

**Estudi per a la obtenció dels valors en venda Vv dels usos previstos a l'àmbit reparcel·ladori del polígon d'actuació urbanístic del PPU5 "La Granja II". Sitges**

Redactat per:  
Enric González Duran, arquitecte  
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta  
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:  
OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Data: febrer 2021  
*Referència interna VIA: V-20504. EM.*

# Índex

<b>1. INTRODUCCIÓ.....</b>	<b>2</b>
<b>2. DETERMINACIÓ DELS USOS. METODOLOGIA EMPRADA .....</b>	<b>3</b>
2.1 Normativa d'aplicació .....	3
2.2 Mètode i passos per obtenir el valor en venda .....	3
<b>3. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'HABITATGE LLIURE.....</b>	<b>3</b>
<b>4. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'ÚS HOTELER .....</b>	<b>8</b>
<b>5. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'ÚS COMERCIAL (GARDEN).....</b>	<b>10</b>
<b>6. RESUM DE L'ESTUDI.....</b>	<b>11</b>

## DOCUMENTS ANNEXOS:

Annex 1. Recull de les mostres de mercat d'ús residencial en tipologia plurifamiliar d'obra nova

Annex 2. Recull de les mostres de mercat d'ús hotelier.

## 1. INTRODUCCIÓ

Aquest document està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA, Gestió del Territori i Urbanisme.

El present document té com a objecte l'obtenció dels valors de mercat en venda (Vv) dels usos privatis urbanístics previstos a l'àmbit reparcel·ladori del Polígon d'Actuació Urbanística del PPU5 "La Granja II" de Sitges (Garraf, Barcelona).

Barcelona, gener de 2021

Enric González Duran, arquitecte  
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta  
PROJECTES URBANS, arquitectura i territori, SLP

## 2. DETERMINACIÓ DELS USOS. METODOLOGIA EMPRADA

Es preveuen 3 usos diferenciats en aquest Estudi:

- 01. Ús residencial plurifamiliar lliure.
- 02. Ús hotel·ler
- 03. Ús comercial

### 2.1 Normativa d'aplicació

No existeix cap normativa específica que determini com s'ha de fer l'obtenció dels diferents valors en venda (Vv) a través d'un estudi de mercat.

Tot i això, els càlculs de valoració en un procés de reparcel·lació estan regulats pel Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que la desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Per tant, per a l'obtenció del valor en venda (Vv) es seguirà parcialment la metodologia que s'estableix al RD 1492/2011.

### 2.2 Mètode i passos per obtenir el valor en venda

Ateses les característiques de les tres tipologies d'estudi, el mètode per a l'obtenció serà el de comparació, seguint principalment la formulació establerta en el RD 1492/2011.

Aquest mètode consisteix en obtenir diferents mostres o testimonis en el mercat immobiliari lliure que siguin comparables amb la casuística específica del valor a obtenir. Atès que les mostres són comparables però no s'adeqüen exactament a les característiques de l'immoble del que s'ha d'obtenir el valor en venda, cal dur a terme un procés d'homogeneïtzació per tal de fer l'adaptació dels testimonis a les característiques particulars del que s'està obtenint el valor en venda.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions. En el cas que no s'obtinguin aquest número mínim de mostres, el valor s'obtindrà per mètodes alternatius.

S'han obtingut mostres suficients tant per a la tipologia residencial com per a l'ús hotel·ler però no s'han obtingut prou testimonis per a la tipologia comercial. Per a aquesta darrera tipologia, el valor s'obtindrà a partir del valor residencial aplicant un coeficient que relacioni ambdós valors. Aquest coeficient s'obtindrà de fons estadístiques oficials.

## 3. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'HABITATGE LLIURE

Les dades de partida que defineixen el producte immobiliari del que s'està cercant el seu valor en venda i que servirà per a dur a terme el procés d'homogeneïtzació és el següent:

**Habitatge d'obra nova en bloc plurifamiliar amb una superfície mitjana de 130 m2 per habitatge. Es preveu que la promoció disposi de jardí privatiu i piscina comunitària.**

A partir d'aquestes dades de partida, s'han obtingut 43 mostres repartides en 7 promocions diferents.

Aquestes mostres s'han homogeneïtzat en funció de diferents criteris d'homogeneïtzació, entre els que destaquen la ubicació dins del municipi de Sitges, la superfície dels habitatges de les mostres, la disponibilitat de jardí comunitari i/o piscina, etc.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

num. Recerca	PROMOTOR	ÀMBIT/ZONA IDEALISTA	ADREÇA	SUPERFÍCIE	PREU	PREU/M2
01_01	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	109,00	395.000,00	3.623,85
01_04	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	110,00	410.000,00	3.727,27
01_07	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	112,00	420.000,00	3.750,00
01_10	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	112,00	430.000,00	3.839,29
01_13	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	110,00	440.000,00	4.000,00
01_16	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	121,00	465.000,00	3.842,98
01_19	Neinor Homes	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Joan Puig Mestre	163,00	597.000,00	3.662,58
02_01	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	97,00	326.000,00	3.360,82
02_05	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	106,00	371.000,00	3.500,00
02_09	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	109,00	386.000,00	3.541,28
02_13	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	117,00	389.000,00	3.324,79
02_17	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	117,00	396.000,00	3.384,62
02_21	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	97,00	403.000,00	4.154,64
02_25	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	109,00	421.000,00	3.862,39
02_29	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	97,00	435.000,00	4.484,54
02_33	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	118,00	457.000,00	3.872,88
02_37	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	118,00	522.000,00	4.423,73
02_41	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	133,00	528.000,00	3.969,92
02_45	Solvía inmobiliaria	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Jaume Figueras i Dobal	133,00	563.000,00	4.233,08
03_01	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	143,00	369.900,00	2.586,71
03_05	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	143,00	393.400,00	2.751,05
03_09	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	143,00	401.200,00	2.805,59
03_13	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	156,00	424.600,00	2.721,79
03_17	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	156,00	436.100,00	2.795,51
03_21	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	147,00	437.600,00	2.976,87
03_25	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	146,00	457.800,00	3.135,62
03_29	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	156,00	461.600,00	2.958,97
03_33	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	156,00	471.200,00	3.020,51
03_37	Grupo Asentia	Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana	C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau	146,00	477.900,00	3.273,29
04_01	Residencial Urbemar	Ametllers-Poble Sec-Ca L'Antoni	C/ Salvador Robert Raventós	109,00	375.000,00	3.440,37
05_01	G22 - Alta del Vinyet	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	C/Alta del Vinyet	84,00	330.000,00	3.928,57
05_02	G22 - Alta del Vinyet	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	C/Alta del Vinyet	110,00	390.000,00	3.545,45
05_03	G22 - Alta del Vinyet	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	C/Alta del Vinyet	120,00	470.000,00	3.916,67
06_01	Solvía inmobiliaria	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	Passeig de Vilanova	117,00	495.000,00	4.230,77
06_03	Solvía inmobiliaria	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	Passeig de Vilanova	118,00	579.600,00	4.911,86
06_05	Solvía inmobiliaria	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	Passeig de Vilanova	120,00	612.600,00	5.105,00
06_07	Solvía inmobiliaria	Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	Passeig de Vilanova	119,00	655.000,00	5.504,20
07_01	Neinor Homes	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Victorino Berbegal	101,00	380.000,00	3.762,38
07_03	Neinor Homes	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Victorino Berbegal	110,00	390.000,00	3.545,45
07_05	Neinor Homes	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Victorino Berbegal	110,00	405.000,00	3.681,82
07_07	Neinor Homes	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Victorino Berbegal	126,00	425.000,00	3.373,02
07_09	Neinor Homes	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Victorino Berbegal	126,00	435.000,00	3.452,38
07_11	Neinor Homes	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Victorino Berbegal	115,00	560.000,00	4.869,57

