

**Actualització de l'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:
Junta de Compensació PPU-5 Granja II

Data: novembre 2021
Referència interna VIA: V-20504. EMact

Índex

1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. DETERMINACIÓ DELS USOS. METODOLOGIA EMPRADA	3
2.1 Normativa d'aplicació	3
2.2 Mètode i passos per obtenir el valor en venda	3
3. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'HABITATGE LLIURE.....	3
4. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'ÚS HOTELER	7
5. VALOR EN VENDA (Vv) DE L'ÚS COMERCIAL (GARDEN).....	9
6. RESUM DE L'ESTUDI.....	10

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 de la Junta de Compensació PPU-5 Granja II.

El present document té com a objecte **l'actualització de l'informe redactat el gener de 2021** sobre 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).

En data gener de 2021 es va dur a terme, pels tècnics que subscriuen, un "estudi per a la obtenció dels valors en venda Vv dels usos previstos a l'àmbit reparcel·ladori del polígon d'actuació urbanística del PPU5 "La Granja II". Sitges".

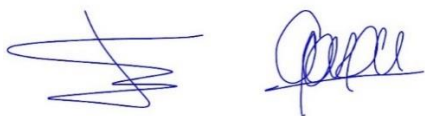
El present document actualitza els valors obtinguts el gener de 2021 sota els següents criteris:

- Es du a terme una nova recerca de les mostres d'habitatge plurifamiliar lliure.
- Atesa la dinàmica del mercat immobiliari d'oferta hotelera, es considera que les mostres obtingudes en l'estudi de mercat de gener de 2021 continuen sent vàlides en l'actualitat.
- Es calcula de nou el valor de l'ús comercial associat al "garden" existent al sector a partir del nou valor obtingut per a l'habitatge lliure plurifamiliar. Es manté el mateix coeficient que relaciona ambdós valors.

El present informe reproduïx el format i contingut de l'informe anterior de gener de 2011 però actualitzant les dades a data novembre de 2021 referides als valors de l'habitatge lliure i de l'ús comercial associat al "garden" existent.

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de la valoració.

Barcelona, 23 de novembre de 2021



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA economia i urbanisme, 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 privat i piscina comunitària.

A partir d'aquestes dades de partida, s'han obtingut 19 mostres repartides en 6 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	ANY CONST	POBLACIÓ	ÀMBIT/ZONA IDEALISTA	ADREÇA	SUPERFICIE	PREU	PREU/M2
01_01	Culmia	obra nova	Sitges	Vinyel-Terramar-Can Pei-Can Girona	C/ Riera Xica	132,00	619.000,00	4.689,39
01_02	Culmia	obra nova	Sitges	Vinyel-Terramar-Can Pei-Can Girona	C/ Riera Xica	130,00	622.000,00	4.784,62
02_01	Vidomus	obra nova	Sitges	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Maragall	79,00	479.000,00	6.063,29
02_02	Vidomus	obra nova	Sitges	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Maragall	90,00	515.000,00	5.722,22
02_03	Vidomus	obra nova	Sitges	San Sebastian-Aiguadolç	C/ Maragall	88,00	625.000,00	7.102,27
03_01	Aedas Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Maria Lluïsa Dalmau	119,00	415.000,00	3.487,39
03_02	Aedas Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Maria Lluïsa Dalmau	122,00	450.000,00	3.688,52
03_03	Aedas Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Maria Lluïsa Dalmau	136,00	480.000,00	3.529,41
03_04	Aedas Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Maria Lluïsa Dalmau	124,00	500.000,00	4.032,26
04_01	Neinor Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Camí dels Capellans	110,00	410.000,00	3.727,27
04_02	Neinor Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Camí dels Capellans	110,00	420.000,00	3.818,18
04_03	Neinor Homes	obra nova	Sitges	La Plana	Av da. Camí dels Capellans	110,00	425.000,00	3.863,64
05_01	Culmia	obra nova	Sitges	La Plana	C/ Ramon de Dalmases	110,00	395.000,00	3.590,91
05_02	Culmia	obra nova	Sitges	La Plana	C/ Ramon de Dalmases	100,00	414.000,00	4.140,00
05_03	Culmia	obra nova	Sitges	La Plana	C/ Ramon de Dalmases	132,00	428.000,00	3.242,42
06_01	Fincas La Clau	obra nova	Sitges	Vinyel-Terramar-Can Pei-Can Girona	Paseig Riera de Ribes	75,00	359.000,00	4.786,67
06_02	Fincas La Clau	obra nova	Sitges	Vinyel-Terramar-Can Pei-Can Girona	Paseig Riera de Ribes	75,00	370.000,00	4.933,33
06_03	Fincas La Clau	obra nova	Sitges	Vinyel-Terramar-Can Pei-Can Girona	Paseig Riera de Ribes	110,00	408.500,00	3.713,64
06_04	Fincas La Clau	obra nova	Sitges	Vinyel-Terramar-Can Pei-Can Girona	Paseig Riera de Ribes	110,00	454.500,00	4.131,82

