²	595.000 €	1.889 €/m²
 PADRO	jun. 2022	3	3	65 años	144 m²	309.000 €	2.146 €/m²
 ELS QUINTANS	jun. 2022	3	3	20 años	170 m²	300.000 €	1.765 €/m²
 DOCTOR MATEU	jun. 2022	3	3	102 años	160 m²	299.000 €	1.869 €/m²
 LA MUNTANYETA	jun. 2022	3	2	15 años	330 m²	650.000 €	1.970 €/m²
 LA MUNTANYETA	jun. 2022	3	4	13 años	400 m²	775.000 €	1.938 €/m²
 IMMANUEL KANT	jun. 2022	5	3	16 años	315 m²	695.000 €	2.206 €/m²
 BALMES	jun. 2022	3	3	25 años	223 m²	599.000 €	2.686 €/m²
 LA MUNTANYETA	may. 2022	3	4	22 años	400 m²	775.000 €	1.938 €/m²
 IMMANUEL KANT	may. 2022	5	3	16 años	315 m²	695.000 €	2.206 €/m²

5. Distribución de la oferta

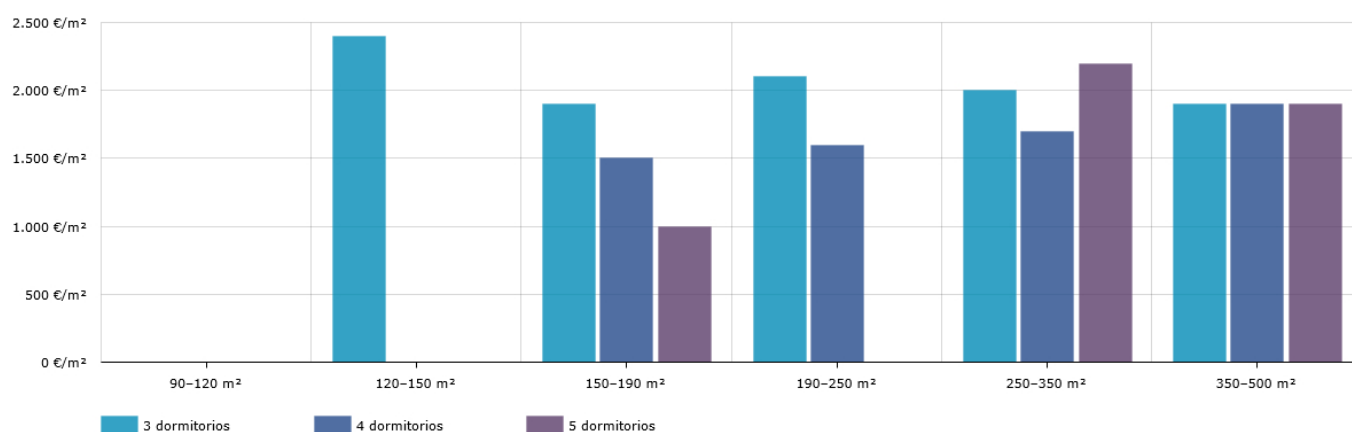
Valores unitarios de oferta revisada en el último año

Unitario mínimo	Unitario medio	Unitario máximo
938 €/m ²	1.866 €/m ²	2.790 €/m ²

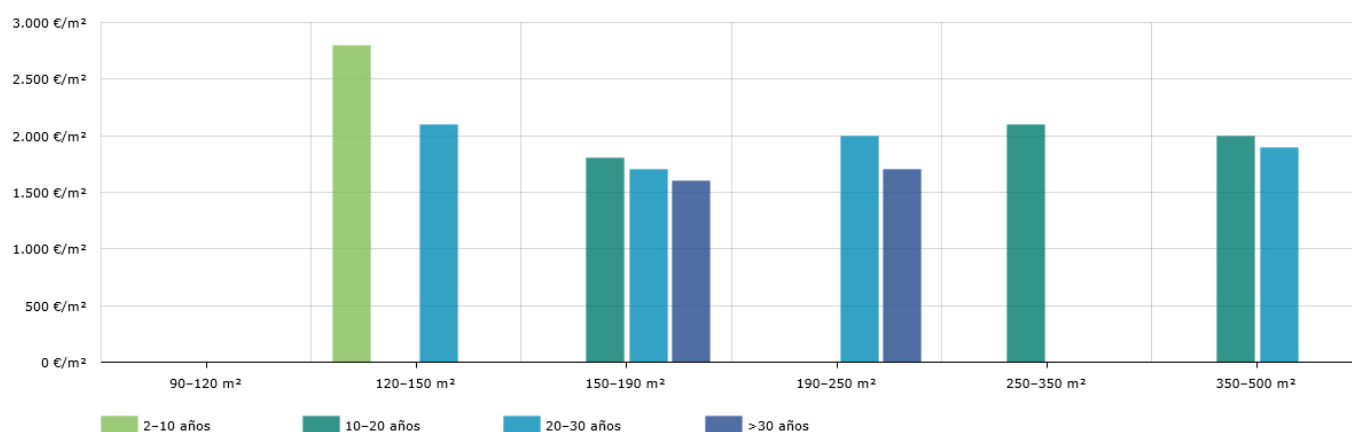
Distribución de oferta revisada en la zona