num. Recerca	QUALIF. ENERGÈTICA	SUPERFÍCIE	QUALITAT CONST.	DORMITORIS	JARDÍ	PISCINA	TERRASSA /JARDÍ	DAVANT DEL MAR	PROPER AL MAR	GARATGE INCLÓS EN PREU	RÀTIO M2/HABIT.	API
01_01	---	109,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	36,33	si
01_04	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	36,67	si
01_07	---	112,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	37,33	si
01_10	---	112,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	37,33	si
01_13	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	36,67	si
01_16	---	121,00	normal	4	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	30,25	si
01_19	---	163,00	normal	4	si	si	si	no	no - 1000 mts	no	40,75	si
02_01	---	97,00	normal	3	si	si	si	no	no - 650 mts	no	32,33	si
02_05	---	106,00	normal	3	si	si	si	no	no - 650 mts	no	35,33	si
02_09	---	109,00	normal	3	si	si	si	no	no - 650 mts	no	36,33	si
02_13	---	117,00	normal	4	si	si	si	no	no - 650 mts	no	29,25	si
02_17	---	117,00	normal	4	si	si	si	no	no - 650 mts	no	29,25	si
02_21	---	97,00	normal	3	si	si	si	no	no - 650 mts	no	32,33	si
02_25	---	109,00	normal	3	si	si	si	no	no - 650 mts	no	36,33	si
02_29	---	97,00	normal	3	si	si	si	no	no - 650 mts	no	32,33	si
02_33	---	118,00	normal	4	si	si	si	no	no - 650 mts	no	29,50	si
02_37	---	118,00	normal	4	si	si	si	no	no - 650 mts	no	29,50	si
02_41	---	133,00	normal	4	si	si	si	no	no - 650 mts	no	33,25	si
02_45	---	133,00	normal	4	si	si	si	no	no - 650 mts	no	33,25	si
03_01	A	143,00	normal	2	si	si	si	no	no - 950 mts	no	71,50	si
03_05	A	143,00	normal	2	si	si	si	no	no - 950 mts	no	71,50	si
03_09	A	143,00	normal	2	si	si	si	no	no - 950 mts	no	71,50	si
03_13	A	156,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	52,00	si
03_17	A	156,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	52,00	si
03_21	A	147,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	49,00	si
03_25	A	146,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	48,67	si
03_29	A	156,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	52,00	si
03_33	A	156,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	52,00	si
03_37	A	146,00	normal	3	si	si	si	no	no - 950 mts	no	48,67	si
04_01	B	109,00	normal	3	no	no	si	no	no - 1400 mts	no	36,33	si
05_01	A	84,00	normal	3	no	no	si	no	no - 1100 mts	no	28,00	si
05_02	A	110,00	normal	3	no	no	si	no	no - 1100 mts	no	36,67	si
05_03	A	120,00	normal	3	no	no	si	no	no - 1100 mts	no	40,00	si
06_01	---	117,00	normal	4	si	si	si	no	no - 550 mts	no	29,25	si
06_03	---	118,00	normal	4	si	si	si	no	no - 550 mts	no	29,50	si
06_05	---	120,00	normal	4	si	si	si	no	no - 550 mts	no	30,00	si
06_07	---	119,00	normal	4	si	si	si	no	no - 550 mts	no	29,75	si
07_01	---	101,00	normal	3	si	si	si	no	no - 800 mts	no	33,67	si
07_03	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 800 mts	no	36,67	si
07_05	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 800 mts	no	36,67	si
07_07	---	126,00	normal	4	si	si	si	no	no - 800 mts	no	31,50	si
07_09	---	126,00	normal	4	si	si	si	no	no - 800 mts	no	31,50	si
07_11	---	115,00	normal	3	si	si	si	no	no - 800 mts	no	38,33	si

L'annex 1 és un recull de les mostres de mercat d'ús residencial en tipologia plurifamiliar d'obra nova.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat de la edificació - Obra nova: La promoció a estudiar serà d'obra nova. Totes les mostres estudiades son d'obra nova. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Localització - "Zona idealista": Les mostres obtingudes estan repartides pels diferents àmbits que el portal idealista preveu per al municipi de Sitges. La promoció a estudiar està ubicada a l'àmbit que el portal idealista.com anomena "Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona". Per tal de tenir en consideració la localització, s'ha usat la delimitació territorial que du a terme el portal immobiliari per als diferents àmbits o zones. El coeficient és el que s'obté relacionant el preu mig (per a una tipologia d'habitatge plurifamiliar de la zona de la mostra amb el preu mig de la zona de la promoció.

	Preu €/m2	COEF
Ametllers-Poble Sec-Ca L'Antoniet	3.336,00	1,3777
Centre	4.660,00	0,9863
Els Molins-Observatorio-Pins Vens	2.829,00	1,6246
Levantina-Montgavina-Quintmar	2.872,00	1,6003
San Sebastian-Aiguadolç	4.950,00	0,9285
Vallpineda-Santa Barbara-La Plana	3.730,00	1,2322
<b>Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona</b>	4.596,00	1,0000
Les Botigues de Sitges	3.325,00	1,3823

- Qualificació energètica: Es preveu una qualificació B, qualificació normal per a les especificacions i exigències actuals de la normativa i del mercat d'obra nova. Per tant, les mostres amb una qualificació diferent a A, coeficient 1,00. Mostres amb qualificació A, coeficient de 0,98. A les mostres sense qualificació, se li pressuposa una qualificació B.
- Superfície: Es preveu que els habitatges de la promoció tinguin una superfície mitjana de 130 m2const (sense elements comuns). Els habitatges de les mostres amb una superfície compresa entre els 115 i els 145 m2 (ambdós inclosos), disposaran d'un coeficient de 1,00. Per a habitatges més petits, coeficient de 0,95. Per a habitatges més grans, coeficient de 1,05.
- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de jardí comunitari. Mostres amb jardí: Coeficient: 1,00. Mostres sense jardí: 1,05.
- Piscina comunitària: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de piscina comunitària. Mostres amb piscina: Coeficient: 1,00. Mostres sense piscina: 1,05.
- Davant del mar: La promoció en estudi no està situada davant del mar. No hi ha cap mostra que es trobi situada davant del mar. Per tant, totes elles tenen coeficient 1,00.

- Proper al mar: La promoció en estudi no està propera al mar (entès proper al mar com a segona línia de mar). No hi ha cap mostra que es trobi situada propera al mar. Per tant, totes elles tenen coeficient 1,00.
- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Totes les mostres no incorporen el preu de l'aparcament en el preu de l'habitatge. Per tant, totes elles disposaran de coeficient 1,00.
- Ràtio superfície/núm. dormitoris. Es considera que la promoció a estudiar disposarà d'una ràtio de superfície/núm. de dormitoris compresa entre 25 i 45 m2/dorm, ràtio que es considera normal. Les mostres amb una ràtio igual disposaran de coeficient 1,00. Les mostres amb una ràtio inferior a aquesta forquilla es considera que disposen de massa dormitoris i, per tant, que aquests seran excessivament petits i/o els espais comuns (menjador, cuina, banys...) estaran molt infradimensionats per al número de dormitoris. D'altra banda, les mostres amb una ràtio superior a aquesta forquilla es considera que la superfície de l'habitatge no està equilibrada atès que els espais comuns estan sobredimensionats respecte al nombre de dormitoris i/o que aquests son excessivament grans, de tal manera que no s'optimitza la superfície de l'habitatge. En ambdós casos, el coeficient és 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en consideració la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres. A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num. Recerca	PREU/M2	ZONA IDEALISTA	QUALIF. ENERGETICA	SUPERFÍCIE	JARDÍ	PISCINA	DAVANT DEL MAR	PROPER AL MAR	GARATGE INCLÓS EN PREU	RÀTIO M2/HABIT.	API	TOTAL COEF.	VALOR HOMO.
01_01	3.623,85	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.114,69
01_04	3.727,27	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.232,12
01_07	3.750,00	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.257,92
01_10	3.839,29	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.359,30
01_13	4.000,00	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.541,78
01_16	3.842,98	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	4.593,15
01_19	3.662,58	1,23	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,25	4.596,41
02_01	3.360,82	1,23	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,25	4.217,72
02_05	3.500,00	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	3.974,06
02_09	3.541,28	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.020,94
02_13	3.324,79	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	3.775,12
02_17	3.384,62	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	4.045,31
02_21	4.154,64	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	4.965,65
02_25	3.862,39	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.385,53
02_29	4.484,54	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	5.091,95
02_33	3.872,88	1,23	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,14	4.397,45
02_37	4.423,73	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	5.287,27
02_41	3.969,92	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	4.744,88
02_45	4.233,08	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	5.059,41
03_01	2.586,71	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	3.091,66
03_05	2.751,05	1,23	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,23	3.383,43
03_09	2.805,59	1,23	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,23	3.450,51
03_13	2.721,79	1,23	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,23	3.347,45
03_17	2.795,51	1,23	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,29	3.610,02
03_21	2.976,87	1,23	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,29	3.844,21
03_25	3.135,62	1,23	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,29	4.049,21
03_29	2.958,97	1,23	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,29	3.821,10
03_33	3.020,51	1,23	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,29	3.900,57
03_37	3.273,29	1,23	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,29	4.227,00
04_01	3.440,37	1,38	0,98	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	0,97	1,59	5.476,63
05_01	3.928,57	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,02	3.991,25
05_02	3.545,45	1,00	0,98	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	3.529,98
05_03	3.916,67	1,00	0,98	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	3.899,57
06_01	4.230,77	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,95	4.021,77
06_03	4.911,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	4.764,51
06_05	5.105,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	4.951,85
06_07	5.504,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	5.339,08
07_01	3.762,38	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	3.388,51
07_03	3.545,45	0,93	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,86	3.033,49
07_05	3.681,82	0,93	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,86	3.150,16
07_07	3.373,02	0,93	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,86	2.885,95
07_09	3.452,38	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	3.109,32
07_11	4.869,57	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,90	4.385,68

El valor mig homogeneïtzat és de 4.123,57 €/m2const (sense elements comuns).