num. Recerca	QUALIF. ENERGETICA	SUPEFICIE	QUALITAT CONST.	DORMITORIS	JARDÍ	PISCINA	TERRASSA /JARDÍ	DAVANT DEL MAR	PROPER AL MAR	GARATGE INCLÓS EN PREU	RÀTIO M2/HABIT.	API
01_01	B	132,00	normal	4	si	si	si	no	no - 600 mts	si	33,00	si
01_02	B	130,00	normal	4	si	si	si	no	no - 600 mts	si	32,50	si
02_01	C	79,00	normal	2	no	si	si	no	si - 250 mts	no	39,50	si
02_02	C	90,00	normal	3	no	si	si	no	si - 250 mts	no	30,00	si
02_03	C	88,00	normal	3	no	si	si	no	si - 250 mts	no	29,33	si
03_01	A	119,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1500 mts	no	39,67	si
03_02	A	122,00	normal	2	si	si	si	no	no - 1500 mts	no	61,00	si
03_03	A	136,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1500 mts	no	45,33	si
03_04	A	124,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1500 mts	no	41,33	si
04_01	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 900 mts	no	36,67	si
04_02	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 900 mts	no	36,67	si
04_03	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 900 mts	no	36,67	si
05_01	A	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 700 mts	si	36,67	si
05_02	A	100,00	normal	2	si	si	si	no	no - 700 mts	si	50,00	si
05_03	A	132,00	normal	4	si	si	si	no	no - 700 mts	si	33,00	si
06_01	---	75,00	normal	2	si	si	si	no	no - 1100 mts	si	37,50	si
06_02	---	75,00	normal	2	si	si	si	no	no - 1100 mts	si	37,50	si
06_03	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1100 mts	si	36,67	si
06_04	---	110,00	normal	3	si	si	si	no	no - 1100 mts	si	36,67	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
Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona	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 B, coeficient 1,00. Mostres amb qualificació A, coeficient de 0,98. Mostres amb qualificació C, coeficient 1,02. 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.
- Terrassa/Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar disposaran de terrassa o jardí privat. Totes les mostres disposen de terrassa o jardí privat. 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.
- 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). Mostres no properes al mar, coeficient 1,00. Mostres properes al mar, coeficient 0,90.
- Garatge si/no: Es considera que la promoció a estudiar no incorpora el valor de garatge inclòs en el preu de l'habitatge. Mostres amb el garatge no inclòs en el preu, coeficient 1,00. Mostres amb el garatge inclòs en el preu, coeficient 0,95.
- 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	SUPEFÍCIE	JARDÍ	PISCINA	DAVANT DEL MAR	PROPER AL MAR	GARATGE INCLOS EN PREU	RÀTIO M2/HABIT.	API	TOTAL COEF.	VALOR HOMO.
01_01	4.689,39	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	0,9215	4.321,28
01_02	4.784,62	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	0,9215	4.409,02
02_01	6.063,29	0,9285	1,0200	0,9500	1,0500	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8247	5.000,47
02_02	5.722,22	0,9285	1,0200	0,9500	1,0500	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8247	4.719,18
02_03	7.102,27	0,9285	1,0200	0,9500	1,0500	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	1,0000	0,9700	0,8247	5.857,33
03_01	3.487,39	1,2322	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,1713	4.084,79
03_02	3.688,52	1,2322	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,2299	4.536,40
03_03	3.529,41	1,2322	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0500	0,9700	1,2299	4.340,71
03_04	4.032,26	1,2322	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,1713	4.722,99
04_01	3.727,27	1,2322	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	1,1354	4.232,12
04_02	3.818,18	1,2322	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,1354	4.335,34
04_03	3.863,64	1,2322	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9700	1,1354	4.386,95
05_01	3.590,91	1,2322	0,9800	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	1,0571	3.795,95
05_02	4.140,00	1,2322	0,9800	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0500	0,9700	1,1100	4.595,22
05_03	3.242,42	1,2322	0,9800	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	1,1127	3.607,97
06_01	4.786,67	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	0,8754	4.190,37
06_02	4.933,33	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	0,8754	4.318,76
06_03	3.713,64	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	0,8754	3.251,01
06_04	4.131,82	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	1,0000	0,9700	0,8754	3.617,10

