

# Инвестиционное предложение

## Строительство двух вилл в районе Las Gardenias

### EXECUTIVE SUMMARY

Строительство двух современных вилл класса «Люкс» в одной из самых востребованных локаций Марбельи.

#### 1. Локация и потенциал

- **Адрес:** Calle las Gardenias, Нуэва-Андалусия (непосредственно за Hard Rock Hotel Marbella).
- **Преимущества:** Уникальная «пешеходная» доступность (5–10 минут до порта Пуэрто-Банус и пляжей), развитая инфраструктура (Centro Plaza) и дефицит свободной земли в этом районе.
- **Целевая аудитория:** Состоятельные европейцы и инвесторы, ориентированные на краткосрочную аренду с высокой доходностью.

#### 2. Варианты реализации и бюджет (CAPEX)

Проект рассматривается в двух вариантах исполнения общей площадью **660 м<sup>2</sup>** (две виллы по 330 м<sup>2</sup>).

Категория	Вариант 1 (Standard)	Вариант 2 (Premium)
Себестоимость строительства	€2 000 / м <sup>2</sup>	€2 300 / м <sup>2</sup>
Общие инвестиции (с землей)	€3 998 337	€4 293 803
Ключевые отличия	Стандартные материалы и отделка.	Панорамное остекление Reynaers, фасады из травертина, система Smart Home (KNX), отделка Porcelanosa.

#### 3. Финансовые показатели и ROI

Целевая доходность проекта установлена на уровне **30–35%**.

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

- **Прогнозная цена продажи каждой виллы:** €2,6 млн – €2,9 млн.
- **Ожидаемая чистая прибыль:**
  - При ROI 30%: от **€1,2 млн** до **€1,28 млн**.
  - При ROI 35%: от **€1,4 млн** до **€1,5 млн**.
- **Срок реализации:** Оптимизированный срок составляет **2,3 – 2,5 года** (благодаря наличию предварительного проекта *Proyecto Básico*).

### 4. Стратегические рекомендации

- **Фокус маркетинга:** Акцент на «Современную роскошь в пешей доступности от Пуэрто-Банус».
- **Минимизация рисков:** Проведение технического аудита участка (геология, сети) и верификация цен продаж через местных агентов (5–7 специалистов).
- **Оптимизация затрат:** Закупка отделочных («белых») материалов через собственную службу заказчика для снижения CAPEX.

# ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

## ОБЗОР

---

Расположение проекта на **Calle las Gardenias** в районе Нуэва Андалусия (Nueva Andalucía) — это одна из самых востребованных и стратегически выгодных локаций в Марбелье. Улица находится непосредственно за отелем **Hard Rock Hotel Marbella** (бывший H10 Andalucía Plaza), что задает определенный статус и стиль жизни этому микрорайону.

Вот детальное описание района:

### 1. Атмосфера и окружение

Этот район часто называют «тихим центром». Несмотря на близость к эпицентру ночной жизни и гламура, Calle las Gardenias — это спокойная жилая улица.

- **Соседство с Hard Rock Hotel:** Это дает району современный, «рок-н-рольный» вайб. Отель является точкой притяжения для качественной аудитории, здесь проходят живые выступления, работают отличные бары и рестораны.
- **Контингент:** В основном состоятельные европейцы, экспаты и туристы высокого сегмента. Район активно обновляется: старые виллы сносятся, а на их месте строятся ультрасовременные объекты в стиле хай-тек.

### 2. Пешая доступность (Lifestyle)

Главный плюс этой улицы — возможность вести «пешеходный» образ жизни, что редкость для Марбельи:

- **Puerto Banús:** Всего 5-10 минут пешком до порта с его бутиками (Louis Vuitton, Gucci), яхтами и ресторанами.
- **Пляжи:** Ближайший пляж (Playa Nueva Andalucía) находится в 7-8 минутах ходьбы через пешеходный туннель под дорогой.
- **Инфраструктура:** В 3 минутах ходьбы находится торговый центр **Centro Plaza** (популярный рынок по субботам, банки, спортзалы и рестораны) и супермаркеты.