En este gráfico de barras mostramos la distribución de los testigos de oferta del estudio agrupados por m² y característica del inmueble (nº dormitorios, ascensor, altura, antigüedad...). En cuanto al eje Y, se muestra el precio €/m² para cada agrupación de inmuebles.

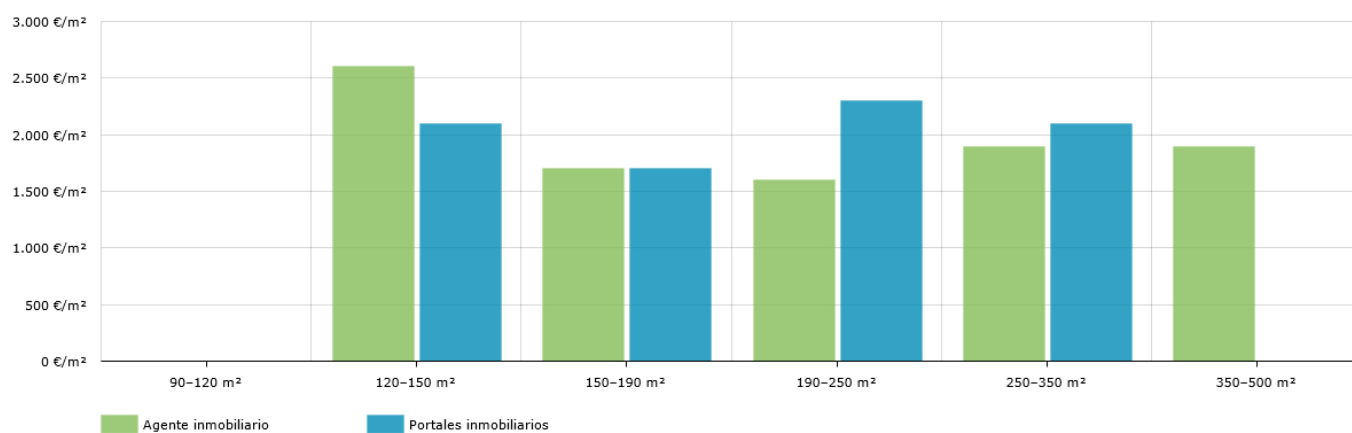
Clasificación por número de dormitorios



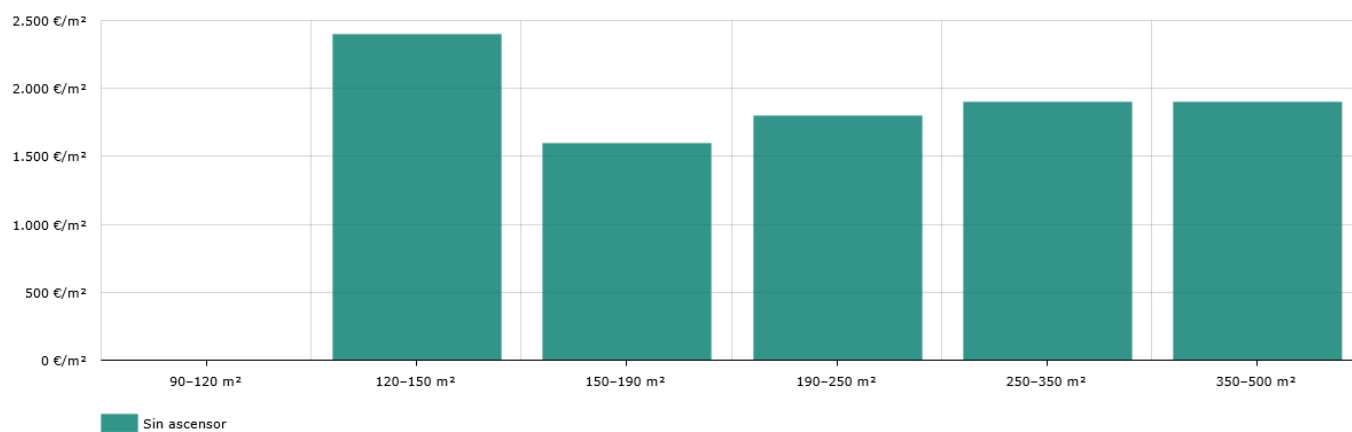
Clasificación por antigüedad



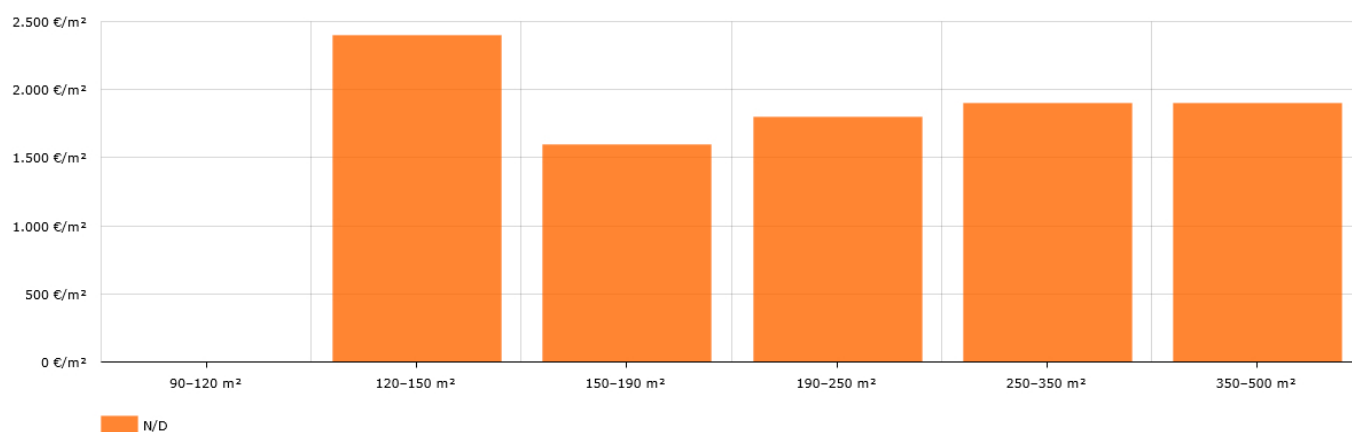
Clasificación por origen



Clasificación por ascensor



Clasificación por planta



6. Scoring a nivel de provincia

Tinsa Digital ha desarrollado un scoring zonal que analiza el momento inmobiliario actual de una zona en base a los más de 30 indicadores que disponemos en cada zona.

El scoring zonal de Tinsa Digital posiciona una zona en un momento concreto dentro de un ciclo inmobiliario habitual dividido en hasta 7 fases (suelo, reactivación, crecimiento sostenido, desaceleración, agotamiento y cambio de ciclo, caída, freno y estabilización) con el que poder tomar decisiones relativas a la compra, venta o alquiler de inmuebles.

Reactivación. Inicio de la recuperación inmobiliaria. Comenzamos a apreciar ligeras señales de reactivación, situándose las expectativas para este mercado en una revalorización para los próximos años. Entramos en una senda de ligero crecimiento.