El valor mig homogeneïtzat és de 4.332,79 €/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 4.248,09 €/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 3.823,28 €/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 darrer any (període juliol 2020-juny 2021, darreres dades publicades) ha estat de 4.158,02 €/m2const sense elements comuns (125 mostres). Aplicant el coeficient reductor de 0,90 per al pas a superfície amb elements comuns, el valor final és de 3.742,22 €/m2st amb comuns. L'estudi de mercat, per a l'àmbit del PPU5 "La Granja II" és de 3.823,28 €/m2const amb elements comuns. Aquest darrer valor suposa un augment respecte al valor mig de Sitges de 81,06 €/m2, és a dir, un augment del 2,17 % 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 son 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 (PONENCIA)
01	IlainRealty	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 son 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
PR16	1.426,00	1,00
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	IMMOBILIARIA	POBLACIÓ	ZONA	PREU HOTEL	CATEGORIA	NÚM. HABITACIONS	VALOR PER HABITACIÓ	DIMENSIO DE L'HOTEL (núm. Habit.)	UBICACIÓ (PONENCIA)	CATEGORIA	TOTAL COEF.	VALOR HABITACIÓ HOMOGENEITZAT
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	AXÉ 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 hoteler 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 €/m2st.

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 €/m2.

El valor de repercussió comercial categoria de municipi A1 i categoria d'ubicació 7a és de 1.299 €/m2.

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 2.693,12 €/m2st.**

6. RESUM DE L'ESTUDI

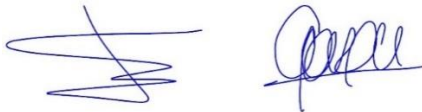
En aquest estudi s'han calculat i justificat els valors en venda de tres tipologies edificatòries (usos) inclosos en l'àmbit reparcel·latori del polígon d'actuació urbanístic del PPU5 "La Granja II" de Sitges.

1. **Habitatge d'obra nova en bloc plurifamiliar** amb una superfície mitjana de 130 m² per habitatge. Es preveu que la promoció disposi de jardí privatiu i piscina comunitària. Valor en venda: **3.823,28 €/m²st amb elements comuns** (tres mil vuit-cents vint-i-tres euros amb vint-i-vuit 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 €/m²st** (dos mil tres-cents vint-i-tres euros amb seixanta-un cèntims d'euro).
3. **Edifici comercial tipus Garden. Valor en venda: 2.693,12 €/m²st** (dos mil sis-cents noranta-tres euros amb dotze cèntims d'euro).

Aquesta valoració té una vigència de 6 mesos a comptar a partir de la data de la valoració.

Aquest Estudi per a la obtenció de valors en venda (Vv) consta de 10 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, 23 de novembre 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.



