

Codi Segur de Verificació: 9118a26f-1071-40bb-9982-1458bf1d9ca1
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985226
Data d'impressió: 23/01/2026 09:49:28
Pàgina 1 de 48

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 05/11/2024 11:51



Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07



www.duatis-arquitectes.com



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE EN SÒL
URBÀ CONSOLIDAT AL CARRER NOU, NÚM. 78 DE FIGUERES, CASA
NOUVILES.

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

NOVEMBRE 2024

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: 9118a26f-1071-40bb-9982-1458bf1d9ca1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985226 Data d'impressió: 23/01/2026 09:49:28 Pàgina 2 de 48	SIGNATURES 1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 05/11/2024 11:51	



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte

Col·laboradores:

Elisabet Prat, arquitecta tècnica
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



INFORME DE VALORACIÓ.....	5
1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ.....	5
1.1. Antecedents.....	5
1.2. Finalitat.....	5
1.3. Data de la valoració.....	5
1.4. Sol·licitant.....	5
2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES.....	5
2.1. Emplaçament.....	5
2.2. Identificació registral.....	6
2.3. Identificació cadastral.....	6
2.4. Estat d'ocupació.....	7
3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES.....	7
3.1. Localitat.....	7
3.2. Descripció de l'entorn.....	7
3.3. Descripció dels terrenys.....	9
3.4. Descripció de les edificacions existents.....	9
3.4.1 Descripció de l'estat actual de la Casa Nouviles.....	10
4. SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	15
4.1. Característiques urbanístiques segons Planejament Vigent.....	15
4.2. Catalogació de l'immoble.....	17
4.3. Proposta de rehabilitació i promoció de la casa Nouviles segons POUM.....	18
5. CRITERIS DE VALORACIÓ.....	20
5.1. Metodologia aplicable.....	20
5.1.1 Mètode residual estàtic.....	20
6. ESTUDI DE MERCAT.....	21
6.1. Característiques del mercat d' habitatge plurifamiliar de nova promoció.....	21
6.2. Operacions de mercat estudiades.....	21
7. VALORACIÓ.....	22
7.1. Valor estimat de l'habitatge d'obra nova residencial.....	22
7.2. Edifici Rehabilitat. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial.....	24
7.3. Edifici Obra nova. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial.....	25
7.4. Càlcul del valor de l'immoble Casa Nouviles (Edifici actual + ampliació).....	26
7.5. Despeses d'urbanització.....	26
8. VALOR DE LA FINCA.....	27
ANNEXES.....	28
1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.....	28
2. FOTOGRAFIES AÈRIES CARRER NOU 78:.....	29
3. DADES CADASTRALS FINCA CARRER NOU NÚM 78.....	30





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



4.	FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (any 2021)	30
5.	FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (juliol 2022)	32
6.	FOTOGRAFIES OCTUBRE 2024	34
7.	PLÀNOLS ESTAT ACTUAL.....	37
8.	PLÀNOL POUM.....	38
9.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	39
10.	ESTUDI DE MERCAT D 'HABITATGE EN EDIFICI PLURIFAMILIAR A FIGUERES OCTUBRE 2024.....	41



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



INFORME DE VALORACIÓ

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

1.1. Antecedents

En data juny 2021 s'emet informe de valoració d'un immoble en sòl urbà consolidat al carrer Nou núm. 78 de Figueres. Casa Nouviles.

En data juliol 2022 s'emet un informe d'actualització de valors de l'immoble Casa Nouviles.

El present informe és l'actualització en data novembre 2024 del valor de mercat de l'immoble situat al carrer Nou núm.78 de Figueres, d'acord al POUM aprovat definitivament en data 18 d'agost del 2023

1.2. Finalitat

Determinar el valor de mercat d'un immoble en sòl urbà consolidat al Carrer Nou núm. 78 a Figueres, anomenada Casa Nouviles, d'acord al POUM de Figueres.

1.3. Data de la valoració

Novembre 2024

1.4. Sol·licitant

AJUNTAMENT DE FIGUERES
Plaça de l'Ajuntament, 12
17600 Figueres

2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

2.1. Emplaçament

La finca que es valora en el present informe és la finca situada al carrer Nou núm. 78 de Figueres.

En l'actualitat la finca es troba ocupada per una edificació susceptible de rehabilitació.





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



2.2. Identificació registral

A efectes de valoració no se'ns aporta documentació registral de la finca valorada.

2.3. Identificació cadastral

A l'annex hem adjuntat els plànols i dades cadastrals

CARRER NOU, 78:

Referència cadastral: 7192102DG9779S0001JK

Superfície cadastral construïda: 2.055 m²

Superfície cadastral de parcel·la: 1.550 m²





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



2.4. Estat d'ocupació

L'immoble es troba desocupat.

3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES

3.1. Localitat

Figueres és la capital de la comarca de l'Alt Empordà, a la província de Girona. Es tracta d'una ciutat situada a uns 40 km de Girona i a uns 10 km de la costa (Roses, Sant Pere Pescador, Port de la Selva). Es troba situada a uns 140 km de Barcelona capital.

Està situada en el centre de la plana empordanesa, a l'extrem nord-oriental de Catalunya.

Les comunicacions són bones tant per transport públic (estació de FFCC i autobusos) com per transport privat (N-II i proximitat a l'autopista A-2).

En l'actualitat, Figueres té una població de 47.841 habitants, segons dades Idescat 2023 i en els darrers anys s'ha incrementat el nombre d'habitants.

El municipi gaudeix d'una situació privilegiada, a la cruïlla de la principal via de comunicació que va de Barcelona a França, i de la ruta que condueix de la costa empordanesa a l'interior.

Figueres té un bon atractiu comercial i turístic. Actualment el principal sector econòmic de Figueres és el terciari, la restauració, alimentació i comerços.

3.2. Descripció de l'entorn

La finca a valorar es troba situada al centre històric de la població, en sòl urbanitzat.

La casa Nouviles està al carrer Nou número 78. El carrer Nou és la principal via de comunicació entre la perifèria i el centre de la ciutat. Va des de la Rambla de Figueres a la Ronda Sud, fins arribar a la N-II. El carrer és un conjunt protegit com a bé cultural d'interès local i diversos dels seus edificis formen part de l'Inventari del patrimoni Arquitectònic de Catalunya.

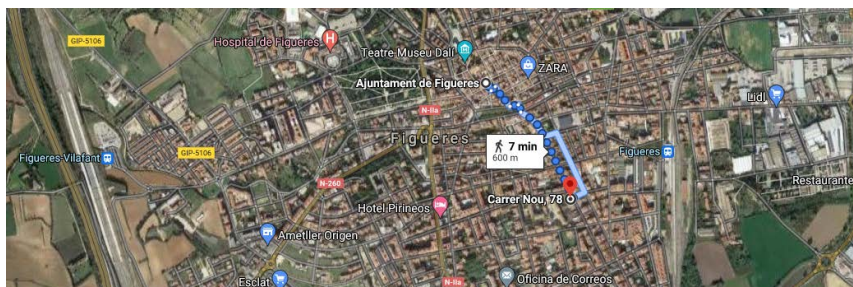
El conjunt del carrer Nou de Figueres està format per fronts edificats de planta baixa i dos o tres pisos, amb façanes compostes majoritàriament segons eixos verticals d'obertures allargades amb balcons amb ordenacions jeràrquiques en alçada de diversos tipus. Reedificat en la seva major part durant la segona meitat del segle XIX i primer quart del segle XX.



SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 05/11/2024 11:51



Duatis ARQUITECTES SLP



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



3.3. Descripció dels terrenys

Quadre resum de superfícies aportades:

FINCA	SUPERFÍCIE CADASTRAL (m²)
Carrer Nou, 78	1.550

Segons informació aportada l'àmbit de la casa Nouviles aportat, la superfície total de sòl és de 1.594,00 m² dels quals 651,20 m² es troben ocupats per la casa Nouviles .

3.4. Descripció de les edificacions existents

La casa Nouviles, és un edifici històric de la ciutat. Es tracta d'un edifici entre mitgeres de planta baixa, pis i golfes, ordenada en tres cossos separats per pilastres adossades. A la planta baixa el cos central presenta portal en arc de mig punt amb una finestra a cada costat, una distribució igual es repeteix als dos cossos laterals. Al pis principal el cos central està definit per una balconada correguda amb tres sortides emmarcades per pilastres adossades d'ordre no definit amb fulles d'acant, que suporten unes llandes ornamentals. En els cossos laterals hi ha dos finestrals a cada costat emmarcats per motllures verticals, arquitrau i frontó amb volutes i un element floral central. Les golfes presenten finestrans a tota la façana. Corona la façana cornisa balustrada i terrassa de cobriment.

Es considera d'estil eclèctic bastit sobre pauta neoclàssica, es tracta d'una construcció del darrer terç de segle XIX. Es obra del mestre d'obres figuerenc Josep Cordoní i Bosch.