### 3. Инвестиционная привлекательность (Real Estate)

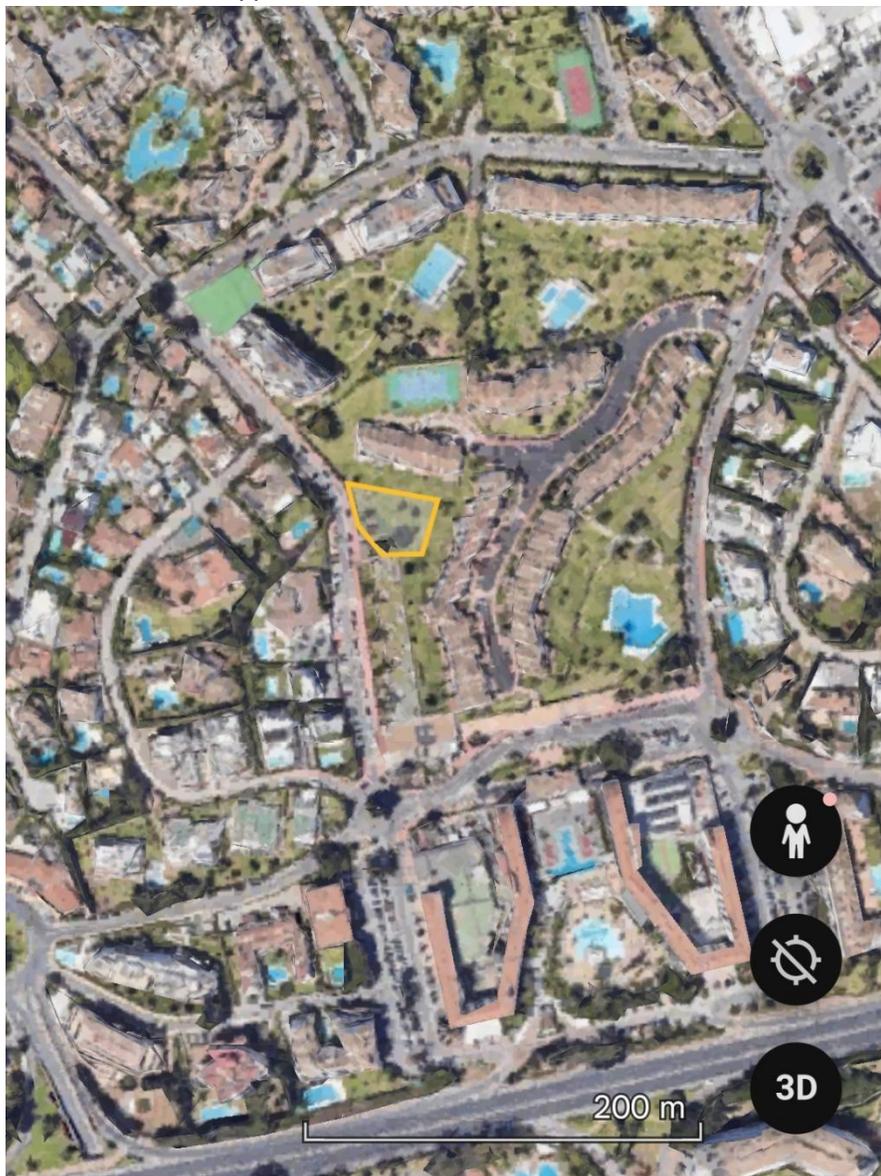
Для застройщика вилл это «золотая жила» по следующим причинам:

- **Дефицит земли:** Свободных участков в пешей доступности от порта практически не осталось. Любой новый проект здесь вызывает ажиотаж.

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

- **Арендный потенциал:** Виллы в этом месте сдаются в краткосрочную аренду (Airbnb/Booking) по экстремально высоким ставкам круглый год, так как туристам не нужна машина.
- **Стоимость «входа» и «выхода»:** \* Старые дома под снос или реновацию здесь стоят от €1.5М до €2.5М.



### 4. Особенности застройки

- **Рельеф:** Улица имеет небольшой наклон, что позволяет при правильном проектировании обеспечить верхним этажам вилл виды на море или на гору Ла Конча.
- **Приватность:** Несмотря на близость к Hard Rock Hotel, Calle las Gardenias защищена от шума отеля другими зданиями, что делает её приватным анклавом.

**Резюме для аналитики:** Проект двух вилл будет конкурировать с лучшими объектами Нуэва Андалусии. Основной упор в маркетинге стоит делать на "**Contemporary Luxury walking distance to Puerto Banús**" (Современная роскошь в пешей доступности от Пуэрто Банус). Это ключевой триггер, который оправдывает высокую цену за квадратный метр в этом конкретном месте.