7. Indicadores de mercado

Demanda inmobiliaria en el municipio

Compraventas trimestrales

10

Variación trimestral

66,7 %

Compraventas anuales

32

Variación anual

68,4 %

Rentabilidad bruta del alquiler. Últimos 12 meses

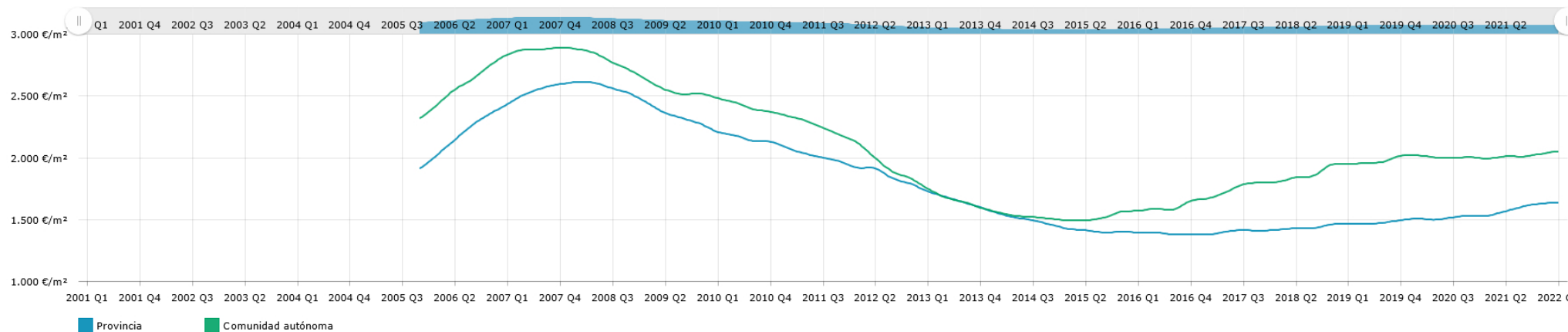
Provincia

3,9 %

CC. AA.

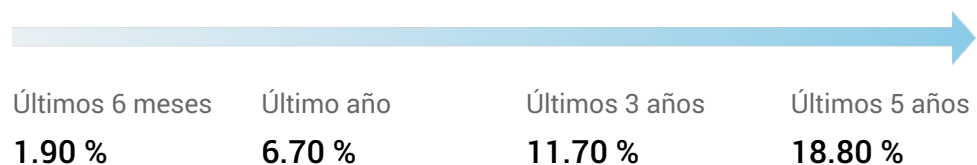
4,2 %

Evolución del precio de la vivienda



Variación y banda orientativa del valor €/m² en provincia

Te presentamos algunos indicadores interesantes obtenidos de nuestras series IMIE sobre la variación del precio de la vivienda.



Información financiera en la zona tinsa



Esfuerzo financiero neto
15,0 %



Cuota hipotecaria media
577 €/mes



Hipoteca media
135.797 €



Ingresos medios familiares
38.004 €/año



Especificaciones y alcance de los resultados obtenidos

Radar es una herramienta automatizada y basada en Big Data Inmobiliario que permite el acceso a información de mercado sobre una zona para realizar análisis inmobiliarios basados en la zona indicada por el usuario y en los indicadores que dispone Tinsa Digital en la zona.

El servicio es propiedad Tinsa Digital y se desarrolla a partir de las bases de datos e indicadores de valores de inmuebles de Tinsa Digital.

Los testigos toman como base información de inmuebles similares ofertados y revisados por un experto que no intermedia ni gestiona inmuebles. Se mostrarán testigos revisados en el último año de similar tipología a la indicada por el profesional inmobiliario en las características del inmueble. Los testigos también podrán ser inmuebles que han sido fruto de inspecciones físicas por profesionales de la red técnica de Tinsa España.

Los cálculos realizados sobre esta zonificación no han sido revisados por profesionales de Tinsa Digital y podrían contener imprecisiones fruto de la ausencia de revisión cualificada.

Los estudios de mercado obtenidos por el servicio Radar no constituyen un informe de mercado oficial y, por tanto, no deben ser utilizados para acreditar la situación inmobiliaria en esa zona frente a terceros (en particular, pero sin limitación, frente a entidades de crédito). Tampoco deben ser usados para tomar decisiones de trascendencia económica, en especial si se trata procesos de financiación, compraventas, repartos hereditarios u otros similares.

Excepción de los resultados como consecuencia del COVID 19

La incertidumbre respecto a la duración e intensidad de la crisis actual distorsiona el escenario dibujado por los modelos de predicción de valor, por lo que el indicador de Forecast no estará disponible temporalmente. Otros resultados pueden verse afectados.