Inclosa en l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya. Grau de protecció BCIL .

Identificació	Descripció	Intervencions	Proteccions	Fonts i documentació
Num: Adreça: Localització:	CASA NOUVILES Carrer Nou, 78 Figueres (Alt Empordà)			
Protecció: BCIL Núm. Registre / Catàleg: 9255-1 Disposició: Aprobació definitiva comissió urbanisme Data Disposició: 10/05/1999 Publicació: DOGC Data publicació: 10/09/2007				





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



3.4.1 Descripció de l'estat actual de la Casa Nouviles

L'estat actual de l'edificació és mig-baix i requereix una rehabilitació per tal de ser habitable.

Segons documentació cadastral l'edifici té 2.055,00 m² construïts.

Planta baixa:

Actualment la planta baixa es troba distribuïda en dos habitatges independents i és on es troba l'entrada principal a l'edifici.

A través d'àmplies zones comuns s'accedeix amb una majestuosa escala noble amb lluern a la planta primera que es destina a l'habitatge principal.

La zona comú de la planta baixa dona accés al pati posterior de la finca. Es tracta d'un pati de 942,8m² enjardinat i amb arbrat de grans dimensions.

Planta principal:

L'habitatge principal ocupa la totalitat de la planta primera i es pot accedir a la planta sotacoberta amb escala interior.

Planta Sotacoberta:

L'espai sotacoberta es troba acabat en brut i té funció de golfes.

Planta coberta:

La coberta de l'edifici és de cairats de fusta i llates cobert amb teula ceràmica. Part de la coberta és plana i transitable.

Acabats interiors:

Els acabats interiors com revestiments, paviments i fusteries es troben en mal estat de conservació.

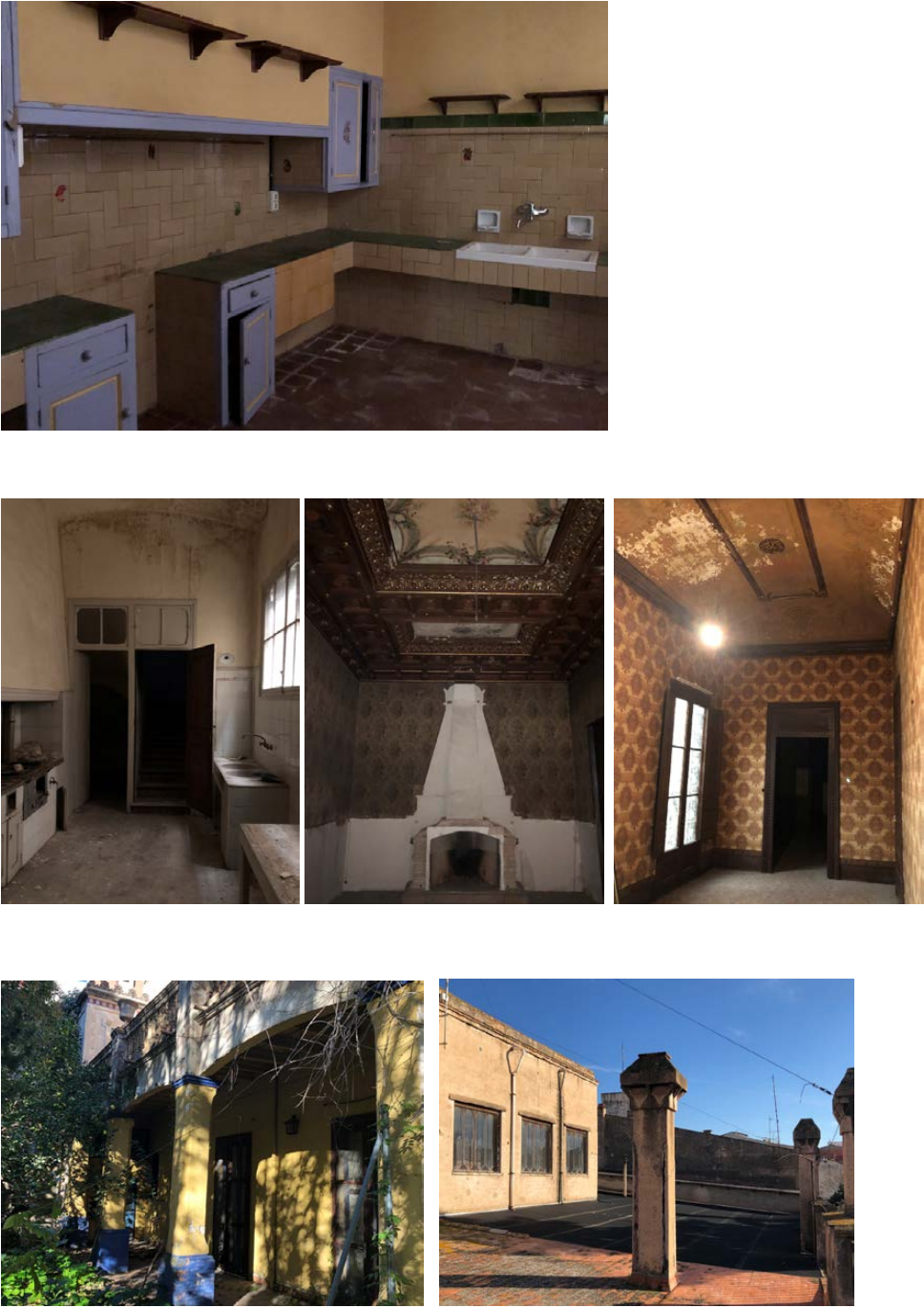
Les cuines són molt antigues i estan revestides amb rajola ceràmica i part enguixades i pintades, els seus paviments son ceràmics. Els mobles de cuina són d'obra i es troben en mal estat de conservació.

Els banys, han estat reformats i tenen enrajolat ceràmics en els seus paraments verticals.

Els seus paviments són d'origen i els sanitaris son de baixa qualitat.

Les fusteries exteriors són de fusta pintada amb un sol vidre amb porticons de fusta.

Fotografies de l'estat actual de la casa Nouviles:





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

 Duatis ARQUITECTES SLP





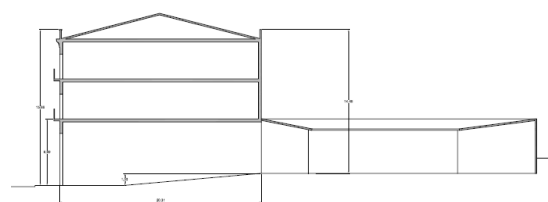
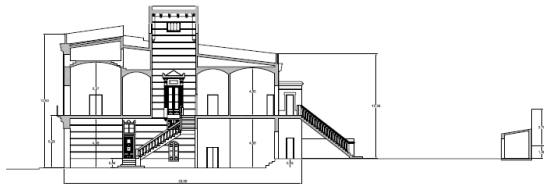
INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Plànols estat actual:



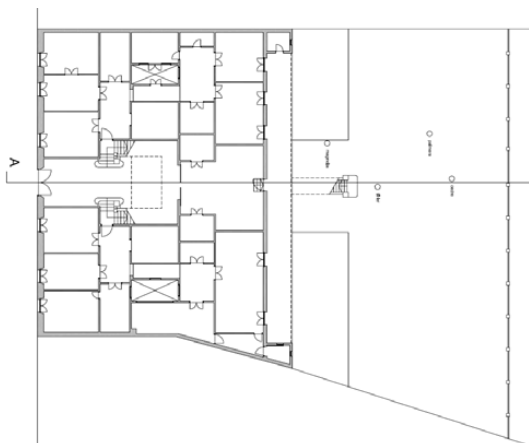
Façana actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006



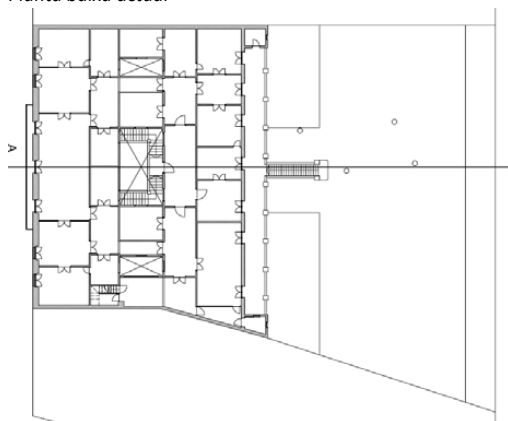
Secció actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006



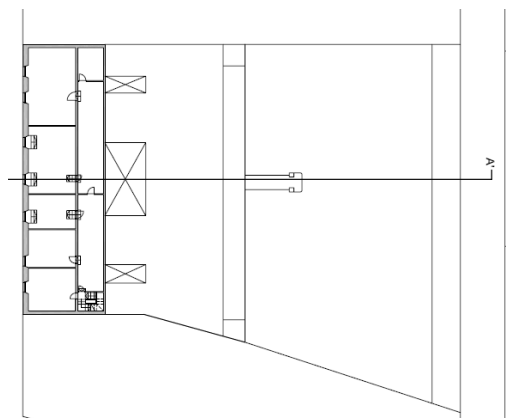
INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Planta baixa actual