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de  $\pm 25\%$  del valor mitjà. Aplicat aquest criteri, **el valor obtingut és de 4.113,50 €/m2const (sense elements comuns)**.

#### Coeficient corrector. Ajust de superfícies construïdes i construïdes amb elements comuns per al cas de l'ús oficines

A efectes de determinar quina és la superfície de les mostres obtingudes d'habitatges, aquestes es refereixen a superfícies construïdes sense elements comuns.

Cal tenir present que quan determinem la superfície edificable d'una finca (edificabilitat) no només ens referim als habitatges amb les seves parets (superfície construïda), si no també als elements comuns necessaris i imprescindibles per poder fer aquests habitatges (vestíbul d'accés, escala, ascensor, vestíbuls de planta, etc). La superfície construïda amb elements comuns és la superfície construïda de cada habitatge sumant la part proporcional de la superfície dels elements comuns.

Un edifici no està format només per habitatges i, per tant la superfície edificable ho ha d'incloure tot, els habitatges i els elements comuns. Per tant, el cost de construcció per m2 inclou necessàriament els elements comuns, de manera que la superfície que s'hauria d'usar per aplicar les mostres al conjunt de l'edificabilitat prevista és superfície construïda amb elements comuns. Aquest coeficient serveix per adequar el preu de les mostres (superfícies construïdes sense elements comuns) al seu preu un cop incorporada la part proporcional de superfície dels elements comuns, valor, ara sí, aplicable a la edificabilitat permesa. El **coeficient emprat és 0,90**.

Aplicant aquest coeficient, **el valor Vv resultant és de 3.702,15 €/m2st amb elements comuns**.

#### Indicador comparatiu del valor en venda (Vv) obtingut

Aquest apartat pretén recollir valors estadístics i de publicacions oficials per tal de poder contrastar els valors obtinguts durant la present valoració pel que fa al valor en venda (Vv).

Els valors expressats en el present apartat es fan única i exclusivament a títol informatiu i s'usen per a poder posar en un context més ampli de valors aquells obtinguts en el present document.

Segons dades estadístiques publicades pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, **el preu mitjà de compravenda d'habitatge nou** al municipi de Sitges i referit al 3r Trimestre de 2020 (darreres dades publicades) ha estat de 4.123,09 €/m2const sense elements comuns (35 mostres). Aplicant el coeficient reductor de 0,90 per al pas a superfície amb elements comuns, el valor final és de 3.710,78 €/m2st amb comuns. L'estudi de mercat, per a l'àmbit del PPU5 "La Granja II" és de 3.702,15 €/m2const amb elements comuns. Aquest darrer valor suposa una disminució respecte al valor mig de Sitges de 8,63 €/m2, és a dir, una disminució del 0,23% respecte al valor mig. Per tant, el valor en venda Vv obtingut de l'estudi de mercat i l'aplicació de la posterior homogeneïtzació i coeficients és un valor raonable i coherent amb les dades estadístiques.



## 4. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'ÚS HOTELER

Les dades de partida que defineixen el producte immobiliari del que s'està cercant el seu valor en venda i que servirà per a dur a terme el procés d'homogeneïtzació és el següent:

### Edifici d'ús hotel·ler de mida mitjana (de l'ordre de 100 habitacions) amb una categoria de 4\*.

A partir d'aquestes dades de partida, s'han obtingut 6 mostres dins del municipi de Sitges. Aquestes mostres són de dos tipus:

- Mostres de compravenda d'hotel.
- Mostres de trasllats de negocis hotelers que tenen arrendats un edifici d'ús hotel·ler. En aquest cas, a partir dels lloguers de l'edifici definits a l'oferta, es calcula el valor de l'edifici per mitjà d'una taxa de capitalització de rendes. Aquesta taxa s'ha fixat en el 8%.

Els valors de les mostres s'obtenen a partir del valor unitari de l'habitació, independentment de la superfície de l'hotel.

núm	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ZONA	SUPERFICIE	PREU	LLOGUER ANUAL	TAXA RENDIBILITAT APLICADA	PREU HOTEL	CATEGORIA	NÚM. HABITACIONS	VALOR PER HABITACIÓ	UBICACIÓ (PONÈNCIA)
01	IliainRealty	Sitges	Terramar	12.500,00	33.000.000,00 €			33.000.000,00 €	4*	209,00	157.894,74 €	R10 (*)
02	Finques La Clau	Sitges	Centre	1.250,00	4.500.000,00 €			4.500.000,00 €	2*	25,00	180.000,00 €	R15C
03	Absis2004 Inmob.	Sitges	Centre	499,00		81.000,00	8,00%	1.012.500,00 €	Es desconeix (2*)	8,00	126.562,50 €	R15
04	Finques Parellades	Sitges	Centre	500,00		90.000,00	8,00%	1.125.000,00 €	1*	15,00	75.000,00 €	R15
05	AXÈ inversores	Sitges	Centre	221,00	2.700.000,00 €			2.700.000,00 €	5*	4,00	675.000,00 €	R15
06	Excelsius Cluster	Sitges	Nous creixements al nord	2.418,00	7.300.000,00 €			7.300.000,00 €	4*	74,00	98.648,65 €	PR20

L'annex 2 és un recull de les mostres de mercat d'ús hotel·ler.

Atès que les mostres no són comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ubicació – Zona de ponència cadastral. S'ha obtingut el coeficient a partir dels valors de les ponències cadastrals d'on estan ubicades les mostres respecte als valors migs dels valors immediats a la zona del PPU5 (s'ha considerat PR16).

	VRS	Coef
R10	2.219,00	0,64
R15	1.512,00	0,94
R15C	1.512,00	0,94
<b>PR16</b>	<b>1.426,00</b>	<b>1,00</b>
PR20	1.136,00	1,26

(\*) Per a la zona R10 on es troba la mostra de l'hotel, a l'extrem de la trama urbana, s'ha considerat un coeficient de 0,80.

- Categoria: L'hotel que es preveu a la zona del PPU5 és d'una categoria de 4\*. Per a homogeneïtzar els hotels en funció de la seva categoria, s'ha partit dels ingressos mitjos per habitació associats a cadascuna de les categories per tal d'obtenir el corresponent coeficient.

Ingressos mitjos per habitació		coef.
5*	80.000,00	0,48
4*	38.000,00	1,00
3*	30.000,00	1,27
2*	25.000,00	1,52
1*	20.000,00	1,90
hotel a valorar	38.000,00	

Font: Tinsa. Notas de coyuntura, Mercado hotelero 2014

- Dimensió de l'hotel: L'hotel proposat per al PPU5 "La Granja II" és d'una mida d'unes 100 habitacions. Aquest coeficient pretén ponderar el valor unitari (valor per habitació) entre hotels de diferents dimensions. És evident que el preu unitari d'una habitació d'un hotel de petites dimensions ha de ser força més elevat que el d'un hotel de grans dimensions. En aquest sentit, hotels amb un nombre d'habitacions entre 76 i 125 unitats, coeficient 1,00. Hotels més grans, entre 126 i 200 unitats, coeficient 1,10. Hotels de més de 200 habitacions, coeficient 1,15. Hotels amb un nombre d'habitacions entre 26 i 75, coeficient de 0,95. Hotels amb un nombre d'habitacions entre 8 i 25 habitacions, coeficient 0,90. Hotels més petits que 8 habitacions, coeficient de 0,85.

A partir d'aquests criteris d'homogeneïtzació, s'ha calculat el valor de les mostres un cop homogeneïtzades.

núm	IMMOBILIÀRIA	POBLACIÓ	ZONA	PREU HOTEL	CATEGORIA	NÚM. HABITACIONS	VALOR PER HABITACIÓ	DIMENSIO DE L'HOTEL (núm. Habit.)	UBICACIÓ (PONENCIA)	CATEGORIA	TOTAL COEF.	VALOR HABITACIÓ HOMOGENEÏTZAT
01	IlainRealty	Sitges	Terramar	33.000.000,00 €	4*	209,00	157.894,74 €	1,15	0,85	1,00	0,98	154.342,11
02	Finques La Clau	Sitges	Centre	4.500.000,00 €	2*	25,00	180.000,00 €	0,90	0,94	1,52	1,29	232.234,29
03	Absis2004 Inmob.	Sitges	Centre	1.012.500,00 €	Es desconeix (2*)	8,00	126.562,50 €	0,90	0,94	1,52	1,29	163.289,73
04	Finques Parellades	Sitges	Centre	1.125.000,00 €	1*	15,00	75.000,00 €	0,90	0,94	1,90	1,61	120.955,36
05	AXÈ inversores	Sitges	Centre	2.700.000,00 €	5*	4,00	675.000,00 €	0,85	0,94	0,48	0,38	257.030,13
06	Excelsius Cluster	Sitges	Nous creixements al nord	7.300.000,00 €	4*	74,00	98.648,65 €	0,95	1,26	1,00	1,19	117.640,25

Un cop homogeneïtzades les mostres, s'ha obtingut un valor mitjà unitari de 174.248,64 €/habitació.

