

Инвестиционное предложение

*Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22,
29620 Torremolinos, Málaga*

EXECUTIVE SUMMARY:

1. Суть проекта

Строительство многоквартирного дома в историческом центре Торремолиноса на участке 90 м². Проект включает 4 объекта:

- **0 этаж:** 2 квартиры по 42,14 м² с патио.
- **1–2 этажи:** 2 дуплекса по 77,92 м².
- **Статус:** Имеется утвержденная лицензия и рабочая документация, что сокращает срок реализации на 12–15 месяцев.

2. Локация и рынок

- **Расположение:** Район El Calvario («тихий центр»), в пешей доступности от всей инфраструктуры и моря.
- **Конкуренция:** Дефицит новых площадок в исторической застройке гарантирует высокую ликвидность.
- **Целевая аудитория:** Молодые испанские семьи (ипотека), европейские покупатели «второго дома» и инвесторы под аренду.

3. Технологические преимущества

Объект выделяется на фоне старого фонда за счет современного дизайна от J. Broadhurst:

- Панорамное остекление, открытые планировки и энергоэффективность.
- Современный фасад и эксплуатируемая кровля с видами на город и горы.

4. Финансовые показатели (CAPEX)

Общий объем инвестиций (**CAPEX**) составляет **745 100 €**. Сюда включены:

- Покупка земли: 220 000 €.
- Строительство (Hard Costs): 400 000 €.
- Налоги, лицензии, технадзор и страховка (Seguro Decenal): 125 100 €.

5. Риски и их минимизация

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома С. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

- **Логистика:** Плотная застройка требует метода «Just-in-Time» и строгого графика работ.
- **Техсети и грунты:** Риски решаются запросом техусловий и геотехническим исследованием до начала работ.
- **Административный контроль:** В смету заложены все обязательные страховки и аудит (ОСТ, LPO) для беспроблемной продажи.

6. Стратегия выхода инвестора

Проект предлагает три основных сценария реализации активов:

- **Продажа недвижимости:** Согласно реалистичному сценарию, валовая выручка составит **900 000 €**. Чистая прибыль — **114 900 €**, что соответствует доходности **~21% годовых (IRR)**.
- **Сдача в долгосрочную аренду:** Прогнозный доход составляет **4 200 € в месяц** (50 400 € в год). Это стабильный вариант для сохранения капитала.
- **Сдача в краткосрочную аренду (туристическая):** Учитывая круглогодичную популярность региона, доход оценивается в среднем в **5 025 € в месяц** (60 300 € в год).

Дополнительные преимущества для инвестора:

- **Высокая ликвидность:** Локация объекта характеризуется постоянным спросом на недвижимость.
- **Гибкость:** Возможность возврата инвестиций через предпродажи (присейлы) квартир на этапе строительства.
- **Скорость:** Готовая лицензия позволяет начать оборот капитала немедленно.

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

ОПИСАНИЕ:

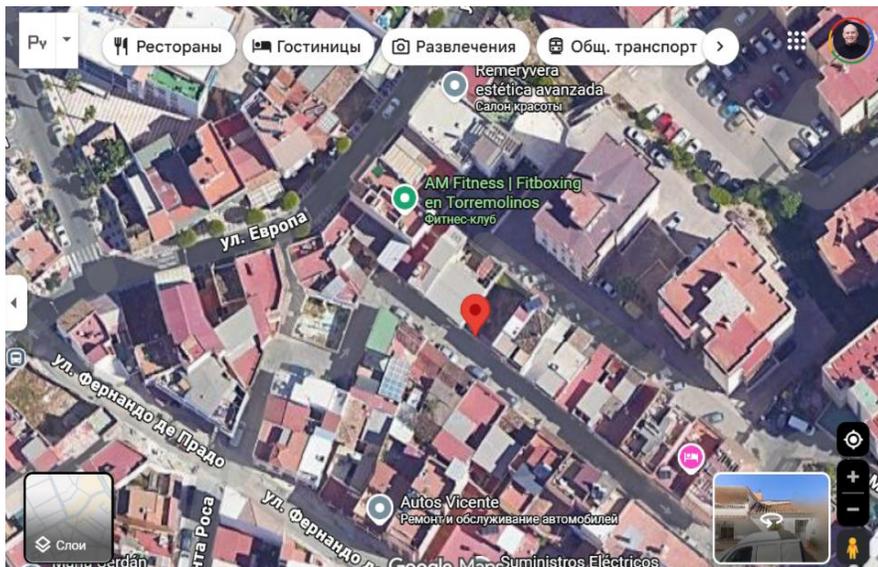
Предложенный участок площадью **90 м²** расположен в исторической/урбанизированной части Torremolinos. Согласно утвержденному проекту (архитектор *J. Broadhurst*), предполагается строительство здания, включающего 4 объекта жилой недвижимости³:

- **0 этаж:** 2 квартиры по 42,14 м² (световой колодец/патио).
- **1 и 2 этажи:** 2 двухуровневых апартамента (дуплекса) по 77,92 м².