Planta primera actual



Planta segona actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

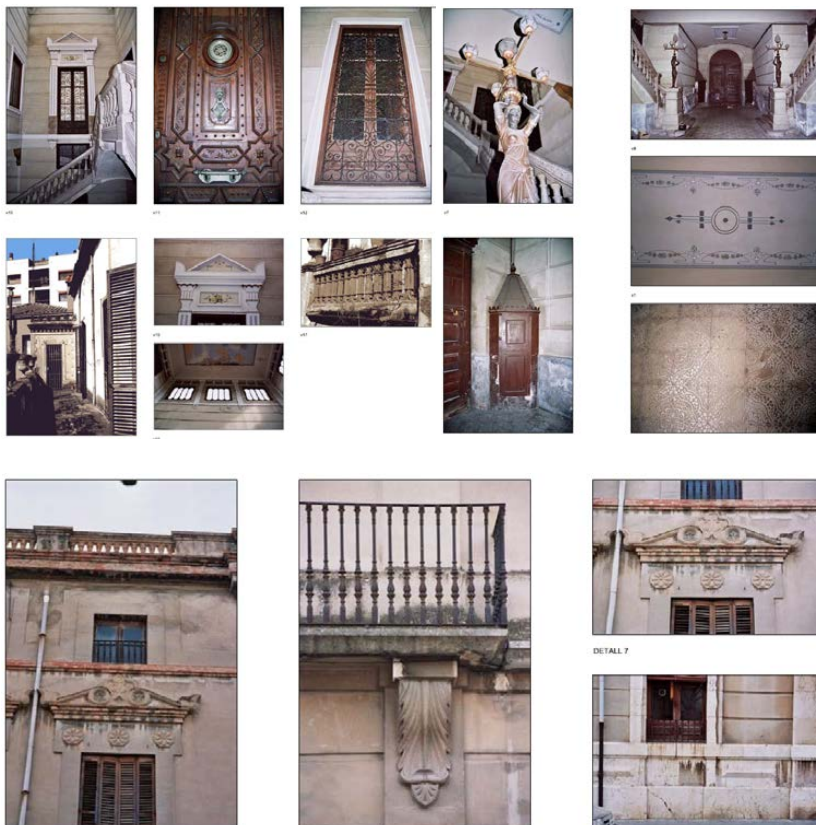




INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Detalls de la casa Nouviles:



4. SITUACIÓ URBANÍSTICA

La finca està inclosa en la POUM de Figueres actualment aprovat definitivament en data 18 d'agost de 2023.

4.1. Característiques urbanístiques segons Planejament Vigent

Classificació del sòl:	Sòl urbà
Planejament vigent:	POUM de Figueres
Qualificació del sòl:	Clau R3. Zona Residencial en illa tancada

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Subzona: Clau R3a . Zona Residencial en illa tancada. Pati interior: correspon a illes on es delimita gràficament un pati interior.

Tipus d'ordenació: Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial formant illes.

Profunditat edificable: S'indica en els plànols d'ordenació per a cada parcel·la . En termes generals es fixa com a profunditat edificable màxima 14m sempre i quant en els plànols no se n'indiqui una de diferent.

Als plànols s'indica 22ml de profunditat edificable.

Nombre màxim de plantes segons plànols d'ordenació

Alçada reguladors màxima segons plànols:

codi	Núm. plantes	ARM (mts)
B	PB	4,50
B1	PB+1PP	7,55
B2	PB+2PP	10,60
B3	PB+3PP	13,65
B4	PB+4PP	16,70
B5	PB+5PP	19,75
B6	PB+6PP	22,80

Casa Nouvilas:

Els plànols normatius indiquen com a edificable en planta baixa l'espai interior de parcel·la excepte els 7,5 ml a fons de parcel·la que no son edificables.



4.2. Catalogació de l'immoble

L'immoble objecte de valoració és un bé catalogat inclòs en el catàleg de béns a protegir en el POUM de Figueres.

Bé número a.208 Casa Nouvils Categoria BCIL nivell de protecció 2.

POUM DE FIGUERES		Catàleg de béns	març de 2023		
Num.	Nom	Altres noms	Adreça	Categoria	Nivell de protecció
a.202	Antiga Central de la Hidroelèctrica de l'Empordà		c. González de Soto, 4	BCIL	2
a.203	Casa Pujarniscle i jardins		c. Sant Pau, 42	BCIL	3
a.204	Església Parroquial de la Immaculada Concepció i Sant Pau		c. Muntaner, 2	BPU	3
a.205	Antic Convent dels Franciscans	Institut Ramon Muntaner	c. Sant Pau, 49-51	BCIL	2
a.206	Col·legi Nacional Sant Pau	CEIP Sant Pau, Escola Nacional Graduada	c. Muntaner, 4 - Pere III	BPU	3
a.207	Casa Caserna de la Guàrdia Civil		c. Nou, 80	BPU	3
a.208	Casa Nouvils		c. Nou, 78	BCIL	2

POUM DE FIGUERES

Catàleg de béns a protegir

Casa Nouvilsa.208

Situació: c. Nou, 78
Referència cadastral: 7192102DG9779S
Titularitat: Pública
Règim del sòl: Sòl urbà
Qualificació urbanística: SEc
Categoria de protecció: BCIL (Num. 9255-I; DOGC 10/09/2007)
Nivell de protecció: 2

DESCRIPCIÓ

Notícies històriques:
Malgrat que va ser promogut pel joier Josep Gironella Rodó, aquest gran casal d'estil eclèctic va esdevenir de seguit propietat de la família Nouvils, grans hisendats de Castelló d'Empúries i Rabós, i descendents de Ramon de Nouvils i de Ràfols, capità general i ministre de la Guerra durant la I República (1873). Així, l'any 1906 era la residència de Ramon de Nouvils, hisendat nascut a Castelló d'Empúries el 1844 i l'any 1920 la de Florenci Nouvils Cabanel, natural de la mateixa població (1887), advocat i propietari.

Època de construcció i tipologia:
1885 / Eclecticisme. Autor: Josep Cordomí i Bosch, m.o.
Casal de llenguatge eclèctic sobre composició neoclàssica amb un cos central de tres eixos acompanyat a banda i banda per dos cossos simètrics amb dues obertures cadascun separats per pilastres adossades. A la planta baixa hi ha un sòcol de pedra que ocupa tota la planta i presenta un portal en arc de mig punt amb una finestra cada costat, una distribució que es repeteix als dos cossos laterals. Sobre aquest pis s'aixeca un ordre gegant de pilastres on trobem una balconada correguda amb tres sortides emmarcades per pilastres adossades d'ordre no definit amb fulles d'acant que suporten unes llindes ornamentals. En els cossos laterals hi ha dos finestrals a cada costat emmarcats per motlures verticals, arquitrav i frontó amb volutes i un element floral central. La planta àtic, amb finestres de proporció gairebé quadrada, és rematada amb una balustrada.
Al seu interior presenta una majestuosa escala noble amb lluernia i profusió d'elements ornamentals.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font d'informació: Inventari del Patrimoni Arquitectònic; Revisió i ampliació del PEPCH i PEPCE de Figueres (sense aprovació administrativa) DCONSTRUCCIONS, Serveis de Documentació i Cultura, Jaume Santaló, setembre de 2008; Figueres, arquitectures i història, Joan Falgueras i Jaume Santaló, Ed. Aj. Figueres, 2007.

Ús actual: En desús.

Estat de conservació: Mitjà.



POUM DE FIGUERES

Catàleg de béns a protegir

CONDICIONS D'ORDENACIÓ

Condicions d'intervenció:
Manteniment i conservació. És objecte de protecció la volumetria de l'edifici. També caldrà conservar els elements que configuren l'estructura principal de l'edificació (murs de càrrega, voltes, escales...) així com les principals zones interiors i els elements d'interès que s'hi conservin. Cal mantenir la façana amb la configuració de les obertures, el remat de coberta i els diversos elements ornamentals que la caracteritzen (motllures, guardapols, carreus...). També caldrà conservar el sòcol de planta baixa així com els altres revestiments de façana.



4.3. Proposta de rehabilitació i promoció de la casa Nouviles segons POUM

Segons informació aportada la superfície de sostre edificable de la finca a valorar és de **2.604,80 m²** del cos principal casa Nouviles objecte de rehabilitació i ampliació. El planejament vigent admet 22ml de profunditat edificable i una alçada total de planta baixa i tres plantes pis.