8 fotos Video

Obra nueva CULMIA Lanius Roig, Culmia

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

Desde **619.000 €**

Pisos de 4 habitaciones

Favorito

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

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

CULMIA Lanius Roig está formada por 12 viviendas exclusivas en un amplio edificio. Todas cuentan con 4 habitaciones y amplias terrazas que te permitirán integrarlas en tu vida diaria desde el primer día para conseguir el estilo de vida perfecto. Podrás elegir entre cocina cerrada o abierta al salón y tendrás enormes armarios modulares que se adaptarán a tus necesidades de almacenaje.

El edificio cuenta con piscina comunitaria, solárium y amplias zonas exteriores, tanto comunes como privativas.

- Viviendas de 4 dormitorios.
- Con piscina comunitaria y garaje
- Cocinas equipadas

Ubicación excepcional

Las viviendas se encuentran ubicadas muy cerca del Passeig de Vilanova, una de las arterias de la localidad. El edificio se encuentra en una zona residencial rodeada de zonas verdes, muy cercana tanto al centro de la ciudad, como a la playa. Podrás disfrutar de la naturaleza con el Parque Natural del Garraf rodeando Sitges al noreste y varias zonas verdes en la zona de La Granja. Además, conecta con las vías C246a y B211, para acceder con facilidad a la C32.

Dirección oficina de ventas: Avda. Artur Carbonell, 10-12 08870 Sitges

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Anuncio: 93768545

912 172 451

Profesional
Culmia
[Culmia](#)
Madrid

CULMIA

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 4 habitaciones
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor

- Dossier / folleto informativo(388 KB)
- Memoria de calidades(111 KB)

Zonas comunes

- Ascensor
- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: 39,46 kWh/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#)

Anuncio actualizado hace más de 2 meses

pisos disponibles en venta

piso 619.000 €	4 dorm	132 m ²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 622.000 €	4 dorm	130 m ²	Bajo ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza



Ubicación

Calle Riera xica s/n
Distrito Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona
Sitges
Garraf, Barcelona



Culmia

Culmia
Madrid

CULMIA

Madrid

CULMIA

02.



39 fotos Video

Obra nueva terminada Maragall 7, VIDOMUS

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

Desde **479.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones

Favorito

Descartar

Compartir

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Anuncio: 95357766

Comentario del anunciante

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


Un exclusivo edificio de nueva construcción a 1 minuto a pie de la playa de San Sebastian y en la zona más tranquila del centro de Sitges con parking y una piscina con solárium en la azotea del edificio. A tan solo 2 minutos a pie del corazón de Sitges, cuenta con una ubicación privilegiada estando cerca de todos los servicios y con excelentes comunicaciones. Maragall 7 propone una arquitectura marcadamente contemporánea y unas viviendas de estilo mediterráneo.

Las viviendas cuentan con 2 o 3 habitaciones y una distribución diáfana y personalizable. Todas están abiertas al exterior mediante terrazas con grandes ventanales que generan luminosidad y amplitud. En los interiores se ha cuidado hasta el último detalle, con marcas de alta gama en acabados, electrodomésticos y sanitarios. Un edificio dotado de la última tecnología en eficiencia energética: aerotermia, suelo radiante e iluminación led en todo el edificio.

El certificado energético es el B para las emisiones y el C para el consumo de energía.

Opción de parking en el mismo edificio no incluido en el precio.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones
-  [Dossier / folleto informativo\(3 MB\)](#)

Construcción


- Obra nueva terminada

Zonas comunes

- Ascensor
- Piscina

Certificado energético del edificio terminado

- Consumo:  [Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

 Anuncio actualizado hace 2 días

pisos disponibles en venta


piso 479.000 €	2 dorm	79 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 515.000 €	3 dorm	90 m ²	1ª planta ext.	Terraza
Ático 625.000 €	3 dorm	88 m ²	3ª planta ext.	Terraza



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

[Contactar](#)

Anuncio: 95357766

 **932 821 763**

Promotora

VIDOMUS

VIDOMUS

Barcelona





Ubicación

Calle Joan Maragall, 7
Distrito San Sebastian-Aiguadolc
Sitges
Garraf, Barcelona



03.