### Расчет проекта

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

### Итоговые показатели площади для финансовой модели

Для расчета себестоимости строительства двух вилл общей площадью 660 м<sup>2</sup>, по 330 м<sup>2</sup> каждая (**PEM — Presupuesto de Ejecución Material**) было взято за основу опыт постройки вилл в Estepona, El Paraiso, Elviria, Urb. Cala Golf, Sierra Blanca, Nueva Andalusia и задача построить дома с Luxury ремонтом:

Код	Наименование работ	%	Вариант 2 000 €/м <sup>2</sup> (ИТОГО: 1 320 000 €)	Вариант 2 300 €/м <sup>2</sup> (ИТОГО: 1 518 000 €)
S01	Земляные работы	3.09%	40 788 €	46 906 €
C02	Фундамент	9.96%	131 472 €	151 193 €
C03	Структура	11.97%	158 004 €	181 705 €
C04	Кровля и гидроизоляция	5.09%	67 188 €	77 266 €
C05	Стены, перегородки (Albañilería)	19.03%	251 196 €	288 875 €
C06	Отделка ( <b>Faro</b> в варианте 2300)	15.47%	204 204 €	234 835 €
C07	Окна ( <b>Reynaers</b> в варианте 2300)	14.64%	193 248 €	222 235 €
C08	Покраска	3.30%	43 560 €	50 094 €

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

Код	Наименование работ	%	Вариант 2 000 €/м <sup>2</sup> (ИТОГО: 1 320 000 €)	Вариант 2 300 €/м <sup>2</sup> (ИТОГО: 1 518 000 €)
C09-12	Инженерия (TECE/KNX в варианте 2300)	9.96%	131 472 €	151 193 €
C13	Бассейны (2 шт.)	5.04%	66 528 €	76 507 €
C14-16	Контроль, отходы, безопасность	2.48%	32 736 €	37 646 €
<b>Total</b>	<b>ИТОГО СТРОИТЕЛЬСТВО (РЕМ)</b>	<b>100%</b>	<b>1 320 000 €</b>	<b>1 518 000 €</b>

Разница двух подходов заключается в применении различных отделочных материалов, которые и составляют основы более дорогой продажи.

Категория	Вариант: 2 000 €/м <sup>2</sup> (Standard)	Вариант: 2 300 €/м <sup>2</sup> (Avanta Premium)	Почему это важно для продажи?
<b>Остекление</b>	Стандартный алюминиевый профиль.	<b>Reynaers Hi-Finity.</b> Скрытые рамы, панорама «в пол».	Визуально расширяет площадь, создает статус объекта.
<b>Полы/Стены</b>	Плитка 90x90 среднего ценового сегмента.	<b>Porcelanosa Faro</b> (120x260). Крупный формат, без швов.	Эффект «монолитного» люксового интерьера.

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

Категория	Вариант: 2 000 €/м <sup>2</sup> (Standard)	Вариант: 2 300 €/м <sup>2</sup> (Avanta Premium)	Почему это важно для продажи?
Сантехника	Накладные кнопки, стандартные сливы.	Инсталляции и кнопки <b>TECE</b> . Скрытые лотки в душе. <b>Hansgrohe, Villeroy and Boch</b>	Инженерная надежность и эстетика минимализма.
Инженерия	Базовый термостат, кнопочный свет.	<b>Smart Home (KNX)</b> . Позонный климат-контроль <b>Airzone</b> .	Современный стандарт комфорта в Марбелье.
Фасады	Декоративная штукатурка.	Комбинация камня <b>Travertino</b> и панелей <b>Dekton</b> .	Увеличивает «Capital Value» и долговечность фасада.
Двери	Стандартная высота 2.10 м.	Скрытые двери <b>Filomuro</b> высотой 2.40–2.60 м.	Архитектурная чистота линий внутри дома.

Расчет софт затрат - архитекторы, лицензии, технический надзор, надзор над соблюдением техники безопасности, разработка плана по безопасности, LPO. Кроме этого, еще подключение наружных сетей – электрика, вода, канализация.