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS | PUIGDOLLERS / num:16357-0. 05/11/2024 11:51

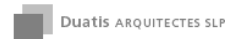


Duatis ARQUITECTES SLP

DOCUMENT Document annexat	ÒRGAN Serveis Econòmics i Generals	REFERÈNCIA PAMO2025000134
Codi Segur de Verificació: 9118a26f-1071-40bb-9982-1458bf1d9ca1 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985226 Data d'impressió: 23/01/2026 09:49:28 Pàgina 20 de 48		SIGNATURES 1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 05/11/2024 11:51



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



5. CRITERIS DE VALORACIÓ

5.1. Metodologia aplicable

Es tracta d'un immoble en mal estat de conservació. Atès la configuració de l'edifici existent, per portar a terme la promoció més adequada, és necessari la rehabilitació de l'edificació existent per adequar-lo a la nova promoció. D'acord a la normativa actual s'han de mantenir les façanes actuals.

Atès les característiques de la parcel·la el valor de l'immoble s'ha calculat mitjançant el mètode residual estàtic. Aquest mètode consisteix en determinar el valor màxim que pot pagar un promotor per un immoble, deduïnt del valor en venda del producte edificat totes les inversions necessàries (costos de rehabilitació/construcció i despeses de promoció) i els beneficis esperats de promoció.

5.1.1 Mètode residual estàtic

El càlcul del valor de repercussió de sòl s'ha portat a terme mitjançant el mètode residual estàtic definit a l'article 23 b) del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat

Vc = Valor de la rehabilitació/construcció. Inclou cost de construcció de contracte, tributs, honoraris professionals i altres despeses de la construcció.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària.

Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, i podrà modificar-se en determinats casos:

- Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en terrenys destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a protecció en que es fixi el valor màxim de venda inferiors al mercat, naus industrials o edificacions vinculades a explotació econòmica.
- Podrà augmentar-se fins a un màxim d'1,5 en promocions d'extraordinària localització, forta dinàmica immobiliària on el termini de comercialització i el risc justifiquin l'aplicació de majors despeses generals.





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



6. ESTUDI DE MERCAT

6.1. Característiques del mercat d' habitatge plurifamiliar de nova promoció

El mercat està caracteritzat per una oferta escassa, pràcticament nul·la d'habitatges en edificis plurifamiliars d'obra nova al centre de Figueres.

Existeix però, una oferta considerable d'habitatges en edificis plurifamiliars de segona mà i en molt bon estat.

Hem trobat cinc mostres de nova promoció en l'entorn, es tracta de la nova promoció situada al carrer Sant Pau 4 a Figueres. També hem trobat mostres plurifamiliars de segona mà molt properes a l'immoble valorat.

La tipologia de promoció ofertada de nova promoció es considera de qualitat mitjana.

Les mostres de mercat estudiades en edificis plurifamiliars de nova promoció són de la mostra 1 a la mostra 5. La resta de les mostres són ofertes de segona mà però amb excel·lent estat de conservació i properes a l'immoble valorat.

Les mostres estudiades presenten una tipologia similar a l'immoble valorat.

En els darrers anys el mercat immobiliari ha sofert una forta recessió, si bé actualment s'aprecia una certa recuperació del mercat.

Actualment, els habitatges plurifamiliars, de nova promoció, amb una superfície de 60m² a 150m², tenen uns preus d'oferta que oscil·len majoritàriament entre 1.900€/m² - 2.700 €/m², en funció de la seva situació.

6.2. Operacions de mercat estudiades

Habitatges en edifici plurifamiliar de nova promoció i de segona mà en molt bon estat.

El següent quadre resumeix les operacions que hem tingut en compte per portar a terme el càlcul del valor del solar pel mètode residual. En tots els casos es tracta d'habitatges plurifamiliars, alguns d'ells molt propers a l'immoble valorat. De l'estudi de mercat hem seleccionat les nou mostres més representatives i properes a l'immoble valorat.

A l'estudi de mercat d'obra nova realitzat, hem analitzat 8 mostres. S'han detectat 5 mostres de nova promoció i 3 mostres de segona mà. La franja de valors d'aquestes mostres més significatives va de 2.000-2700€/m².

En el quadre hem inclòs el preu i la superfície de cada mostra, així com la situació i la font.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

OP.	SITUACIÓ	FONT	Superf. m²	PREU (€)	PREU €/m²
1	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	Habitaclia	60	165.000	2.750
2	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	Habitaclia	152	300.000	1.974
3	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	Habitaclia	63	165.000	2.619
4	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	Habitaclia	128	265.000	2.070
5	Centre de Figueres	Promogest	128	265.000	2.070
6	Avinguda Salvador Dalí Figueres	Apivend	122	260.000	2.131
7	Poblenou de Figueres	Idealista	117	239.000	2.043
8	Carrer Pompeu Fabra Figueres	Fotocasa	73	180.000	2.466

7. VALORACIÓ

7.1. Valor estimat de l'habitatge d'obra nova residencial

Per calcular el valor de repercussió mitjançant el mètode residual hem d'obtenir prèviament el valor de venda d'obra nova a la zona corresponent a l'ús majoritari (residencial), mitjançant un estudi de mercat.

En el següent quadre resumim el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta. En la mostra 6, 7 i 8 s'ha deduït un 5 % per tractar-se d'un element de segona ma i ajustar el preu d'oferta al preu en que finalment es tanquen les operacions.

OP.	SITUACIÓ	Superf. m²	PREU (€)	PREU €/m²	coef. of./dem	PREU €/m²	Coef. Localitz.	Coef. Antig	Coef. Superf.	Coef. qualitat	coef. Pond.	Valor Homog.
1	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	60	165.000	2.750	1,00	2.750,0	0,95	1,00	0,95	1,00	0,20	2.481,88
2	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	152	300.000	1.974	1,00	1.973,7	0,95	1,00	1,10	1,00	0,10	2.062,50
3	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	63	165.000	2.619	1,00	2.619,0	0,95	1,00	0,95	1,00	0,15	2.363,69
4	Nova promoció c. St Pau 4 Figueres	128	265.000	2.070	1,00	2.070,3	0,95	1,00	1,00	1,00	0,05	1.966,80
5	Centre de Figueres	128	265.000	2.070	1,00	2.070,3	1,10	1,00	1,00	1,00	0,10	2.277,34
6	Avinguda Salvador Dalí Figueres	122	260.000	2.131	0,95	2.024,6	1,05	1,05	1,00	1,10	0,15	2.455,32
7	Poblenou de Figueres	117	239.000	2.043	0,95	1.940,6	1,05	1,05	1,00	1,05	0,10	2.246,49
8	Carrer Pompeu Fabra Figueres	73	180.000	2.466	0,95	2.342,5	1,05	1,05	1,00	1,05	0,15	2.711,70
											1,00	2.382,95

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat quatre coeficients d'homogeneïtzació per ponderar a cada mostra la localització, la qualitat i les característiques, la superfície i l'antiguitat en relació a una promoció tipus.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Coef. Localització: Pondera la localització de cada una de les mostres

Coef. Superfície: Pondera la incidència de la superfície en el valor/m² de les mostres.

Coef. Qualitat o tipologia: nivell d'acabats de les mostres, considerant les que no son de nova promoció, en relació als habitatges d'obra nova.

Coef. Antiguitat o conservació: nivell de conservació de les mostres, considerant que alguna no és de nova promoció, en relació als habitatges d'obra nova.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat el coeficient de ponderació considerant el pes de cada una de les mostres en relació a l'element valorat.

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït un valor de venda per a una nova promoció : **2.382,95 €/m²**

A efectes de valoració no considerem el mateix valor de venda per a les dues tipologies que formen la promoció:

- habitatge plurifamiliar fruit de la rehabilitació
- habitatge plurifamiliar d'obra nova.

Considerem que els valors de venda de l'habitatge plurifamiliar rehabilitat dins la casa Nouviles serà un 10% superior a l'obtingut anteriorment atenent a la seva singularitat arquitectònica i al seu interès històric artístic.

Pel que fa al valor de venda d'obra nova s'ha de tenir en compte que es tracta d'uns habitatges ubicats al pati d'illa.

Càlcul de valors de venda:

Habitatges de nova promoció (en el pati de la casa Nouviles) : $V_v = 2.382,92 \text{ €/m}^2$

Habitatges fruit de rehabilitació casa Nouviles:

$V_v = 2.382,92 \text{ €/m}^2 * 1,10 = 2.621,24 \text{ €/m}^2$

Resum de valors de venda considerats:

Valor de venda per habitatges de nova promoció : **2.382,95 €/m²**

Valor de venda per habitatges rehabilitació casa Nouviles: **2.621,24 €/m²**



7.2. Edifici Rehabilitat. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial

(habitatge plurifamiliar fruit de la rehabilitació)

A partir del valor de venda d'habitatge en edifici plurifamiliar de nova planta, determinat a l'apartat 7.1, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure, aplicable a la finca objecte de valoració.

VV= 2.621,24 €/m² segons estudi de mercat

Al tractar-se d'una rehabilitació i considerant que l'edifici té un grau de protecció BCIL, considerem que el cost de construcció serà superior a l'estàndard adoptat segons BEC 3er T 2024 per a habitatge entre mitgeres.