ANNEX – CONVENI CESSIÓ ANTICIPADA

30_03_07



EMILIO GONZÁLEZ BOU
- NOTARI -



Av. Pau Casals, s/n
Tels. 972 25 05 44 · 972 25 04 82
Fax 972 25 00 01
e-mail: NOTARIA@notcastello.e.telefonica.net
17486 CASTELLÓ D'EMPÚRIES (Girona)

PERMUTA A CANVI DE CONTRAPRESTACIÓ FUTURA

***ATORGADA PER:
VICENÇ i MAGDALENA SALÓ COMAS***

***A FAVOR DE:
"AJUNTAMENT DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES"***

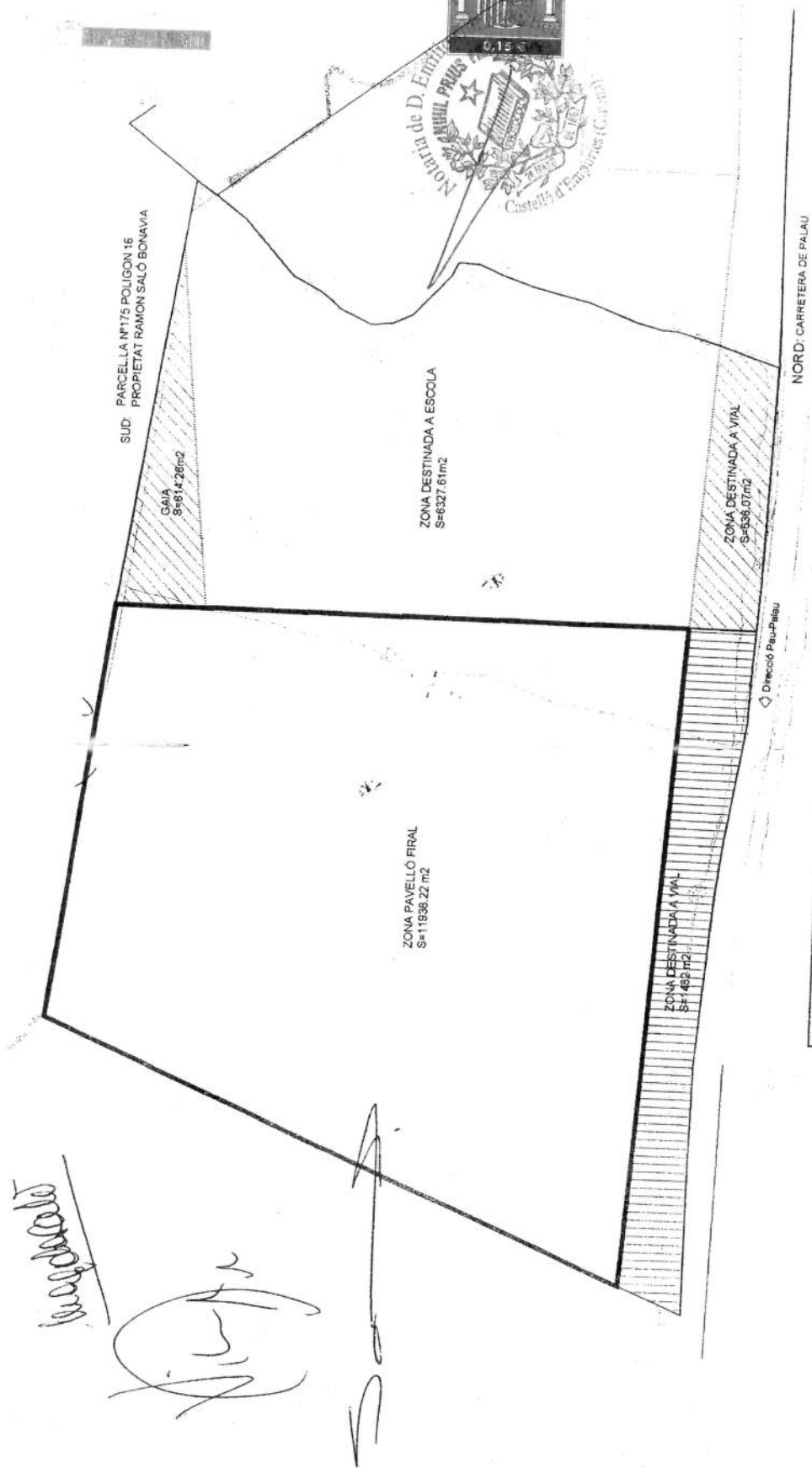
Número 530
Data 30/03/2007



2/2006

7T5359963

1.4



SUP CONVENI ANY 2002
S= 7577.98 m2

SUP AMPLIACIÓ CONVENI
S= 13420.22 m2

Rec del Molí

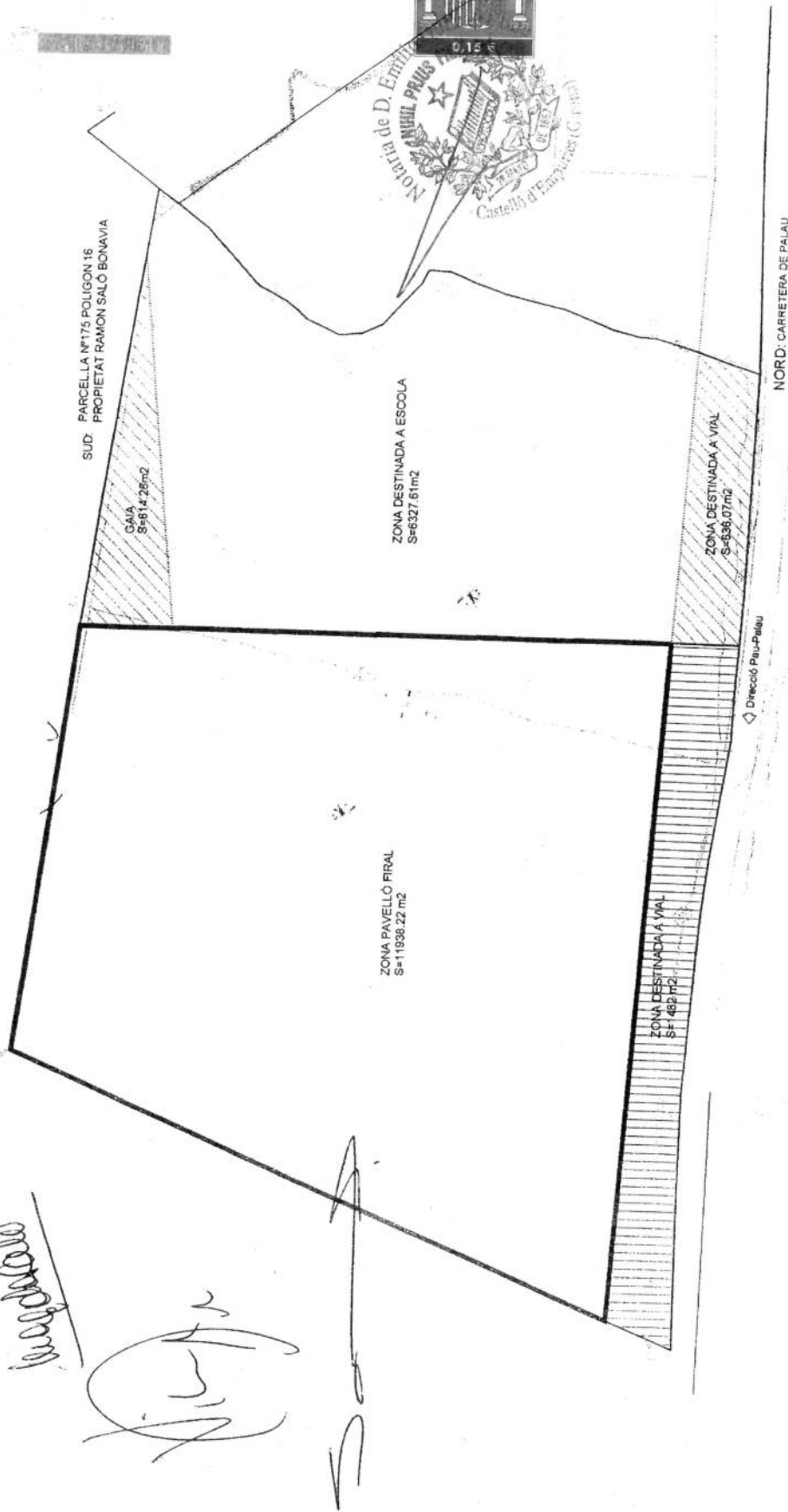
Handwritten signatures and notes:
- A large signature at the bottom left.
- A signature above it.
- The word 'baptista' written vertically on the left.