11 fotos Video

Obra nueva Nisart, Aedas Homes

La Plana, Sitges [Ver mapa](#)

Desde **415.000 €**

Pisos de 2 y 3 habitaciones

Favorito

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

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

Exclusiva promoción compuesta por viviendas de 2 y 3 dormitorios situada en una ubicación privilegiada en la Plana de Santa Bárbara, a pocos minutos a pie de la playa y del casco antiguo.

Las viviendas cuentan con amplias terrazas, zonas ajardinadas, pistas de pádel, sala comunitaria, parque infantil y piscina.

Descubre Nisart.

Los precios no incluyen ni parking ni trastero.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 2 y 3 habitaciones
- Certificado energético(593 KB)
- Dossier / folleto informativo(4 MB)
- Memoria de calidades(2 MB)

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **A** 24,58 kWh/m² año
- Emisiones: **A** 4,17 kWh/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#)

i Anuncio actualizado hace 2 días

pisos disponibles en venta

piso 415.000 €	3 dorm	119 m ²	1ª planta ext.	Terraza
piso 450.000 €	2 dorm	122 m ²	Bajo ext.	Terraza
piso 480.000 €	3 dorm	136 m ²	2ª planta ext.	Terraza
piso 500.000 €	3 dorm	124 m ²	Bajo ext.	Terraza

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Anuncio: 02764507

930 445 843

Promotora
Nisart.

[Aedas Homes](#)
Madrid





Anuncio: 93264697

☎ 930 445 843

Promotora

Nisart .

Aedas Homes

Madrid



Ubicación

Calle de la Abadessa Maria Lluisa de Dalmau, 10

Distrito La Plana

Sitges

Garraf, Barcelona



04.



11 fotos Video

Obra nueva Sitges Homes II, Neinor Homes

La Plana, Sitges [Ver mapa](#)

Desde **410.000 €**

Comentario del anunciante

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

Entrega inmediata de viviendas. Últimas unidades. Solicite visita virtual o visite el Piso Piloto. 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 habitaciones

Zonas comunes

- Ascensor

Certificado energético

- no indicado

i Anuncio actualizado hace un día

pisos disponibles en venta

piso 410.000 €	3 dorm	110 m ²		Terraza
piso 420.000 €	3 dorm	110 m ²	ext.	Terraza
piso 425.000 €	3 dorm	110 m ²		Terraza

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Ref.: 4181

914 870 863

Profesional
neinor homes

[Neinor Homes](#)
Bilbao



Ref.: 4181

914 870 863

Profesional
neinor homes

[Neinor Homes](#)
Bilbao





neinor homes
Neinor Homes
Bilbao



Ubicación

Avenida Camí dels Capellans
Distrito La Plana
Sitges
Garraf, Barcelona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la dirección, pero puedes contactarle para conocer la dirección del inmueble.



Neinor Homes
Bilbao



05.



14 fotos

Obra nueva CULMIA Egretta Plana, Culmia

La Plana, Sitges [Ver mapa](#)

Desde **395.000 €**

Pisos de 2, 3 y 4 habitaciones

[Favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Comentario del anunciante

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

En construcción

Culmia Egretta Plana es una promoción está compuesta por siete edificios, con una planta subterránea común de aparcamientos y trasteros. En su interior, descubrirás viviendas de 2 a 4 dormitorios. La urbanización destaca por su estética original y contemporánea. La modalidad de dúplex cuenta con una gran terraza superior y, las viviendas en planta baja sustituyen la terraza por un jardín propio.

- Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios.
- Amplias plazas de parking y trasteros.
- Piscina comunitaria y solárium.
- Espacio Cardioprotegido. Instalación de un desfibrilador externo de Cardio Guard Systems.
- Espacio Smart Box. Buzones inteligentes Citibox.