### Aplicació de coeficient per negociació

Sobre aquest valor cal aplicar el coeficient corresponent a la pèrdua de valor de la mostra entre el preu d'oferta i el preu de transacció final degut al procés de negociació entre comprador i venedor. No hi ha valors estadístics sobre quin és aquest coeficient per a la tipologia d'hotel. S'ha optat per usar el mateix coeficient que s'aplica a l'habitatge en el cas del municipi de Sitges (font: portal immobiliari precioviviendas.com): 0,93. Aplicant aquest darrer coeficient, **el valor mitjà unitari és de 162.051,24 €/habitació.**

### Obtenció del valor unitari en m2

Per tal de poder passar el valor unitari per habitació a valor unitari per m2 de sostre, s'ha calculat la ràtio mitjana de superfície total de l'hotel (incloent halls, restaurant, cuines, magatzems, etc i excloent l'aparcament) per habitació dels hotels de 4\* de Sitges. Aquesta ràtio és de 69,74 m2st/habitació.

HOTEL 4*	NÚM. HABIT.	SUP. CADASTRE	RÀTIO SUP/HAB
Hotel Sunway Playa	129,00	13.665,00	105,93
ME Sitges Terramar	213,00	15.308,00	71,87
Hotel Port Sitges	41,00	2.648,00	64,59
Melià Sitges	307,00	19.389,00	63,16
Hotel Estela	64,00	4.492,00	70,19
URH Sitges Playa	51,00	2.563,00	50,25
Hotel MiM Sitges	77,00	5.548,00	72,05
Hotel Calípolis	170,00	10.182,00	59,89
	131,50	9.224,38	69,74

**Aplicant aquesta ràtio, el valor en venda (Vv) de l'ús hotelier s'ha estimat en 2.323,61 €/m2st.**

## 5. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'ÚS COMERCIAL (GARDEN)

Tal i com s'ha indicat en l'apartat de metodologia, al no haver-se trobat mostres suficients, el valor en venda (Vv) d'aquest ús s'obtéindrà a partir del valor en venda de la tipologia residencial i s'aplicarà un coeficient que relacioni ambdós valors. Aquest coeficient s'obtéindrà de fons estadístiques oficials.

El valor residencial de partida és 3.702,15 €/m<sup>2</sup>st.

El coeficient que relaciona l'ús residencial i l'ús comercial s'ha obtingut de la publicació "Valors Bàsics immobles urbans. 2020" de l'Agència Tributària de Catalunya, depenent de la Generalitat de Catalunya.

Aquest document classifica el municipi de Sitges en la categoria A01.

Per aquesta categoria, existeixen 14 categories d'ubicació dins del municipi. S'ha considerat la categoria d'ubicació mitjana: categoria 7a.

En el mateix document, s'estableixen els valors de repercussió de sòl per a ús residencial i per a ús comercial, en funció de la categoria del municipi i la categoria d'ubicació dins el municipi.

El valor de repercussió residencial categoria de municipi A1 i categoria d'ubicació 7a és de 1.844 €/m<sup>2</sup>.

El valor de repercussió comercial categoria de municipi A1 i categoria d'ubicació 7a és de 1.299 €/m<sup>2</sup>.

El coeficient que relaciona ambdós usos és de:  $1.299/1844 = 0,7044$ .

Aplicant aquest coeficient sobre el valor obtingut residencial, **s'estima que el valor en venda Vv per a l'ús comercial és de 2.607,97 €/m<sup>2</sup>st.**

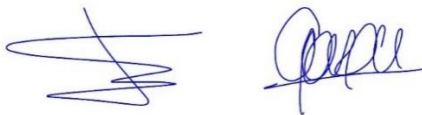
## 6. RESUM DE L'ESTUDI

En aquest estudi s'han calculat i justificat els valors en venda de tres tipologies edificatòries (usos) inclosos en l'àmbit reparcel·latori del polígon d'actuació urbanístic del PPU5 "La Granja II" de Sitges.

1. **Habitatge d'obra nova en bloc plurifamiliar** amb una superfície mitjana de 130 m<sup>2</sup> per habitatge. Es preveu que la promoció disposi de jardí privat i piscina comunitària. Valor en venda: **3.702,15 €/m<sup>2</sup>st amb elements comuns** (tres mil set-cents dos euros amb quinze cèntims d'euro).
2. **Edifici d'ús hotel·ler** de mida mitjana (de l'ordre de 100 habitacions) amb una categoria de 4\*. Valor en venda: **2.323,61 €/m<sup>2</sup>st** (dos mil tres-cents vint-i-tres euros amb seixanta-un cèntims d'euro).
3. **Edifici comercial tipus Garden. Valor en venda: 2.607,97 €/m<sup>2</sup>st** (dos mil sis-cents set euros amb noranta-set cèntims d'euro).

Aquest Estudi per a la obtenció de valors en venda (Vv) consta de 11 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, febrer de 2021



Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

### Aclariment per al conjunt del document

*Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.*

## Annex 1

### Recull de les mostres de mercat d'ús residencial en tipologia plurifamiliar d'obra nova

## 01 Sitges Homes II, Neinor Homes

C/ Joan Puig Mestre entre l'avinguda Camí dels Capellans i el C/ Salvador Soler Forment  
Idealista: Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana. Cadastre: Poligon: 010. Zona valor: R18.



12 fotos Video

### Obra nueva Sitges Homes II, Neinor Homes

Vallpineda-Santa Barbara-La Plana, Sitges [Ver mapa](#)

Desde 395.000 €

Pisos de 3 y 4 habitaciones

#### Comentario del anunciante

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

"Entrega de promoción en 2020. Sitges Homes II es un conjunto residencial de elegante diseño compuesto por 2 edificios de planta baja más 3 alturas que ofrece un total de 49 viviendas. El proyecto incluye además una agradable zona comunitaria con jardín, piscina y área de juegos infantil, todo ello dentro de un recinto cerrado con acceso privado. También dispone de 74 plazas de aparcamiento y 49 trasteros. Sitges Homes II es un proyecto residencial que acoge viviendas modernas y funcionales con diversas tipologías de 2, 3 y 4 dormitorios. Dentro del conjunto cabe destacar las plantas bajas con jardines de uso privativo y los áticos dúplex con amplias terrazas pensadas para disfrutar del sol y la vida al aire libre durante todo el año. Todas las viviendas han sido estudiadas con gran detalle con el objetivo de ofrecer unas distribuciones óptimas, minimizando las zonas de paso y logrando obtener grandes salones, además de amplios dormitorios y cocinas, en su mayoría con zona de office. Plaza de aparcamiento y trastero no incluido."

#### Características básicas

Edificio de nueva planta  
Pisos de 3 y 4 habitaciones  
Certificación energética: no indicado

#### Zonas comunes

Ascensor

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

914 870 863

Ref.: 4181

Profesional  
ON NEINOR HOMES IDEALISTA

[Neinor Homes](#)  
Bilbao



Contactar

914 870 863

Ref.: 4181

Profesional  
ON NEINOR HOMES IDEALISTA

[Neinor Homes](#)  
Bilbao



piso 395.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 410.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 410.000 €	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 410.000 €	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 415.000 €	3 dorm	87 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 420.000 €	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 420.000 €	3 dorm	112 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 420.000 €	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 425.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 430.000 €	3 dorm	112 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 431.000 €	3 dorm	106 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 435.000 €	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 440.000 €	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 455.000 €	3 dorm	105 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 455.000 €	4 dorm	121 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 465.000 €	4 dorm	121 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 470.000 €	4 dorm	121 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 570.000 €	3 dorm	151 m <sup>2</sup>	Terraza
piso 597.000 €	4 dorm	163 m <sup>2</sup>	Terraza

### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

**Contactar**

📞 914 870 863

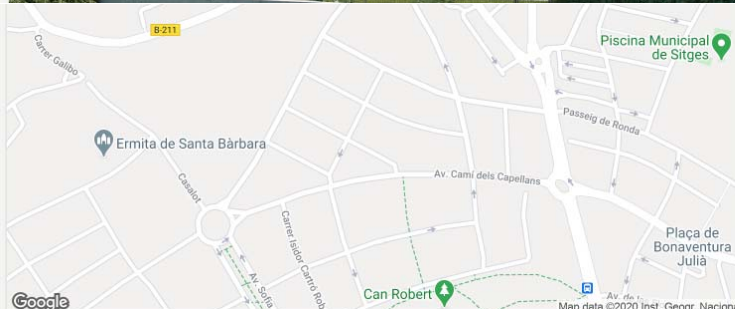
Ref.: 4181

Profesional  
ON NEINOR HOMES IDEALISTA

Neinor Homes  
Bilbao



Els preus no inclouen pàrquing ni traster.