A efectes de valoració incrementem el cost de construcció un 5%.

CC= 1.419,39€/m² segons BEC 3er T 2024 (habitatge plurifamiliar)

Cost Rehabilitació adoptat: 1.419,39 €/m² x 1.05 = 1.490,35€/m²

A efectes de valoració i considerant que en el procés de rehabilitació es mantindrà part dels tancaments i l'estructura, s'estableix que les partides d'obra executades a descomptar del cost de construcció és de l'ordre 7% de la totalitat de l'obra, que deduïm del cost unitari obtingut anteriorment.

Cost Rehabilitació adoptat: 1.419,39 €/m² x 1.05 = 1.490,35€/m²

Partides d'obra executades: 7%

Cost de construcció adoptat considerant les partides executades: 1.490,35€/m² - 7% d'obra executada= 1.386,02 €/m²

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS

Valor en € per m² edificat sobre rasante, inclou el 20 % b. industrial y g. generales	
Movimiento de tierras	6,49
Cimentación	12,05
Estructura	198,69
Saneamiento (horizontal y vertical)	40,07
Albanilería gruesa	235,02
+ aceros e impermeab.	34,76
+ acabados de fachada	37,84
+ solados	68,95
+ acabados interiores	52,32
+ ayudas a industriales	38,56
Yesería y cielorrasos	59,36
Carpintería	59,54
interior	61,79
Persianas	8,35
Fontanería	46,28
Renovación aire	14,49
Energía solar (A.C.S.)	80,46
Material sanitario y grifería	37,76
Electricidad	70,71
Calefacción	58,37
Instalaciones especiales	19,33
Furnistería y muebles de cocina	64,65
Ascensores	12,27
Vidriería	18,18
Pintura y estuco	53,89
Total	1.419,39
Seguridad y salud 2 %	28,39
Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	159,68
Total €/m²	1.607,46
*Agua caliente sanitaria	

PLURIF. REHABILITACIO	
Valor de venda (€/m² c)	2.621,25
Cost de Construcció Contracta	1.386,02
Seguretat i Salut + control q.	13,86
Honoraris professionals	83,16
Permisos i taxes	13,86
Assegurança desenal	13,86
altres despeses	13,86
Cost de Constr. + Despeses	1.524,62



Cost de Rehabilitació + DG = 1.524,62 €

K= 1,35 (atenent a les característiques de l'edifici i a la situació del mercat actual a Figueres adoptem un coeficient de mercat de K: 1.35)

$VR = VV/1,35 - \sum (CC + DP)$

$VR = 2.621,25\text{€/m}^2/1,35 - (1.524,62\text{€/m}^2) = 417,04\text{€/m}^2$

VR residencial rehabilitació = 417,04 €/m²

7.3. Edifici Obra nova. Càlcul del valor de repercussió de sòl per a ús residencial

(habitatge plurifamiliar obra nova)

A partir del valor de venda d'habitatge en edifici plurifamiliar de nova planta, determinat a l'apartat 7.1, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure, obra nova aplicable a la finca objecte de valoració.

VV= 2.382,95 €/m² segons estudi de mercat

Adoptem com a cost de construcció el publicat segons BEC 3erT 2024 per a habitatge entre mitgeres.

CC= 1.419,39 €/m² segons BEC 3er T 2024 (habitatge plurifamiliar)

	PLURIF. OBRA NOVA
Valor de venda (€/m² c)	2.382,95
Cost de Construcció Contracta	1.419,39
Seguretat i Salut + control q.	14,19
Honoraris professionals	85,16
Permisos i taxes	14,19
Assegurança desenal	14,19
altres despeses	14,19
Cost de Constr. + Despeses	1.561,33

Cost de Rehabilitació + DG = 1.561,33 €

K= 1,35 (atenent a les característiques de l'edifici i a la situació del mercat actual a Figueres adoptem un coeficient de mercat de K: 1.35)



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



$$VR = \frac{VV}{1,35} - \sum (CC + DP)$$

$$VR = 2.382,95\text{€/m}^2 / 1,35 - (1.561,33\text{€/m}^2) = 203,82 \text{ €/m}^2$$

VR residencial obra nova = 203,82 €/m²

7.4. Càlcul del valor de l'immoble Casa Nouviles (Edifici actual + ampliació)

Resum de superfícies:

Superfície sostre segons POUM (Edificació a rehabilitar): 2.604,80 m²

Superfície sostre segons POUM (Obra nova ampliació en pb estimada): 510 m²

Edificabilitat neta total considerada: 3.114,8 m² sostre

Resum de valors de repercussió obtinguts:

Valor de repercussió plurifamiliar Edifici en rehabilitació: 417,04 €/m²

Valor de repercussió plurifamiliar obra nova (planta baixa): 203,82 €/m²

Càlcul del Valor Total de la finca:

Valor residual Edificació a rehabilitar = m² de sostre destinat a habitatge a rehabilitar x Valor Unitari de Repercussió d'habitatge plurifamiliar a rehabilitar

Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova= m² de sostre destinat a habitatge obra nova x Valor Unitari de Repercussió plurifamiliar obra nova.

$$\text{Valor residual edificació a rehabilitar} = 2.604,8 \text{ m}^2 \times 417,04 \text{ €/m}^2 = 1.086.305,79 \text{ €}$$

$$\text{Valor sòl per edifici plurifamiliar obra nova} = 510 \text{ m}^2 \times 203,82 \text{ €/m}^2 = 103.948,20 \text{ €}$$

$$\text{Valor Total immoble situat al carrer nou 78 "Casa Nouviles": } 1.086.305,79 \text{ €} + 103.948,20 \text{ €} = \mathbf{1.190.253,99 \text{ €}}$$

7.5. Despeses d'urbanització

Es tracta d'un sòl urbanitzat i, per tant, no hi ha despeses d'urbanització.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



8. VALOR DE LA FINCA

El valor total de la finca ubicada al Carrer Nou núm., 78 anomenada Casa Nouviles, calculat mitjançant el Mètode Residual Estàtic, és de:

Valor de la finca: 1.190.253,99 €

VALOR TOTAL DE LA FINCA 1.190.254 € (arrodonit)

Els tècnics que subscriuen, entenen que el valor total de taxació de la finca, ubicada a Figueres, objecte del present informe és de **1.190.254 € (UN MILIÓ CENT NORANTA MIL DOS-CENTS CINQUANTA-QUATRE EUROS arrodonits).**

Girona, 5 de Novembre de 2024

JORDI DUATIS
I
PUIGDOLLERS
/ num:16357-0

Firmado digitalmente por JORDI DUATIS I
PUIGDOLLERS / num:16357-0
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=DUATIS I
PUIGDOLLERS, givenName=JORDI,
serialNumber=38491800N, cn=JORDI
DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0,
email=jordiduatis@duatis-
arquitectes.com
Fecha: 2024.11.05 11:51:00 +01'00'

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte

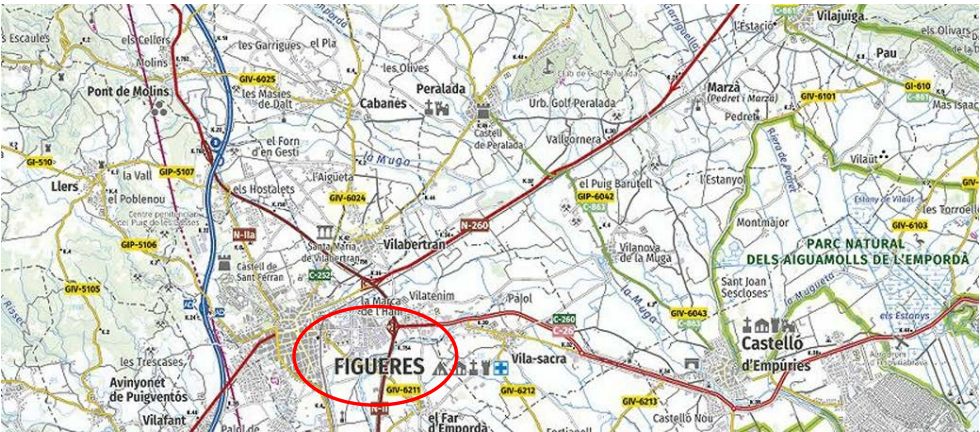
DUATIS ARQUITECTES, SLP

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



ANNEXES

1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT



Codi Segur de Verificació: 9118a26f-1071-40bb-9982-1458bf1d9ca1
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4985226
Data d'impressió: 23/01/2026 09:49:28
Pàgina 29 de 48

SIGNATURES
1.- JORDI DUATIS I PUIGDOLLERS / num:16357-0, 05/11/2024 11:51



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



2. FOTOGRAFIES AÈRIES CARRER NOU 78:



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

 Duatis ARQUITECTES SLP

3. DADES CADASTRALS FINCA CARRER NOU NÚM 78



GOBIERNO DE ESPAÑA
Ministerio de Hacienda
Dirección General del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 7192102DQ977950001JK