Для расчета налогов и лицензий в Марбелье мы используем **60% от реального PEM** (это соответствует так называемому *Presupuesto de Ejecución Material* по нормативам Коллегии архитекторов, который всегда ниже фактических рыночных затрат)

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

Позиция	Вариант 1 (2 000 €/м <sup>2</sup> )	Вариант 2 (2 300 €/м <sup>2</sup> )
Строительство (PEM)	1 320 000 €	1 518 000 €
Благоустройство	100 000 €	143 000 €
<b>ИТОГО Реальный PEM</b>	<b>1 420 000 €</b>	<b>1 661 000 €</b>
База для налогов (60% от PEM)	852 000 €	996 600 €

Тогда Расчет Soft Costs (Архитектура, Лицензии, Сети):

Статья расходов	% или Фикс	Вариант 1 (Base)	Вариант 2 (Premium)	Описание состава работ
Архитектор (Proyecto Básico y de Ejecución)	7%	59 640 €	69 762 €	Дизайн, чертежи, ведение лицензии.
Аparejador (Технадзор)	3%	25 560 €	29 898 €	Контроль качества и объемов на стройке.
Безопасность (Health & Safety)	1%	8 520 €	9 966 €	Координация ТБ, разработка плана (Plan de Seguridad).
Лицензия на строительство (ICIO)	4%	34 080 €	39 864 €	Налог в Ayuntamiento de Marbella.

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

Статья расходов	% или Фикс	Вариант 1 (Base)	Вариант 2 (Premium)	Описание состава работ
Муниципальный сбор (Tasas)	1%	8 520 €	9 966 €	Административный сбор за обработку досье.
Первичная регистрация (LPO)	Фикс	4 000 €	4 000 €	Финальная лицензия для заселения (на 2 дома).
Подключение сетей (Accommodations)	Фикс	30 000 €	30 000 €	Электрика, вода, канализация (Acosol/Hidralia).
Геотехника и Топография	Фикс	5 000 €	5 000 €	Обязательные замеры участка.
<b>ИТОГО SOFT COSTS</b>		<b>175 320 €</b>	<b>198 456 €</b>	

### Итоговый свод всех инвестиций (CAPEX + OPEX)

Категория расходов	Вариант 1 (2 000 €/м <sup>2</sup> )	Вариант 2 (2 300 €/м <sup>2</sup> )	Примечание
Строительство и Благоустройство	1 420 000 €	1 661 000 €	Прямые затраты (PEM).
Накладные расходы (13% GG)	184 600 €	215 930 €	Содержание площадки.

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

Категория расходов	Вариант 1 (2 000 €/м <sup>2</sup> )	Вариант 2 (2 300 €/м <sup>2</sup> )	Примечание
Soft Costs (Лицензии, Проекты, Сети)	175 320 €	198 456 €	Архитекторы, налоги, подключения.
Управление (Promotora - 3 года)	297 000 €	297 000 €	Project Manager, Admin.
<b>ИТОГО CAPEX (Без земли)</b>	<b>2 076 920 €</b>	<b>2 372 386 €</b>	<b>Полный бюджет реализации.</b>

Исходя из этих показателей эффективная ставка строительства – 3146,85 и 3594,52 соответственно.

**Расчет капитальных вложений с учетом стоимости земли.**

Статья расходов	Вариант 1 (2 000 €/м <sup>2</sup> )	Вариант 2 (2 300 €/м <sup>2</sup> )	Комментарий
Земля (Покупка + Налоги 23%)	1 921 417 €	1 921 417 €	Участок 1077 м <sup>2</sup> в Gardenias
<b>ИТОГО ИНВЕСТИЦИЙ (CAPEX+OPEX)</b>	<b>3 998 337 €</b>	<b>4 293 803 €</b>	<b>Полный бюджет проекта</b>

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

### Структура вложения капитала:

Компонент инвестиций	Вариант 1 (2 000 €/м <sup>2</sup> )	Доля (%)	Вариант 2 (2 300 €/м <sup>2</sup> )	Доля (%)
Земельный актив (Участок + Налоги)	1 921 417 €	48%	1 921 417 €	45%
Строительные работы (PEM + GG)	1 604 600 €	40%	1 876 930 €	44%
Проект, Архитекторы, лицензии, Технический надзор (Soft Costs)	175 320 €	4%	198 456 €	4%
Управление проектом (Management)	297 000 €	8%	297 000 €	7%
<b>ИТОГО</b>	<b>3 998 337 €</b>	<b>100%</b>	<b>4 293 803 €</b>	<b>100%</b>