Neinor  
HOMES





48 fotos Plano

### Obra nueva Egretta Plana, Solvia inmobiliaria

Vallpineda-Santa Barbara-La Plana, Sitges [Ver mapa](#)

Desde 326.000 €

Pisos de 2, 3 y 4 habitaciones, garajes y locales

Guardar favorito

Descartar

Compartir

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar

932 936 132

Ref.: PM99721

Profesional  
solvia inmobiliaria  
Solvia inmobiliaria  
Alicante / Alacant

**Solvia**

#### Comentario del anunciante

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

"Pisos de obra nueva en Sitges, Barcelona. Solvia cuenta con las mejores promociones de Pisos de Obra nueva en venta, para que encuentres el que mejor se adapte a ti. Visita los pisos de Obra Nueva en Sitges, Egretta Plana, se trata de una promoción de 70 viviendas de 2 a 4 dormitorios se distribuyen en seis edificios Pb más 3 alturas, con superficies entre 99 m<sup>2</sup> y 189 m<sup>2</sup> ccc, todas ellas con terrazas desde 17 m<sup>2</sup> hasta 62 m<sup>2</sup> y plantas bajas que disfrutan de agradables jardines desde 79 m<sup>2</sup> hasta 179 m<sup>2</sup>, gran luminosidad y variedad de orientaciones. Acabados interiores con un alto nivel de calidad, que incluye pavimento laminado en acabado de calidad ac4, instalación de aeroterminia para agua caliente y climatización, y cocina equipada con los electrodomésticos principales. El complejo cuenta con zonas comunes con piscina y espacios ajardinados. Plaza de aparcamiento y trastero no incluido en el precio que se deberán adquirir con la compra de la vivienda. La promoción se encuentra ubicada al oeste de la población, en la zona de expansión natural del municipio de Sitges, en un entorno de reciente urbanización que contará con amplias avenidas, zonas verdes, servicios públicos y demás equipamientos, próximo al centro del municipio y al mar. Visite nuestro punto de venta de Solvia, donde encontrará más información acerca de la promoción Egretta Plana. Descubre más viviendas en Barcelona con Solvia, la Inmobiliaria con las mejores promociones de viviendas de Obra Nueva."

#### Características básicas

Edificio de nueva planta

Pisos de 2, 3 y 4 habitaciones, garajes y locales

Els preus no inclouen pàrquing ni traster.



pisos disponibles en venta			
piso 326.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 336.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 361.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 361.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	
piso 371.000 €	3 dorm	106 m <sup>2</sup>	
piso 378.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 380.000 €	2 dorm	89 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 381.000 €	2 dorm	89 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 386.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	
piso 386.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	
piso 386.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	
piso 389.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	
piso 389.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	
piso 393.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	
piso 394.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	
piso 394.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	
piso 396.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	
piso 399.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 399.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 400.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	
piso 403.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 406.000 €	3 dorm	106 m <sup>2</sup>	
piso 413.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 415.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 421.000 €	3 dorm	109 m <sup>2</sup>	
piso 424.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	
piso 428.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 434.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 435.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 437.000 €	2 dorm	92 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 437.000 €	2 dorm	92 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 443.000 €	2 dorm	92 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 457.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 478.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 488.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 491.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 522.000 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 528.000 €	4 dorm	133 m <sup>2</sup>	
piso 528.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 528.000 €	4 dorm	133 m <sup>2</sup>	
piso 528.000 €	4 dorm	133 m <sup>2</sup>	
piso 528.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 528.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	
piso 544.000 €	2 dorm	92 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 563.000 €	4 dorm	133 m <sup>2</sup>	
piso 563.000 €	3 dorm	97 m <sup>2</sup>	

Un saludo

Contactar

☎ 932 936 132

Ref.: PM99721

Profesional  
solvia inmobiliaria  
Solvia inmobiliaria  
Alicante / Alacant

**Solvia**



### Ubicación

Carrer de Jaume Figueras i Dobal  
Urb. C/ Josep Bonaventura I Falç S/N  
Distrito Vallpineda-Santa Barbara-La Plana  
Sitges  
Garraf, Barcelona

📍 El anunciante prefiere no mostrar la dirección exacta, pero más o menos por aquí...



### 03 Asentia Sitges

C/ Abadesa Maria Lluïsa Dalmau, s/n – C/ Mestre Manel Torrens

Idealista: Vallpineda-Santa Bàrbara-La Plana. Cadastre: Polígon: 010. Zona valor: PR20.



16 fotos Plano Video

#### Obra nueva Asentia Sitges, grupo asentia

Vallpineda-Santa Barbara-La Plana, Sitges Ver mapa

Desde 369.900 €

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

#### Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas

\*Asentia Sitges

Es una promoción de 75 viviendas con garaje y trastero, situada en la Plana de Santa

#### Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas

\*Asentia Sitges

Es una promoción de 75 viviendas con garaje y trastero, situada en la Plana de Santa Bàrbara, el nuevo desarrollo urbanístico de Sitges, a pocos minutos a pie de la playa y del casco antiguo.

La luminosidad y la eficiencia energética han sido objetivos fundamentales en el diseño de las viviendas.

Las zonas de estancia están orientadas para aprovechar al máximo el sol de invierno y las vistas a las zonas comunes, mientras que la orientación de los dormitorios permite disfrutar de un mayor frescor en verano.

La distribución interior proporciona las mejores condiciones de aislamiento acústico y descanso en la zona de dormitorios, al estar independizada de las zonas de estancia y cocina.

El diseño moderno y la calidad de los materiales contribuyen a conseguir el eficiente comportamiento energético de las viviendas.

Dispone de una excelente zona comunitaria con piscina, gimnasio, pista de pádel, juegos infantiles y amplias zonas ajardinadas con numerosos árboles de especies mediterráneas que contribuirán a mejorar la biodiversidad del entorno.

Plaza de garaje y trastero desde 25.000 € + IVA.\*

#### Características básicas

Edificio de nueva planta  
Pisos de 2 y 3 habitaciones  
Certificación energética de proyecto: (IPE no indicado)

#### Zonas comunes

Ascensor  
Zonas verdes  
Piscina

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

932 824 714

Anuncio: 81346262

Promotora  
grupo asentia  
grupo asentia  
Sitges



Un saludo

Contactar

932 824 714

Anuncio: 81346262

Promotora  
grupo asentia  
grupo asentia  
Sitges



pisos disponibles en venta				
piso 369.900 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 372.300 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 389.400 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 389.400 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 393.400 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 393.400 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 393.400 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 401.200 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 401.200 €	2 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 414.000 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 424.200 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 424.600 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 424.600 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 426.100 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 428.700 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 436.100 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 436.100 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 436.100 €	3 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 436.500 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 437.600 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 437.600 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 441.000 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 456.900 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 456.900 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 457.800 €	3 dorm	146 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 460.500 €	3 dorm	143 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 461.600 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 461.600 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 461.600 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 469.100 €	3 dorm	147 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 469.600 €	3 dorm	146 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 471.200 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 471.200 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso 474.000 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 474.000 €	3 dorm	156 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza
piso 476.300 €	3 dorm	146 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 477.900 €	3 dorm	146 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 478.700 €	3 dorm	146 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
piso 479.100 €	3 dorm	146 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

**Contactar**

☎ **932 824 714**

Anuncio: 81346262

Promotora  
grupo asentia

grupo asentia  
Sitges



grupo asentia  
Sitges

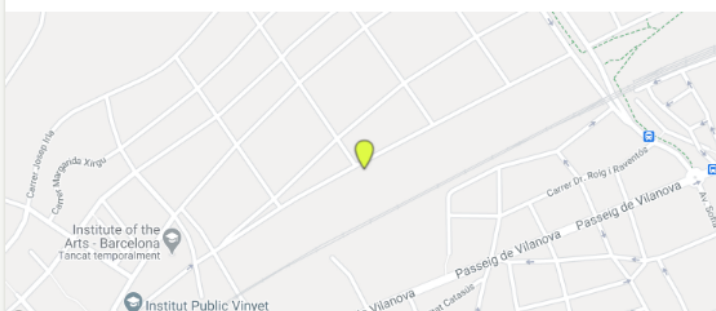






### Ubicaci3n

Calle Abadesa Maria Lluisa Dalmau s/n  
Distrito Vallpineda-Santa Barbara-La Plana  
Sitges  
Garraf, Barcelona



Contactar

☎ 932 824 714

Anuncio: 81346262

Promotora  
grupo asentia  
grupo asentia  
Sitges





7 fotos Video

### Obra nueva Residencial Urbemar Sitges, Residencial Urbemar

Ametllers-Poble Sec-Ca L'Antoniet, Sitges [Ver mapa](#)

Desde 375.000 €

Pisos de 3 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

943 970 782

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

¡BIENVENIDO A LA NUEVA ILUSIÓN DE SITGES!