Localización:

CL NOU 78
17600 FIGUERES (GIRONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 2.055 m2

Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Esquina / Planta / Puerta	Superficie m2
VIVIENDA	1000GA	230
VIVIENDA	1000GA	1.220
VIVIENDA	1000GA	600

Parcela

Superficie gráfica: 1.850 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 3 de Junio de 2021

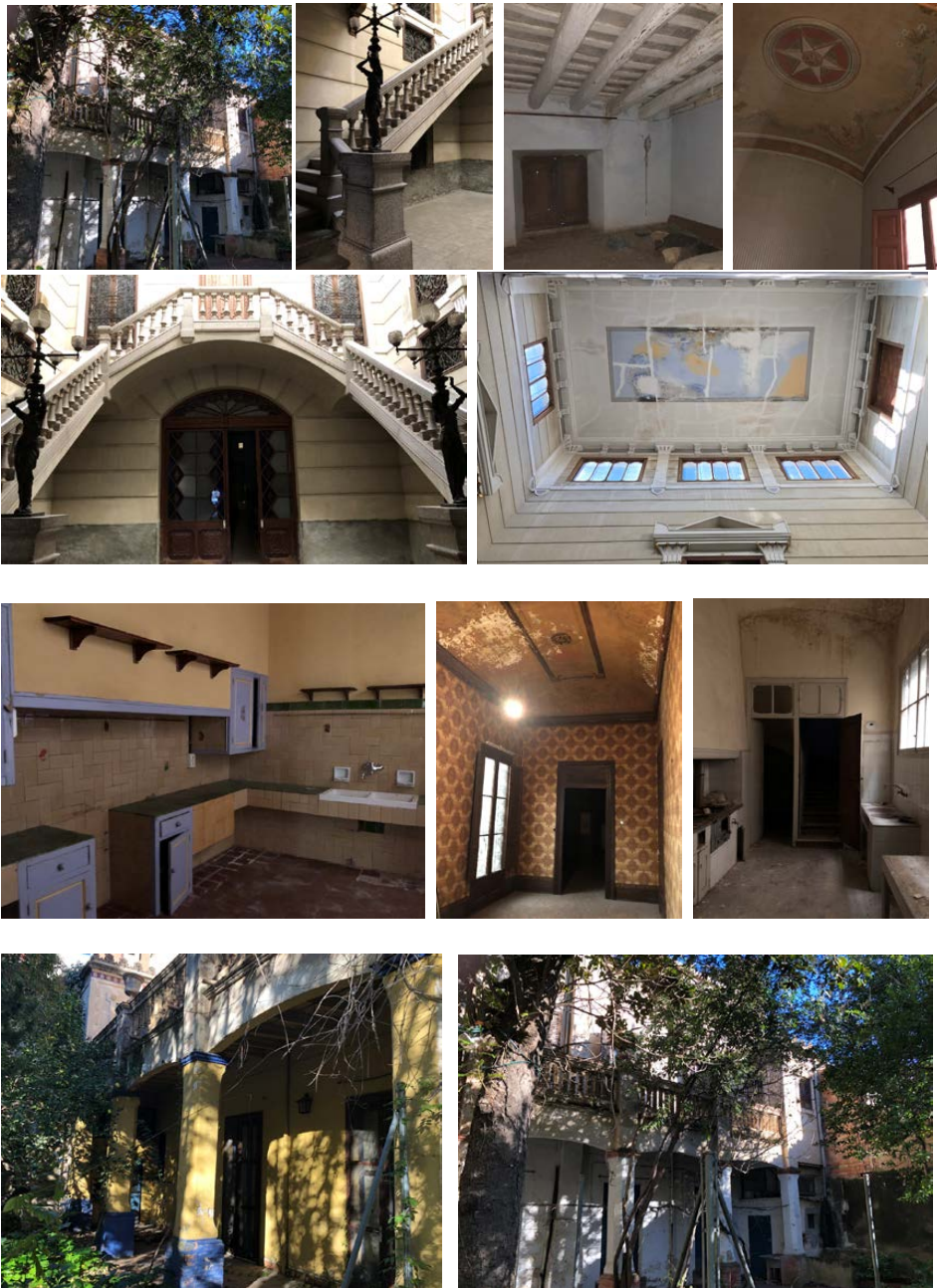
4. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (any 2021)





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

 Duatis ARQUITECTES SLP





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

 Duatis ARQUITECTES SLP



5. FOTOGRAFIES CARRER NOU 78 (juliol 2022)





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

 Duatis ARQUITECTES SLP





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



6. FOTOGRAFIES OCTUBRE 2024





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

Duatís ARQUITECTES SLP





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

 Duatis ARQUITECTES SLP

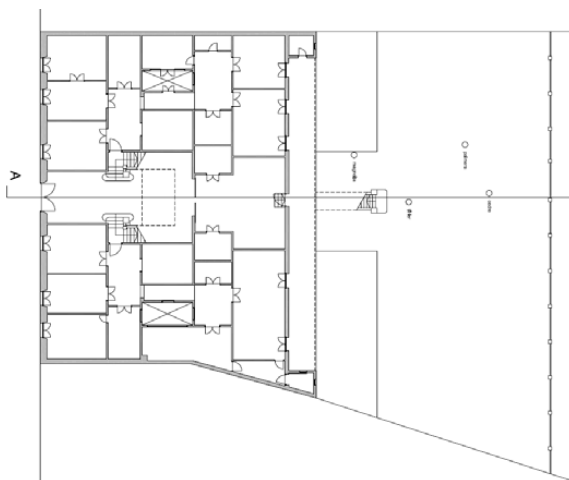




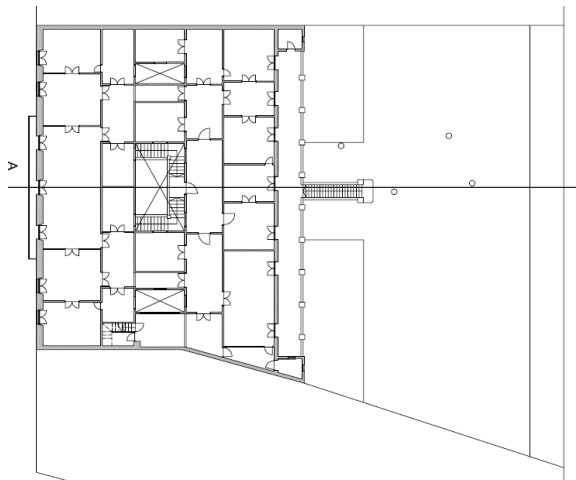
INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



7. PLÀNOLS ESTAT ACTUAL



Planta baixa actual

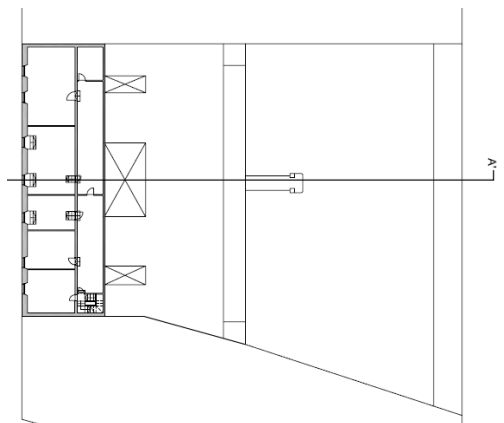


Planta primera actual



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

Duatís ARQUITECTES SLP



Planta segona actual. Font: Pla Especial No aprovat. Juny 2006

8. PLÀNOL POUM



9. NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 107. Zona residencial en illa tancada (clau R3)

1. Definició i subzones
- Aquesta zona abasta l'edificació destinada a plurihabitatge, que s'organitza formant illes, donant façana a carrer totes les cares de l'illa, formant trames tipus eixample. Es preveuen dues subclaus:
- R3a - Pati interior: correspon a illes on es delimita gràficament un pati interior

R3b - Illes compactes: correspon a illes totalment edificables, amb les limitacions que en caràcter general estableixen les ordenances pel que fa il·luminació i ventilació.