Se encuentra en un lugar privilegiado dentro de Sitges, en la zona de Santa Bárbara-La Plana. Se trata de una zona joven y en crecimiento, rodeada de zonas verdes y con un ambiente costero, con la comodidad y cercanía a las principales instalaciones municipales de la localidad. A menos de 10 minutos a pie encuentras la Estación de Ferrocarril de Sitges, desde la que podrás acceder a la línea R2 Sur de cercanías con conexión directa a Barcelona. Muy cerca también puedes encontrar instalaciones para compartir con toda la familia, como la Piscina o el Polideportivo Municipal de Sitges Pins Vens.

Dirección oficina de ventas: Avda. Artur Carbonell, 10-12 08870 Sitges

Horario: Lunes de 16:00 a 20:00hrs. ; martes a viernes 10:00 a 14:00 - 16:00 a 20:00hrs. ; y sábados de 10:00 a 14:00hrs.

Características básicas

- Edificio de nueva planta
- Pisos de 2, 3 y 4 habitaciones
- [Certificado energético\(593 KB\)](#)
- [Dossier / folleto informativo\(3 MB\)](#)
- [Memoria de calidades\(119 KB\)](#)

Zonas comunes

- Ascensor
- Zonas verdes
- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **42,61 kWh/m² año**
- [Ver etiqueta de calificación energética](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Anuncio: 93768562

[900 929 282](#)

Profesional
Culmia
[Culmia](#)
Madrid

CULMIA

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Anuncio: 93768562

[900 929 282](#)

Profesional
Culmia
[Culmia](#)
Madrid

CULMIA

pisos disponibles en venta					
piso 395.000 €	3 dorm	110 m ²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 414.000 €	2 dorm	100 m ²	Bajo ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 428.000 €	4 dorm	132 m ²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza



Culmia

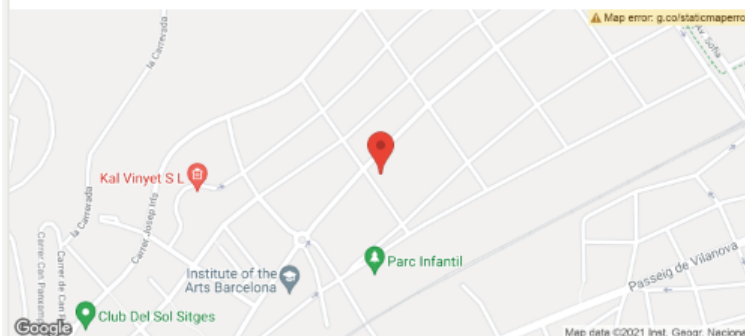
Culmia

Madrid

CULMIA

Ubicación

Calle Ramon de Dalmases esquina Bonaventura Falç s/n
 Distrito La Plana
 Sitges
 Garraf, Barcelona



06.



53 fotos 360 Virtual Tour Video

Obra nueva terminada Residencial Miralpeix, Fincas la clau

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

Desde **359.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones

[Favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Pregunta al anunciante

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

[Contactar](#)

Anuncio: 93513798

Comentario del anunciante

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

Residencial Miralpeix es una promoción de viviendas obra del prestigioso gabinete de arquitectura GCA Architects que consta de 18 viviendas de 2 y 3 dormitorios con plazas de aparcamiento y trastero, ubicada en una de las zonas más tranquilas de Sitges, en un entorno de zonas verdes y mar, muy próxima al campo de golf Terramar y al Hotel Dolce. Las viviendas ofrecen acabados de primera calidad, con amplias terrazas privadas y bonitas vistas al mar y a la montaña. El conjunto residencial dispone de piscina y amplia zona ajardinada.

En Residencial Miralpeix, podrás disfrutar de la tranquilidad de la zona de Can Pei al mismo tiempo que del bullicio y de los restaurantes del centro, de la proximidad de las mejores playas del litoral y de la piscina comunitaria, de paseos en bicicleta y de los servicios de Sitges.

Miralpeix es un conjunto residencial de viviendas de Planta baja + 2 alturas distribuidas en dos escaleras y tres plantas. El número de viviendas por planta y escalera se ubica en 3 unidades, haciendo un total de 18 unidades.