¿Te apetece tener tu exclusiva vivienda rodeada de zonas verdes, con vistas despejadas, con tranquilidad pero al lado de la zona comercial y el pleno centro de Sitges para poder ir andando a todos los lados?

Residencial Urbemar presenta un nuevo y exclusivo edificio de 9 viviendas en el Sector de Ca l'Antoniet.

#### UBICACIÓN:

- A sólo 10 minutos andando de la estación de Sitges.
- Con entrada directa de la C-32. Olvidate de atascos veraniegos y aparca a la primera.
- Tranquilidad en el municipio con todos los servicios a tu alcance.
- Con todos los equipamientos municipales a tu alcance.

#### EL EDIFICIO:

- 9 únicas viviendas de 3 habitaciones en 3 planta baja + 2 altura.
- Impresionantes terrazas orientadas al Sur de hasta casi 60 m2.
- Excelente distribución con una zona de día orientada al Sur de acceso directo a la terraza.
- En frente de la zona verde, la plaza Claudio Mas i Jornet.

#### CARACTERÍSTICAS:

- Personaliza la vivienda eligiendo entre los diferentes acabados (cocina abierta-cerrada, pavimentos, pintura, mobiliario cocina, encimera, etc.).
- ¡YA EN CONSTRUCCIÓN! Previsión entrega: mediados 2020.
- Con la garantía de Caixabank."

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

943 970 782

Anuncio: 86863106

Promotora  
Residencial Urbemar  
[Residencial Urbemar](#)  
Donostia-San  
Sebastián

URBEMAR

### Características básicas

Edificio de nueva planta  
Pisos de 3 habitaciones  
Certificación energética de proyecto: **B** (IPE no indicado)

### Construcción

Fecha de entrega de llaves: segundo semestre 2020

### Zonas comunes

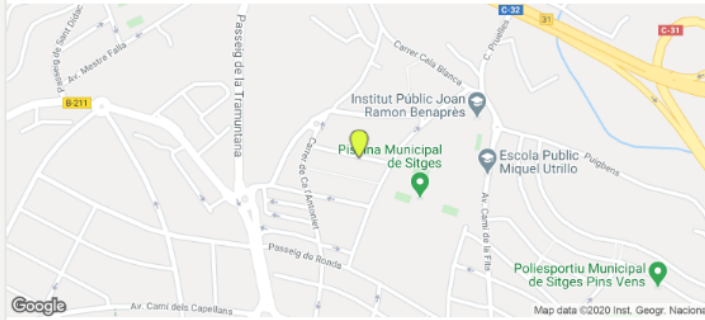
Ascensor

### pisos disponibles en venta

piso **375.000 €**    3 dorm    109 m<sup>2</sup>    Bajo ext.    Terraza

### Ubicación

Calle Salvador Robert Raventós, 3  
Distrito Ametllers-Poble Sec-Ca L'Antoniet  
Sitges  
Garraf, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

## 05 Obra nueva Alta del Vinyet 20, G22

C/ Alta del Vinyet, 20

Idealista: Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona. Cadastre: Poligon: 010. Zona valor: R25 (851 €/m2st). R25 sols son dues illes envoltades de la zona R22 (1016 €/m2st)



14 fotos Video

### Obra nueva Alta del Vinyet 20, G22

Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona, Sitges [Ver mapa](#)

Desde 330.000 €

Pisos y áticos de 3 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

#### Comentario del anunciante

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

"Edificio de sólo 5 viviendas (PB + 2 plantas) en una calle muy tranquila del barrio de Can Pei (Terramar) en Sitges. Exterior a 3 calles: c/ Alta del Vinyet, c/ Pintor Pere Pruna y c/ Pepe de Garraf.

Entrega de llaves en Agosto 2020.

Viviendas disponibles:

- Planta Baja de 110m + terraza 9m, de 3 habitaciones y 2 baños
- Piso en 1ª planta de 85m, 3 habitaciones, 2 baños con un balcón grande con vistas al mar
- Ático de 85m, 3 habitaciones, 2 baños y terraza 65m con increíbles vistas panorámicas

Edificio con parking.

Fotos de promociones hechas en Barcelona en con las mismas calidades.

¡Ven a ver nuestro piso de muestra, te encantará!

Viviendas diseñadas para aprovechar al máximo el espacio y la luz.

Atención personalizada y asesoramiento durante todo el proceso de compra.

Adaptamos la vivienda a tus gustos, necesidades y preferencias. Contáctanos sin ningún compromiso para más información.

Sitges es una localidad costera a 35 kilómetros de Barcelona conocida por el festival anual de cine fantástico, por su carnaval y por ser la cuna del modernismo catalán. Sin olvidar sus 4 kilómetros de playa, su bello paseo marítimo, y su reconocido microclima mágico.

La promoción "Alt del Vinyet 20" se encuentra en el barrio de Can Pei, en la zona del Terramar, barrio residencial al lado del club de golf de Sitges, y cerca de la playa y el Parque del Terramar. El barrio de Can Pei es tranquilidad, está a 10 minutos del centro de Sitges, y es una zona consolidada con servicios, colegios y supermercados.

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

932 990 774

Anuncio: 85968063

Profesional

Alta del Vinyet 20

G22

Barcelona



me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

932 990 774

Anuncio: 85968063

Profesional

Alta del Vinyet 20

G22

Barcelona





### Características básicas

Edificio de nueva planta  
 Pisos y áticos de 3 habitaciones  
 Certificación energética de proyecto: **A** (IPE no indicado)

- [Certificado energético\(143 KB\)](#)
- [Memoria de calidades\(38 KB\)](#)

### Construcción

Fecha de entrega de llaves: agosto 2020

### Zonas comunes

Ascensor

#### pisos disponibles en venta

piso <b>330.000 €</b>	3 dorm	84 m <sup>2</sup>	1ª planta ext.	Terraza
piso <b>390.000 €</b>	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Bajo ext.	Terraza
Ático <b>470.000 €</b>	3 dorm	120 m <sup>2</sup>	2ª planta ext.	Terraza



### Ubicación

Calle Alta del Vinyet, 20  
 Distrito Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona  
 Sitges  
 Garraf, Barcelona



[Ampliar mapa](#)

## 06 Obra nueva Lanius Roig, Solvia inmobiliaria

Passeig de Vilanova – C/ Josep Roig Raventós, 28

Idealista: Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona. Cadastre: Poligon: 006. Zona valor: R16



22 fotos Plano

### Obra nueva Lanius Roig, Solvia inmobiliaria

Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona, Sitges [Ver mapa](#)

Desde 495.000 €

Pisos de 4 habitaciones y garajes

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Contactar

932 936 132

Ref.: PM99819

Profesional  
solvia inmobiliaria  
Solvia inmobiliaria  
Alicante / Alacant

Solvia

#### Comentario del anunciante

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

"Pisos de obra nueva en Sitges. Solvia cuenta con las mejores promociones de Pisos de Obra nueva en venta, para que encuentres el que mejor se adapte a ti. Visita los pisos de Obra Nueva de Lanius Roig. Se trata de una promoción de doce viviendas de cuatro dormitorios de 133 m<sup>2</sup> ccc aproximadamente en un edificio de tres alturas, todas con terrazas cubiertas de 25 m<sup>2</sup>, plantas bajas que disfrutan de agradables jardines desde 163 m<sup>2</sup> hasta 240 m<sup>2</sup> y áticos en planta segunda con amplias terrazas abiertas de 98 m<sup>2</sup>. Acabados de gran calidad, suelos de tarima flotante de madera natural, gres porcelánico en cocina y baños, instalación completa de climatización frío-calor, e instalación de paneles solares comunitarios para la producción de ACS, apoyados por caldera individual mixta de gas natural. La promoción cuenta con zonas comunes con piscina y espacios ajardinados. Ubicada al oeste de Sitges, en una zona tranquila, alejada del bullicio y al mismo tiempo próxima al centro y a sus servicios. Plaza de aparcamiento y trastero no incluido en el precio que se deberán adquirir con la compra de la vivienda. Visite nuestro punto de venta de Solvia, donde encontrará más información acerca de la promoción Lanius Roig. Descubre más viviendas en Barcelona con Solvia, la Inmobiliaria con las mejores promociones de viviendas de Obra Nueva."