R3c - Illes obertes: correspon a illes que tenen algun dels seus fronts sense edificar.
2. Tipus d'ordenació
- Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial formant illes.
3. Condicions de parcel·lació
- a. Façana mínima: 7 m

b. Parcel·la mínima: 150 m²s.

c. Les parcel·les de façana i superfície inferior a la mínima, existents abans de l'aprovació inicial del pla, tindran el mateix règim que la parcel·la de superfície mínima.

d. Forma: la parcel·la haurà de mantenir la dimensió de façana mínima al llarg de la profunditat edificable, excepte preexistències entre edificacions consolidades o cantonades. L'angle entre línia divisòria de parcel·la i alineació a vial no serà inferior a 60º.
4. Condicions d'edificació
- a. La façana s'ha de col·locar a l'alineació de vial indicada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM

b. La profunditat edificable s'indica en els plànols d'ordenació, de forma detallada per cada parcel·la. En termes generals es fixa com a profunditat edificable màxima la de 14 m, sempre i quan als plànols no se n'indiqui una de diferent.

c. Nombre màxim de plantes: segons plànols d'ordenació.

d. L'alçada reguladora màxima (ARM) s'indica a continuació amb la seva correspondència al nombre de plantes (indicat als plànols d'ordenació del POUM):
- | codi | Núm. plantes | ARM (mts) |
|------|--------------|-----------|
| B | PB | 4,50 |
| B1 | PB+1PP | 7,55 |
| B2 | PB+2PP | 10,60 |
| B3 | PB+3PP | 13,65 |
| B4 | PB+4PP | 16,70 |
| B5 | PB+5PP | 19,75 |
| B6 | PB+6PP | 22,80 |
- e. Coberta: podrà ser plana o inclinada segons les condicions generals

f. Cossos i elements sortints del pla de la façana:

Els cossos sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació (articles 63 i 70 NN UU)

Els elements sortints es regulen d'acord amb les condicions generals del tipus d'ordenació (articles 63 i 70 NN UU)

g. Planta soterrani. El soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la. En tot cas, la planta soterrani garantirà un 50% de l'espai lliure privat o no edificable com a jardí en terreny natural o com a coberta enjardinada amb el drenatge corresponent.

h. Espai interior de parcel·la. S'admeten les construccions auxiliars d'una sola planta (3 m), amb una ocupació màxima del 25% de l'espai interior de la parcel·la, sempre que no s'indiqui expressament en els plànols com a no edificable (NE).



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



5. Criteris compositius.
- a. En el cas de que el solar estigui en els eixamples menors, corresponents a les illes de cases delimitades pels carrers Col·legi, Sant Pau, Rambla, Lasauca i Olot, les illes delimitades pels carrers Sant Rafael, plaça Palmera, Eres d'en Vila i Sol d'Isem i les illes delimitades entre els carrers Sant Francesc de Paula, els Fossos, Colom, Mar i plaça del Gra, es tindran en compte els següents aspectes:
 - Composició i modulació de la façana: El percentatge de buits del pla de façana del conjunt de les plantes pis no ultrapassarà el 60%
 - Cossos i elements sortints: S'admeten només cossos sortints oberts independents per a cada obertura individual, amb un vol de 1/10 de l'amplada del carrer.
 - b. En el cas de que el solar es situï en els fronts de façana (sèrie 0.9 dels plànols d'ordenació) es supeditarà a la seva regulació.
6. Condicions d'ús
- a. Ús principal: Plurihabitatge (El nombre màxim d'habitatges per parcel·la resultarà de dividir el sostre edificable sobre rasant per 90 m²st, arrodonint a l'alça quan el decimal sigui igual o superior a 5).
 - b. Usos compatibles: Educatiu, Cultural i social, Esportiu, Comercial, Residencial col·lectiu, Allotjament turístic, hotelier, apartaments turístics, Oficines i serveis, Sanitari-assistencial.
 - c. Usos condicionats: Industrial de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2; Serveis logístics i magatzems de baix impacte, en les situacions relatives 1a, 1b i 2, Aparcament, en les situacions relatives 1a, 1b, 2, 12 i 13; Recreatiu de restauració, recreatiu d'activitats musicals i recreatiu del joc, en les situacions relatives 2 i 3; Religios (superfície mínima 60 m²), en les situacions relatives 2 i 3; Serveis tècnics i ambientals, com a complementaris al principal.
7. Aparcament
- Cal preveure una reserva d'una plaça per cada habitatge inferior a 120 m²st i dues places per cada habitatge superior a 120 m²st. En casos d'edificis destinats a altres usos caldrà reservar les places corresponents a cada ús segons legislació sectorial vigent.

INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



10. ESTUDI DE MERCAT D 'HABITATGE EN EDIFICI PLURIFAMILIAR A FIGUERES OCTUBRE 2024

Font: Habitacalia.com

Adreça: Nova Promoció carrer Sant Pau a Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 60 m²

Preu venda: 165.000 €

Preu metre quadrat: 2.750 €/m²

TESTIMONI 1



Pis Sant pau. Piso en venta en centre

Figueres - Centre

60m² - 1 habitació - 1 bany - 2.750€/m²

A quinze metros de La Rambla tenemos tres apartamentos de una habitación a la venta. Para vivir cerca de todo. 49 m² de...

actualizado hace 7 días

165.000 €

<https://catala.habitacalia.com/comprar-pis-centre-figueres-i16454000002821.htm?pag=1&st=1,4,9,11,13&codzonas=4&f=obranova&from=list&lo=55>

165.000 € Avisa'm si baixa

Pis amb calefacció a Centre Figueres

Centre - Sant Pau

60 m² 1 hab. 1 bany 2.750 €/m²

Piso en venta en Centre

A quinze metros de La Rambla tenemos tres apartamentos de una habitación a la venta. Para vivir cerca de todo.

49 m² de confort repartidos en cocina comedor, baño con plato de ducha y una habitación de cerca de 12 m². Los acabados y la calidad de un edificio de categoría energética "A" en emisiones y "B" en consumo, están equipados con sistema de calefacción y aire acondicionado de gama alta (A++). El acumulador de agua es aerotérmico y la cocina viene equipada con horno, placa de cocción y campana. Los cierres son de aluminio de doble acristalamiento con control solar que mejoran la eficiencia energética y el aislamiento acústico. Por autoconsumo los apartamentos se complementan con placas fotovoltaicas. Conexiones para voz y datos.





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: Habitacalia.com

TESTIMONI 2

Adreça: Nova promoció Carrer Sant Pau Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar: 152m²

Preu venda: 300.000€

Preu metre quadrat: 1974€/m²



Pis Sant pau. Piso en venta en centre
Figueres - Centre
152m² - 3 habitacions - 3 banys - 1.974€/m²
A quinze metros de La Rambla tenemos este único dúplex de tres habitaciones con terraza privada de 50 m². Para vivir cer...
actualizado hace 7 días

300.000 €

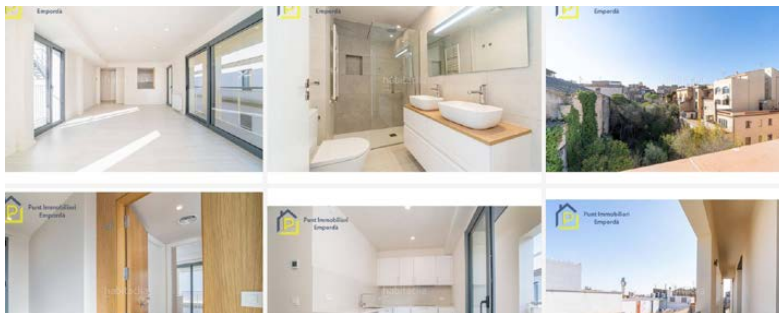
Punt Immobiliari Empordà

<https://catala.habitacalia.com/comprar-pis-centre-figueres-i16454000002818.htm?pag=1&st=1,4,9,11,13&codzonas=4&f=obranova&from=list&lo=55>

Piso en venta en Centre

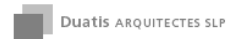
A quinze metros de La Rambla tenemos este único dúplex de tres habitaciones con terraza privada de 50 m². Para vivir cerca de todo.

En dos niveles de 102 m² útiles y una superficie exterior de 56 m² te encontrarás con un gran salón comedor, cocina, 2 baños, 2 habitaciones y una suite con baño. Tienen una categoría energética "A" en emisiones y "B" en consumo y están equipados con sistema de calefacción y aire acondicionado independiente para cada estancia. . El acumulador de agua es aerotérmico de categoría A++. La cocina independiente viene equipada con horno, placa de cocción y campana de la marca Bosch. Los cierres son de aluminio de doble acristalamiento con control solar que mejoran eficiencia energética y aislamiento acústico. Por autoconsumo el dúplex se complementa con placas fotovoltaicas. Conexiones para voz y datos.





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: HABITACLIA

TESTIMONI 3

Adreça: Nova promoció Carrer Sant Pau 4 - Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 63 m²

Preu venda: 165.000€

Preu metre quadrat: 2.619 €/m²



Pis a Centre. Obra nueva apartamentos calle sant ...
Figueres - Centre

165.000 €

63m² - 1 habitació - 1 bany - 2.619€/m²

A quince metros de La Rambla tenemos tres apartamentos de una habitación a la venta. Para vivir cerca de todo. 48 m² de...

Prioritario actualizado hace 11 horas



<https://catala.habitacalia.com/comprar-pis-centre-figueres-i13152004103577.htm?st=1,4,9,11,13&codzonas=4&f=obranova&from=list&lo=55>

OBRA NUEVA APARTAMENTOS CALLE SANT PAU.