La urbanización cuenta con piscina y jardín, además de 26 amplias plazas de garajes y 18 trasteros.

Sitges es una localidad costera que goza de un atractivo inigualable. En ella descubrimos el contraste entre casas blancas de pescadores y edificios modernistas (herencia de los Indianos a finales del s XIX). Dentro de los principales sitios de interés se encuentran: Parque de Terramar, Museos de Maricel y CauFerrat, Parroquia de Sant Bartomeu y por supuesto su paseo marítimo.

Cuenta con 26 playas, un centro urbano con encanto y gran variedad de actividades socio-culturales y recreativas

La promoción se ubica en lo que se conoce como el antic cami de Miralpeix y Baixador de Terramar. Situada en el Passeig de la Riera de Ribes nº9 y 11. El área de Miralpeix es conocida por sus urbanizaciones de nivel adquisitivo medio/alto conformada por construcciones unifamiliares aisladas y pareadas.

pisos disponibles en venta					
piso 359.000 €	2 dorm	75 m ²	Bajo ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
Ático 370.000 €	2 dorm	75 m ²	2ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 408.500 €	3 dorm	110 m ²	1ª planta ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza
piso 454.500 €	3 dorm	110 m ²	Bajo ext.	Plaza de garaje incluida en el precio	Terraza

Pregunta al anunciante

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

Contactar

Anuncio: 93513798

📞 **930 447 012**

Profesional
Residencial Miralpeix .

[Fincas la clau](#)
Sitges



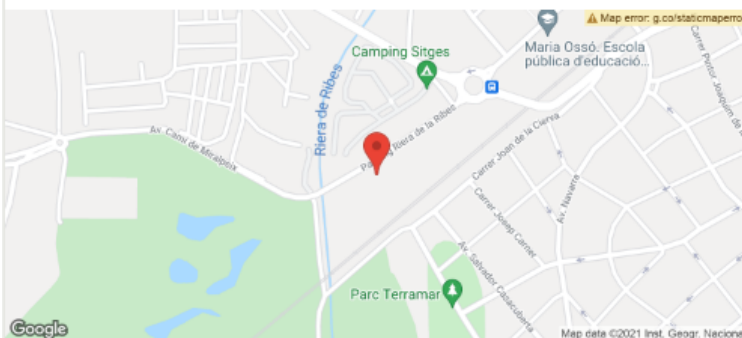


Foto de obra



Ubicació

Paseo Riera de Ribes, 9-, 11
Distrito Vinyet-Terramar-Can Pei-Can Girona
Sitges
Garraf, Barcelona



Contactar

Anuncio: 93513798

☎ 930 447 012

Profesional
Residencial Miralpeix .

Fincas la clau
Sitges



Finca



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	4.500.000€ 5500000€
Provincia	BARCELONA	Conservación	Buen estado
Población	Sitges	Dormitorios dobles	25
Zona	Centre	Baños	25
Construidos	1004 m ²	Aire acondicionado	Si
Superficie útil	889 m ²	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: 499m²
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^º. 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: 499m², 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^º. 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 m² 440,00 €/m²

 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 m²

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
GESTION INMOBILIARIA

AXE INVERSORES
C/ta. Santa Coloma, n° 5
08013 Badalona (Barcelona)
Tel. 93 460 53 98
620 835 598
axe@axeinversores.com

Imprimir

Compartir en facebook

Compartir en twitter



Hotel en Sitges

2.700.000 € [calcular hipoteca](#)

12.217 €/m2

221 m2
Zona Centre

Referencia HTA01-1

[9 fotografías](#)

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	Equipamientos
Climatización:	Aire acondicionado Calefacción
Suelos:	Mármol
Carpintería Interior:	Roble, Madera pintada
Carpintería Exterior:	Madera, Aluminio
Acrilamientos:	Doble
Paredes:	Hormigón, Tabique
	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 m²: 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.

- Operación muy controlada e información fluida.
- Operación controlada e información aceptable.
- 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).