#### Características básicas

Edificio de nueva planta  
Pisos de 4 habitaciones y garajes

Ref.: PM99819

Profesional  
solvia inmobiliaria  
Solvia inmobiliaria  
Alicante / Alacant

Solvia

#### pisos disponibles en venta

piso 495.000 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 579.600 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	
piso 579.600 €	4 dorm	118 m <sup>2</sup>	
piso 597.600 €	4 dorm	117 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 612.600 €	4 dorm	120 m <sup>2</sup>	
piso 622.600 €	4 dorm	120 m <sup>2</sup>	
piso 655.000 €	4 dorm	119 m <sup>2</sup>	Bajo
piso 664.000 €	4 dorm	119 m <sup>2</sup>	Bajo

#### garajes disponibles en venta

garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto
garaje 24.000 €	Plaza para coche y moto

[Ver todos los garajes](#)

Ref.: PM99819

Profesional  
solvia inmobiliaria  
Solvia inmobiliaria  
Alicante / Alacant

**Solvia**



#### Ubicación

Passeig de Vilanova  
Urb. C/ Escripto Josep Roig Raventós N° 28  
Distrito Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona  
Sitges  
Garraf, Barcelona

📍 El anunciante prefiere no mostrar la dirección exacta, pero más o menos por aquí...



## 07 Obra nueva Aiguadolç Homes II, Neinor Homes

C/ Victorino Berbegal

Idealista: San Sebastian-Aiguadolç. Cadastre: Poligon: 005. Zona valor: R22



19 fotos Plano Video

### Obra nueva Aiguadolç Homes II, Neinor Homes

San Sebastian-Aiguadolç, Sitges [Ver mapa](#)

Desde **380.000 €**

Pisos de 3 y 4 habitaciones

Guardar favorito

Descartar

Compartir

#### Comentario del anunciante

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

"Obra avanzada. Aiguadolç Homes II es un conjunto residencial de líneas sobrias y elegantes compuesto por 2 edificios de planta baja más 3 alturas que ofrece un total de 35 viviendas. El proyecto incluye además una amplia zona comunitaria con jardín, piscina y área de juegos infantil, todo ello dentro de un recinto cerrado con acceso privado. También dispone de 53 plazas de aparcamiento y 35 trasteros. Aiguadolç Homes II es un proyecto residencial que acoge viviendas modernas y funcionales con pisos de 3 y 4 dormitorios; plantas bajas con grandes terrazas, pisos en altura desde donde disfrutar de las diferentes orientaciones que permite el edificio y áticos con solariums aprovechando las preciosas vistas al mar o al Parque Natural del Garraf. Todas las viviendas han sido estudiadas con gran detalle con el objetivo de ofrecer unas distribuciones óptimas, minimizando las zonas de paso y logrando obtener grandes salones, además de amplios dormitorios y cocinas con zona office. Plaza de aparcamiento y trastero no incluido."

#### Características básicas

Edificio de nueva planta  
Pisos de 3 y 4 habitaciones  
Certificación energética: no indicado

#### Zonas comunes

Ascensor

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa esta promoción y me gustaría hacer una visita.  
Un saludo

Contactar

914 870 863

Ref.: 4393

Profesional  
ON NEINOR HOMES IDEALISTA

Neinor Homes  
Bilbao



Bilbao



#### pisos disponibles en venta

piso <b>380.000 €</b>	3 dorm	101 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>380.000 €</b>	3 dorm	102 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>390.000 €</b>	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>395.000 €</b>	3 dorm	101 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>405.000 €</b>	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>405.000 €</b>	3 dorm	110 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>425.000 €</b>	4 dorm	126 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>430.000 €</b>	4 dorm	126 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>435.000 €</b>	4 dorm	126 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>435.000 €</b>	4 dorm	126 m <sup>2</sup>	Terraza
piso <b>560.000 €</b>	3 dorm	115 m <sup>2</sup>	Terraza





### Ubicación

Calle Carrer de Victorino Berbegal  
Distrito San Sebastian-Aiguadolç  
Sitges  
Garraf, Barcelona

El anunciante prefiere no mostrar la dirección exacta, pero más o menos por aquí...



---

## Annex 2

### Recull de les mostres de mercat d'ús hoteler

## Inversiones

BCN30447



Inversión con alta rentabilidad: hotel 4\* estrellas en primera línea de mar en Sitges, Barcelona

-  12500m2
-  16241m2
-  209
-  0

Españóldo hotel 4\* situado en una apacible zona de la archiconocida ciudad de Sitges.

Entre otros muchos detalles, destaca por su club de playa privado, habitaciones con balcón, pistas de tenis o su proximidad a campos de golf o la mismísima ciudad de Barcelona a sólo 40 minutos con coche o tren.

Precio venta: 33.000.000 €

## Distancias

-  150km
-  10km

-  2km
-  20m

-  2km





## Características básicas

-  Garaje privado
-  Video Portero
-  Armarios empotrados
-  Domótica
-  Vistas al mar

-  Aire acondicionado
-  Trastero
-  Energía Solar
-  Electrodomésticos
-  Primera línea de mar

-  Calefacción
-  Amueblado
-  Cocina Office
-  Gres Cerámica
-  Jardín

## Características de lujo

-  Piscina
-  Cuarto para el servicio
-  Gimnasio
-  Música Ambiental

-  Zona vigilada
-  Jacuzzi
-  Cuarto lavado plancha
-  Ascensor interior

-  Porche cubierto
-  Muebles de diseño
-  Sauna

Hotel situat a la zona de Terramar, de 4\*. 12500 m2st i 209 habitacions. Preu 33.000.000 €. Ponència cadastral: R10

FINCAS LA CLAU    SERVICIOS    COMPRAR    ALQUILER    NOTICIAS    PROMOCIONES    ALERTAS    VALORACIÓN    CONTACTO

Sitges    Zona    Hotel    Precio ▼    Ref    **Buscar**

1 Hotels en Sitges

Ordenar por

Fecha - DESC ▼



**OFERTA**

Ref. 08568

**Hotel**

📍 Sitges

🛏 25    🚿 25

↓ **4.500.000€**

## Descripción

### Hotel de dos estrellas en el centro de Sitges

Sitges, venta.

Hotel en el corazón de Sitges, a dos minutos de la playa. Dispone de 25 habitaciones dobles suite.

Propiedad en buen estado, con ascensor y armarios empotrados. Planta baja de 330 m2, primera planta de 258 m2, segunda planta de 229 m2 y tercera planta 215m2 aproximadamente.

Cerca a esta propiedad encontraras autobuses, colegios, costa, hospitales, parques, tren, zona de paso...

Posibilidad de crear 11 apartamentos turísticos.

El precio no incluye impuestos (ITP, IVA y AJD), ni los gastos de notario ni los de registro.

Ref. 8568

## Características

Propiedad ID	08568	Precio	<b>4.500.000€</b> <del>5500000€</del>
Provincia	BARCELONA	Conservación	Buen estado
Población	Sitges	Dormitorios dobles	25
Zona	Centre	Baños	25
Construidos	1004 m <sup>2</sup>	Aire acondicionado	Si
Superficie útil	889 m <sup>2</sup>	Calefacción	Gas natural
		Tipo de exterior	Exterior
		Distancia playa	200 m.

### Formulario de contacto

 Nombre

 Email

 Teléfono

 Mensaje

 Acepto la Política de privacidad.

**ENVIAR**

PDF

Imprimir ▼

Enviar Propiedad

Hacer una oferta

Pide una cita

¿Te llamo?

Parla amb la nostra  
el que busques, pu  
Descobreix una nov

Hotel situat a la zona Centre, de 2\*. 1250 m2st i 25 habitacions. Preu 4.500.000 €. Ponència cadastral: R15C (R15).