A quince metros de La Rambla tenemos tres apartamentos de una habitación a la venta. Para vivir cerca de todo.

48 m² de confort repartidos en cocina comedor, baño con plato de ducha y una habitación de cerca de 12 m². Los acabados y la calidad de un edificio de categoría energética A en emisiones y B en consumo, están equipados con sistema de calefacción y aire acondicionado de gama alta (A++). El acumulador de agua es aerotérmico y la cocina viene equipada con horno, placa de cocción y campana. Los cierres son de aluminio de doble acristalamiento con control solar que mejoran la eficiencia energética y el aislamiento acústico. Por autoconsumo los apartamentos se complementan con placas fotovoltaicas. Conexiones para voz y datos.

Nada más visitarlos quedarás enamorado de su distribución, de la calidez de la vivienda y seguro que ya te sentirás viviendo en ella. ¿Hacemos una visita?





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: HABITACLIA.COM

Adreça: Nova promoció Carrer Sant Pau4, Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 128 m²

Preu venda: 265.000 €

Preu metre quadrat: 2.070 €/m²

TESTIMONI 4



Pis a Centre. Obra nueva pisos en la calle sant pau
Figueres - Centre

128m² - 3 habitaciones - 2 banys - 2.070€/m²

A quince metros de La Rambla tenemos dos pisos de tres habitaciones a la venta. Para vivir cerca de todo. 98 m² de confort...

Prioritario actualizado hace 11 horas

Oportunidad

265.000 €

 NOVA CADEISA

<https://catala.habitacalia.com/comprar-pis-centre-figueres-i13152004103574.htm?st=1,4,9,11,13&codzonas=4&f=obranova&from=list&lo=55>

OBRA NUEVA PISOS EN LA CALLE SANT PAU

A quince metros de La Rambla tenemos dos pisos de tres habitaciones a la venta. Para vivir cerca de todo.

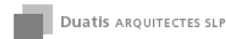
98 m² de confort repartidos en comedor salón, cocina independiente, tres habitaciones y dos baños. Uno de ellos tiene dos terrazas interiores. Los acabados y la calidad de un edificio de categoría energética A en emisiones y B en consumo, están equipados con sistema de calefacción y aire acondicionado independiente para cada estancia. El acumulador de agua es aerotérmico de categoría A++. La cocina está equipada con horno, placa de cocción y campana de la marca Bosch. Los cierres son de aluminio de doble acristalamiento con control solar que mejoran la eficiencia energética y el aislamiento acústico. Por autoconsumo los pisos se complementan con placas fotovoltaicas. Conexiones para voz y datos.

Nada más visitarlos quedarás enamorado de su distribución, de la calidez de la vivienda y del alto nivel de eficiencia energética. Seguro que te sentirás viviendo en uno de los pisos. ¿Hacemos una visita?





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.



Font: HABITACLIA – Promogest

Adreça: Centre de Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar :128 m²

Preu venda: 265.000 €

Preu metre quadrat: 2.070€/m²

TESTIMONI 5

<https://catala.habitacalia.com/comprar-pis-centre-figueres-i13172000001167.htm?pag=4&st=1,4,9,11,13&codzonas=4&f=obranova&from=list&lo=55>

Pis a Centre

Figueres - Centre

128m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.070€/m²

Pis en venda en Figueres, Centre Figueres de 128 m 2 amb 3 habitacions per 265.000 €...

265.000 €

22 Fotos

265.000 € Avisa'm si baixa

Pis a Centre Figueres

Centre

128 m² 3 hab. 2 banys 2.070 €/m²





INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU
NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

Duatís ARQUITECTES SLP

Font: Apivend

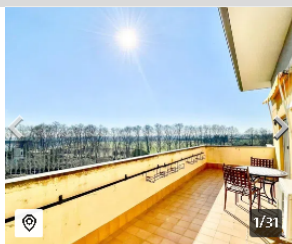
Adreça: Avinguda Salvador Dalí Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 122 m²

Preu venda: 260.000 €

Preu metre quadrat: 2.166 €/m²

TESTIMONI 6



Ático en avenida de Salvador Dalí, Poblenou - L'Oliva Gran, Figueres

260.000 € Garaje incluido

3 hab. 122 m² Planta 3ª exterior con ascensor

Gran ático dúplex con parking en Figueres! Con 122 m2 de superficie construida, tiene 3 habitaciones dobles, 1 habitación sencilla actualmente utilizada como trastero y 2 baños. Propiedad para entrar a vivir, carpintería...



Contactar Ver teléfono



<https://www.idealista.com/inmueble/101453766/>

Gran ático dúplex con parking en Figueres!
Con 122 m2 de superficie construida, tiene 3 habitaciones dobles, 1 habitación sencilla actualmente utilizada como trastero y 2 baños.
Propiedad para entrar a vivir, carpintería interior de aluminio, orientación sur, carpintería exterior de aluminio/climalit.
Parking incluido.
Equipado con aire acondicionado reversible, gas ciudad.
Tiene armarios empotrados y terraza.
El edificio tiene ascensor y video portero.
Apartamento céntrico cerca de supermercados, centro médico, etc....
¡Solicita más información!



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

Duatis ARQUITECTES SLP

Font: Idealista

Adreça: Poblenou de Figueres

Superfície habitatge plurifamiliar : 117 m²

Preu venda: 239.000€ (249.000 €-10.000 euros aparcament)

Preu metre quadrat: 2.042 €/m²

TESTIMONI 7



Piso en Poblenou - L'Oliva Gran, Figueres

249.000 € Garaje incluído

3 hab. 117 m² Bajo exterior con ascensor

Piso situado en una ubicación privilegiada en la zona residencial de Vila Jardí, rodeado de tranquilidad y naturaleza. El complejo en el que se encuentra cuenta con una piscina comunitaria ideal para disfrutar en...

Contactar

Ver teléfono





<https://www.idealista.com/inmueble/102668372/>

Piso situado en una ubicación privilegiada en la zona residencial de Vila Jardí, rodeado de tranquilidad y naturaleza. El complejo en el que se encuentra cuenta con una piscina comunitaria ideal para disfrutar en familia y una zona infantil para los más pequeños.

El piso cuenta con una distribución funcional que aprovecha al máximo cada espacio. Dispone de un amplio comedor con acceso la terraza, una cocina independiente, una habitación suite con bañera, dos habitaciones, un completo.

El piso cuenta con cerramientos de aluminio que ofrecen una excelente protección térmica y acústica, suelo de parquet que añade un toque de elegancia y calidez, armarios empotrados, calefacción de gas ciudad. Caldera nueva del 2023.



INFORME D'ACTUALITZACIÓ DE VALORACIÓ D'UN IMMOBLE SITUAT AL CARRER NOU NÚM .78 A FIGUERES. CASA NOUVILES.

Font: Fotocasa

Adreça: Pompeu Fabra Figueres

Superficie habitatge plurifamiliar : 73 m²

Preu venda: 180.000€

Preu metre quadrat: 2.465 €/m²

TESTIMONI 8

https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/figueres/calefaccion-parking-terraza-ascensor-patio/184609442/d?from=list

180.000 €

Ático de 73 m² en Pompeu Fabra, Centre

1 hab. · 1 baño · 73 m² · +15 Planta · Ascensor

¡Descubre tu nuevo hogar en el corazón de Figueres! Este impresionante ático de 73 m² construidos y 62 m2 útiles, cuenta con 1 habitación doble y 1 baño complet... Leer más

Contactar

Llamar



180.000 €

Descartar

Compartir

Favorito

Calcula tu hipoteca

Sugirir precio

1 hab.

1 baño

73 m²

Superior a Planta 15

Ático en venta en Pompeu Fabra, Centre
Figueres

¡Descubre tu nuevo hogar en el corazón de Figueres! Este impresionante ático de 73 m² construidos y 62 m2 útiles, cuenta con 1 habitación doble y 1 baño completo, ofreciendo un espacio ideal para disfrutar de la comodidad y el estilo de vida moderno.

- Amplio salón comedor con luz natural y salida a la terraza con vistas panorámicas. - Cocina completamente equipada con electrodomésticos de alta calidad. - Impresionante terraza de 175 m2 orientada en el sur y oeste con un porche y la cocina de verano como continuación del piso, equipada también con electrodomesticos de alta calidad, también con salida a la terraza

- Carpintería de aluminio, calefacción de gas ciudad, aire acondicionado, calefacción, ascensor, cristales dobles, alarma... - Plaza de aparcamiento de 16 m2 en el mismo edificio. - A escasos metros de la Plaza del Grano y de la plaza Cataluña y cerca de todos los servicios, comercios y transporte público.

Comunitat: pis: 160€ trimestral Pk13 : 69€/trim IBI : Pis : 450€/anual Pk13 : 109€/anual

No pierdas la oportunidad de visitar este maravilloso ático. ¡Contáctanos para más información y para programar una visita!

El precio no incluye impuestos ni gastos