7T5359963

2/2006

14



SUP. CONVENI ANY 2002
S= 7577,98 m2

SUP. AMPLIACIÓ CONVENI
S= 13420,22 m2

handwritten signature

7T5359961

005 12/2006



Josep Roca i Cuffi, Llicenciat en dret, secretari accidental de l'Ajuntament de la comtal vila de Castelló d'Empúries,

CERTIFICO

Que l'Ajuntament Ple, en sessió ordinària de data **28 de DESEMBRE de 2006** entre d'altres i, amb el quòrum d'**unanimitat** adoptà els següents **ACORDS**:

7. APROVACIÓ SI S'ESCAU, ACORDS CONVENI ADQUISICIÓ SÒL PER A LA CONSTRUCCIÓ DE LA SALA POLIVALENT

Vista la necessitat del municipi de Castelló d'Empúries de disposar d'una "Sala Polivalent" per activitats culturals, que doni cabuda a les diferents entitats i als actes culturals més diversos.

Vist que segons els Serveis Tècnics municipals, la zona més adient per la seva ubicació és la situada entre el Carrer de Santa Clara i la Carretera vella de Palau Saverdera, per estar situada entre els dos nuclis de població del terme i per què així es consolida una de les zones d'equipaments més importants del municipi.

D'acord amb el projecte redactat pels arquitectes Carmen Padrosa Gorgot i Jordi Borràs Climent, la superfície que es requereix per a la construcció d'aquesta sala és de 13.420,22 m2.

Atès que els Srs. Vicenç Saló i Comas amb DNI 40.383.937 i la Sra. Magdalena Saló Comas amb DNI 40.418.725 són propietaris de la parcel·la 170520000001600174 DU situada al polígon 16 del Cadastre de Rústega, parcel·la 174. L'esmentada finca està lliure de càrregues i gravamens i està inscrita en el Llibre 67, tom 1473, foli 68, finca 2.787 del Registre de la Propietat de Roses.

Vista la proposta de conveni entre els Srs. Vicenç Saló i Comas i la Sra. Magdalena Saló Comas i l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, pel qual es regula la cessió que fa la propietat a l'Ajuntament per a la construcció de la sala polivalent.

Vist l'establert al Reglament de Béns de les Entitats Locals i els informes que obren a l'expedient, es proposa al Ple l'adopció dels següents **ACORDS** :

- 1. APROVAR** el Conveni entre dels Srs. Vicenç Saló i Comas, la Sra. Magdalena Saló Comas i l'Ajuntament de Castelló d'Empúries per a la cessió de la parcel·la situada al polígon 16 del Cadastre de Rústega, parcel·la 174, per a la construcció de la sala polivalent.
- 2. FACULTAR** a l'alcalde per a la signatura i gestions necessàries per a l'acompliment d'aquests acords.
- 3. DONAR TRASLLAT** del present acord als interessats als efectes adients.

I, perquè així consti, expedeixo aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde accidental

Castelló d'Empúries, 12 de gener de 2007

El secretari accidental

Josep Roca i Cuffi

Vist i plau
L'Alcalde accidental

Joan Serra i Puigdollers



2/200

Reunits d'una banda, l'Alcalde President de l' Ajuntament de Castelló d'Empúries, el Sr. Xavier Sanllehí i Brunet i d'altra els Srs. Vicenç Saló i Comas amb DNI 40.421.980-D i la Sra. Magdalena Saló Comas amb DNI 40.418.725, com a propietaris afectats, actuant el Sr. Josep Roca i Cuffi com a Secretari de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries i fedetari públic.

Reconeixent-se suficient capacitat legal per a l'atorgament del present conveni

EXPOSEN

El municipi de Castelló d'Empúries necessita una "Sala Polivalent" per activitats culturals, que doni cabuda a les diferents entitats i als actes culturals més diversos.

D'acord amb els Serveis Tècnics municipals la zona més adient és la situada en el polígon 16 del Cadastre de Rústega, situada entre el Carrer de Santa Clara i la Carretera vella de Palau Saverdera, per ser col·lindant amb el nou Institut d'Educació Secundària, el C.A.P, el C.E.I.P. Joana d'Empúries i consolidant així una de les zones d'equipaments més importants del municipi.