### Стратегический инсайт CEO:

- Скрытый резерв в строительстве таких вилл:** На территории вдоль улицы **las Gardenias** нужно точно знать по какой стоимости эти виллы продадутся. Огромное значение имеет цена земли, так как в структуре капитала эта стоимость составляет 45%. Скажем, в нашем проекте в El Paraiso этот показатель составляет 32 %
- Продажи:** Для получения ожидаемых 30-35% ROI в таких проектах необходимо продать эти виллы по следующим ценам:

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

### Прогноз продаж.

Показатель	Вариант 1 (Бюджет: 3 998 337 €)	Вариант 2 (Бюджет: 4 293 803 €)
Инвестиции	3 998 337 €	4 293 803 €
Для ROI 30%	5 197 838 €	5 581 944 €
Чистая прибыль	1 199 501 €	1 288 141 €
Для ROI 35%	5 397 755 €	5 796 634 €
Чистая прибыль	1 399 418 €	1 502 831 €

Т.е. цена каждой виллы должна быть от 2,6 млн до 2.9 млн.

- 3. Время реализации:** Так как этот проект уже придет с проектом Basico, то это может сократить сроки реализации с трех лет, которые закладывались в проект, до 2,3-2,5 года, что снизит OPEX.
- 4. Управление проектом (Management).** Команда реализации проекта, на этапе точного расчета и в процессе работ будет максимально стремиться к уменьшению CAPEX. Для этого закупкой так называемых «белых» материалов должна заниматься Служба Заказчика.

# ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## Строительства двух вилл в районе Las Gardenias

### РЕКОМЕНДАЦИИ:

В данном проекте критически важным является разработка концепции и определение точных цен продаж. На этой основе пересмотреть бюджет с тем, чтобы выйти на максимальные показатели ROI.

С целью уменьшения рисков увеличения стоимости строительства необходимо сделать технический аудит участка, - геология, геодезия, условия лицензии, ее сроки, проверить местные сети и их возможности.

Для этого рекомендуется обратиться к местным агентствам недвижимости (5-7 специалистов) и маркетологам за получением точной информации о ценах и уровнях ремонта в этом районе.

И, конечно, встретиться с архитекторами и получить дополнительную информацию.

С уважением,

CEO Avanta Development Iberia S.L.

Александр Павловский

### DISCLAIMER / ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

**1. Прогнозный характер данных (Forward-Looking Statements)** Данный расчет (далее — «Модель») подготовлен исключительно в информационных целях и представляет собой предварительную оценку финансовых показателей проекта. Все цифры, касающиеся будущей выручки, операционных расходов (ОРЕХ) и капитальных вложений (CAPEX), являются прогнозами и основаны на текущих рыночных условиях, архитектурных набросках и экспертных оценках. Фактические результаты могут отличаться от представленных.

**2. Рыночные риски (Market Risks)** Оценка выручки базируется на анализе конкурентной среды (объекты Prime Invest, Armonía, Zinnia и др.) по состоянию на январь 2026 года. Изменения в экономике Испании, колебания процентных ставок, изменения в налоговом законодательстве Андалусии или резкие сдвиги в рыночном спросе на недвижимость в регионе Коста-дель-Соль могут повлиять на конечную цену реализации м<sup>2</sup>.

**3. Строительные и административные риски (Construction & Regulatory Risks)** Расчеты затрат на строительство (Hard Costs) и гонораров (Soft Costs) предполагают использование внутренних ресурсов группы (Aurora M&R) и оптимизацию налоговой базы до уровня 60% от реальной сметы. Получение строительной лицензии (Licencia de Obra) и Лицензии на первое заселение (LPO) зависит от решений муниципалитета Сан-Педро-Алькантара, сроки и условия которых могут меняться. Точные расчеты в Испании делаются на основе спецификаций, которые готовятся архитекторами в программе Presto. На основе этих спецификаций el Promotor готовит сметы, - основа бюджета и последующих тендеров.

**4. Отсутствие гарантий (No Guarantees)** Представленные показатели доходности (ROI, чистая прибыль) не являются гарантированными. Инвестор должен провести собственный финансовый и юридический аудит (Due Diligence).