**Referencia:** 1145  
**Provincia:** BARCELONA  
**Poblacio:** SITGES  
**Construit:** 499m<sup>2</sup>  
**Precio:** 600.000 €



NEGOCIO HOTELERO (no propiedad del inmueble) de nueva creación y a estrenar en edificio del año 1860 totalmente reformado con 499 m2. construidos en PB+2PP+A sobre parcela de 210 m2. y con los siguientes servicios: 8 habitaciones dobles, (con baño y climatizadas) ascensor, recepción, conserjería, restaurante, videovigilancia, control de accesos, parking asociado en edificio próximo, solarium con vistas al mar, sala home cinema, lavandería,... Contrato de alquiler con vto. 31.10.2031 y con mensualidades de 4.000 €/mes hasta 2018, 4.500 € hasta 2019, 5.000 € hasta 2023, 6.000 € hasta 2026 y 8.000 € hasta el vto..Ingresos anuales estimados de 350.000 € y gastos de 120.000 €. Ubicado junto al P<sup>º</sup>. de la Ribera, a 100 mts de la playa.

[Consulta](#)
[PDF](#)


**ABSIS2004**

ABSIS2004  
 Inmobiliaria S.L.  
 Aribau, 116-118  
 bajos  
 08036 BARCELONA  
 Telef. 93 681 85 31  
 info@absis2004.com

### EL GARRAF - SITGES

**Ref. 1145**

**VENTA**

**600.000 €**

**Referencia: 1145, Provincia: BARCELONA, Poblacio: SITGES, Construit: 499m<sup>2</sup>, Precio: 600.000 €**

NEGOCIO HOTELERO (no propiedad del inmueble) de nueva creación y a estrenar en edificio del año 1860 totalmente reformado con 499 m2. construidos en PB+2PP+A sobre parcela de 210 m2. y con los siguientes servicios: 8 habitaciones dobles, (con baño y climatizadas) ascensor, recepción, conserjería, restaurante, videovigilancia, control de accesos, parking asociado en edificio próximo, solarium con vistas al mar, sala home cinema, lavandería,... Contrato de alquiler con vto. 31.10.2031 y con mensualidades de 4.000 €/mes hasta 2018, 4.500 € hasta 2019, 5.000 € hasta 2023, 6.000 € hasta 2026 y 8.000 € hasta el vto..Ingresos anuales estimados de 350.000 € y gastos de 120.000 €. Ubicado junto al P<sup>º</sup>. de la Ribera, a 100 mts de la playa.

Hotel situat al centre.

Traspàs de negoci d'hotel en règim de lloguer. Contracte fins 2031. Lloguer variable segons els anys amb un valor mitjà fins venciment de contracte de 6.750 €/mes \* 12 mesos = 81.000 €/any. Suposant rendibilitat bruta del 8%: 1.012.500 €. Té 8 habitacions suite. Categoria: Es desconeix (es suposa 2\*).

Ponència cadastral: R15

220.000 €  Avísame si baja  
 ha bajado 30.000 €



Finques Parellades  
Ver todos sus anuncios



¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregunta al anunciante

Contactar con el anunciante

## Traspaso hotel en traspaso en el centro en Centre Sitges

 Centre

500 m<sup>2</sup> 440,00 €/m<sup>2</sup>

 Descartar  Compartir

### Hotel en traspaso en el Centro

Se traspasa hotel de una estrella en el centro de Sitges con 15 habitaciones dobles en suite con salida a balcón o a patio interior y un apartamento con solarium.

El hotel se compone de 4 plantas:

En la planta baja, a pie de calle, tiene espacio de recepción con maquina de cafetería y 4 habitaciones dobles en suite.

La primera y la segunda plantas disponen cada una de 5 habitaciones dobles en suite.

En la última planta, se encuentran 1 apartamento dotado de baño con ducha, pequeña cocina, veranda y solarium y una gran habitación doble en suite y terraza solarium.

Cada habitación está equipada de armarios empotrados, caja fuerte, pequeña nevera y tele.

El hotel tiene aire acondicionado frío/calor, portero automático con vídeo (conectado al móvil). Muy bien mantenido y en perfecto estado.

Su ubicación es estratégica, a dos minutos de las playas y de las calles comerciales y más animadas y a cinco minutos de la estación de tren y del centro histórico.

No dispone de ascensor ni de servicio de desayuno. Las habitaciones están equipadas para poderse preparar un desayuno.

Contrato de alquiler de 15 años. Condiciones: 7.500€/mes: 2 meses de fianza legal + 6 meses de aval bancario.

última modificación 11/07/2020

Publicidad

Distribución Superficie 500 m<sup>2</sup>

Características generales Sin calefacción Sin aire acondicionado  
Sin plaza parking


Equipamiento comunitario Sin ascensor

Hotel situat al centre.

Traspàs de negoci d'hotel en règim de lloguer. Contracte de 15 anys. Lloguer de 7.500 €/mes \* 12 mesos = 90.000 €/any. Suposant rendibilitat bruta del 8%: 1.125.000 €. Té 15 habitacions suite. Categoria 1\*.




Ponència cadastral: R15


registre d'agents immobiliaris  
de Catalunya art. 4122



**AXE INVERSORES**  
GESTIÓ INMOBILIÀRIA

**AXE INVERSORES**  
C/ta. Santa Coloma, nº 5  
08013 Badalona (Barcelona)  
Tel. 93 460 53 98  
620 835 598  
axe@axeinversores.com

 Imprimir  
 Compartir en facebook  
 Compartir en twitter



[9 fotografias](#)

## Hotel en Sitges

**2.700.000 €** [calcular hipoteca](#)  
12.217 €/m2

221 m2  
Zona Centre

Referencia HTA01-1

Hostal de LUJO de estilo colonial situado en una de las zonas más representativas del casco antiguo de Sitges

Restaurado y redecorado respetando por completo sus elementos originales.

Mezcla la elegancia, la exclusividad y el confort.

Posee unas instalaciones plenamente equipadas, adecuadas y distribuidas en las cuatro plantas que tiene la finca. Dos de las habitaciones cuentan con una terraza ajardinada y un solárium desde donde es posible disfrutar de una vista absolutamente incomparable del pueblo y el mar.

División de plantas:

Planta baja : restaurante y cocina , 50 m2 aprox. Aforo para 25-30 personas, ( sin barra), posibilidad de pedir licencia de terraza. Aforo para terraza 16 personas.

1ª Planta: Habitación de 30 m2 aprox con baño completo incluido más un cuarto para plancha y otro cuarto zona de lavado.

2ª Planta: 30 m2 1 habitación completa.

3ª Planta: habitación de 16 m2 completa más 14 m2 de terraza uso exclusivo para habitación

4ª Planta: habitación de 20 m2 aprox completa más 14 m2 terraza uso exclusivo para habitación .

### Características Generales

Planta Núm. de Plantas: 4  
Diáfana: No

Terraza / Balcón: 14 m2

Almacén: Si

Año construcción: 1900

### Acabados

Climatización: Aire acondicionado Calefacción

Suelos: Mármol

Carpintería Interior: Roble, Madera pintada

Carpintería Exterior: Madera, Aluminio

Acrilamientos: Doble

Paredes: Hormigón, Tabique

### Equipamientos

Amueblado: Si

Suministros: Agua, Luz, Gas

Hotel situat al centre. Categoria: Luxe. Es suposa 5\*. 221 m2st i 4 habitacions. Preu 2.700.000 €.

Ponència cadastral: R15

Inicio / Hoteles / SOLAR URBANO DE USO HOTELERO CON UN TOTAL DE 2.418m2 DE TECHO, EN LA POBLACIÓN DE SITGES (BARCELONA)

## SOLAR URBANO DE USO HOTELERO CON UN TOTAL DE 2.418M2 DE TECHO, EN LA POBLACIÓN DE SITGES (BARCELONA) ★★★★★

España / Barcelona / Sitges

[IMAGEN](#)
[INFORMACIÓN SOBRE EL HOTEL](#)



### INFORMACIÓN SOBRE EL HOTEL

Ref.1574DIR

#### NIVEL DE SERVICIO

OOO

#### ENTORNO

#### CARACTERÍSTICAS

Rango de habitaciones: 74

Año de construcción: Consultar

En Venta: Venta Sin Operador

Total superficie construida m<sup>2</sup>: Consultar

Con o sin operador: Sin

Tipología: Vacacional

#### PRECIO

3.300.000€

#### OBSERVACIONES

Precio hotel llaves en mano:

7.300.000€ + 3% de honorarios

#### TENGA EN CUENTA LA INDICACIÓN.

- OOO Operación muy controlada e información fluida.
- OO Operación controlada e información aceptable.
- O Operación moderadamente controlada.

#### SOLICITA MÁS INFORMACIÓN

Nombre

Empresa

Email

Teléfono

Comentario

ENVIAR

Teléfono

Comentario

ENVIAR

Hotel situat a la zona de nous creixements. Venda de solar (3.300.000 €) o de l'edifici construït (claus en ma): 7.300.000 €. Categoria: 4\*. Sostre màxim: 2.418 m2st i 74 habitacions. Ponència cadastral: PR20 (R18).