A més de disposar d'accés rodat, zona d'aparcament i estar situada entre els dos nuclis de població del municipi, el centre urbà i la Urbanització d'Empuriabrava.

Els Srs. Vicenç Saló i Comas amb DNI 40.421.980-D i la Sra. Magdalena Saló Comas amb DNI 40.418.725 són propietaris de la parcel·la 170520000001600174 DU situada al polígon 16 del Cadastre de Rústega, parcel·la 174.

L'esmentada finca està lliure de càrregues i gravamens i està inscrita en el Registre de la Propietat de Roses en el Llibre 67, tom 1473, foli 68, finca 2.787 té una superfície registral de 12.095,02 m2. si bé, en realitat la seva superfície és de 13.420,22 m2.

Vist el que s'exposa i d'acord amb el que estableix els articles 98 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol que recull el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

ACORDEN :

PRIMER.- Els Srs. Vicenç Saló i Comas i la Sra. Magdalena Saló Comas cedeixen gratuïtament a l'Ajuntament de Castelló d'Empúries la finca descrita en la part expositiva, de superfície 13.420,22 m2.

La cessió s'efectuarà a la signatura del present document, per tal de destinar la nova finca a zona d'equipament i construcció de la sala polivalent, segons plànol que s'adjunta. A la signatura d'aquest conveni es lliurarà la possessió.

Totes les despeses registrals a què doni lloc aquesta segregació iran a càrrec de l'Ajuntament.

7T5359962



SEGON.- En l'actualitat l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, està en fase de Redacció de la Revisió de Pla General d'Ordenació Municipal.

L'Ajuntament es compromet a incloure en la revisió les parcel·les 22 i 39 del polígon 6 de 27073 m2. i 11.130 m2 respectivament, propietat dels Srs. Vicenç Saló i Comas i la Sra. Magdalena Saló Comas; així com la finca objecte d'aquest conveni i la que també va ser objecte de cessió anticipada en el Conveni de data 5 de juny de 2002, com a **sòl urbanitzable**, d'acord amb el plànol que s'adjunta com a document número 2.

En cas que les superfícies reals de les finques no es corresponguin amb les que estableixen les corresponents fitxes cadastrals, es tindran en compte les reals.

Un cop aquesta qualificació sigui efectiva, es faran totes les cessions de sòl establertes per Llei, de les quals es deduiran els metres que han estat objecte de cessió per a la construcció dels equipaments municipals. (CEIP i la Sala Polivalent)

En aquest sentit l'Ajuntament s'obliga a interposar els recursos administratius i jurisdiccionals que siguin pertinents, per tal de defensar la classificació i qualificació urbanística pactada en aquest Conveni.

TERCER.- En cas que en el termini de 4 anys no s'hagi produït la classificació urbanística de les esmentades finques com a sòl urbanitzable, l'Ajuntament es compromet al pagament del justipreu de compra venda del terreny, objecte de cessió, d'acord amb els valors de mercat 60 €/m2 incrementat per l'I.P.C. anual, fins a la data del pagament.

El pagament es realitzarà en un sol acte, en el termini de 3 mesos, a comptar des de la data d'acabament dels 4 anys abans assenyalats.

QUART.- En relació al conveni urbanístic de 5 de juny de 2002, celebrat per l'Ajuntament de Castelló d'Empúries i la Sra. Carme Comas Casanovas, de la qual porten causa, com a donataris i compradors, els germans Vicenç Saló i Comas i la Sra. Magdalena Saló Comas, es pacta:

1.- Com sigui que la Sra. Carme Comas Casanovas ha tramés als seus indicats fills els Srs. Vicenç Saló i Comas i la Sra. Magdalena Saló Comas la finca que és objecte del present document i les que són objecte d'aquell conveni de l'any 2002, aquests indicats fills queden subrogats, en substitució de la seva nomenada mare, en aquell conveni de 5 de juny de 2002.

2.- A l'objecte de que el present conveni i el de 5 de juny de 2002 tinguin el mateix termini de durada es modifica aquell conveni de 5 de juny de 2002, en el sentit de què el mateix tindrà una durada de quatre anys a partir d'avui.

CINQUÈ.- El present Conveni té naturalesa urbanística i, per tant, qualsevol discrepància haurà d'ésser resolta per la jurisdicció contenciosa administrativa.

ANNEX – FITXES FINQUES RESULTANTS