Ключевое преимущество: Проект уже имеет утвержденную лицензию и готовую рабочую документацию, что сокращает срок реализации проекта на 12–15 месяцев по сравнению с участками без разрешений.

2. Описание локации и инфраструктуры

Улица **Fernando Herrera, 22** находится в зоне с плотной исторической застройкой, что гарантирует ликвидность из-за дефицита новых площадей.



- **Участок обеспечен всеми коммуникациями:**

асфальтированный подъезд, водоснабжение, канализация и электричество.

Торремолинос является одним из посещаемых «белых городов» (pueblos blancos) Андалусии.

Проект на Calle Fernando Herrera предлагает будущему владельцу жизнь в «тихом центре»:

- **Аутентичность:** Здесь

покупатель получает шарм исторического города.

- **Пешая доступность:** Вся инфраструктура (кафе, банки, магазины, аптеки) находится в радиусе 5–10 минут ходьбы. Близость к морю.
- **Видовые характеристики:** Современная архитектура с эксплуатируемой кровлей позволяет компенсировать отсутствие гольф-полей видом на городские пейзажи и горы.

3. Технологическое преимущество (согласно проекту J. Broadhurst) В отличие от старого жилого фонда Торремолиноса, этот дом строится по современным стандартам:

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома *C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga*

- Наличие **панорамного остекления** и открытых планировок.
- Энергоэффективность и современная инженерия, что критически важно для европейских покупателей.
- Рендеры демонстрируют современный фасад, который выгодно выделяется на фоне традиционной застройки, что позволяет закладывать более высокую цену продажи.



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga



4. Инвестиционные затраты (CAPEX)

Расчет произведен с учетом наших вводных и налоговых стандартов Испании.

| Статья расходов | Сумма (EUR) | Комментарий |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|
| Земля (Acquisition) | 220 000 | Чистая стоимость участка |
| Налоги и юристы (10%) | 22 000 | ИП, нотариус, реестр, юрист |
| Строительство (Hard Costs) | 400 000 | Оптимальные материалы |

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

| Статья расходов | Сумма (EUR) | Комментарий |
|------------------------------|----------------|----------------------------------|
| Непредвиденные расходы (10%) | 40 000 | Резерв на рост цен материалов |
| Прочие soft costs & Лицензия | 25 000 | Страховки, технадзор, доп. сборы |
| Комиссия за продажу (5%) | 38 100 | От минимальной выручки |
| ИТОГО ЗАТРАТЫ (CAPEX) | 745 100 | Общие инвестиции в проект |

ВАЖНО! В Торремолиносе городская администрация очень строго следит за **Seguro Decenal** и **LPO**. Если сэкономить на ОСТ или технадзоре, мы построим дом, но не сможем получить «Licencia de Primera Ocupación», а значит — покупатели не смогут получить ипотеку и заехать в квартиры. В моем расчете заложены суммы, которые гарантируют беспроблемный выход из проекта.

| Категория | Статья расходов | Сумма (EUR) | Описание / Зачем это нужно? |
|--------------|----------------------------------|-------------|---|
| Технадзор | Aparejador (Arquitecto Técnico) | 6 500 | Обязательный специалист в Испании. Контролирует качество материалов и соблюдение технологий на стройке. |
| Безопасность | Coordinador de Seguridad y Salud | 2 500 | Ответственный за ТБ. Без его подписи стройку могут закрыть при первой проверке. |

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

| Категория | Статья расходов | Сумма (EUR) | Описание / Зачем это нужно? |
|---------------|--|---------------|---|
| Страхование | Seguro Decenal (Десятилетняя страховка) | 5 500 | Обязательная страховка конструкции здания на 10 лет. Без неё вы не сможете оформить квартиры у нотариуса на конечного покупателя. |
| Аудит | OCT (Organismo de Control Técnico) | 3 000 | Независимая лаборатория, которая берет пробы бетона и проверяет арматуру для страховой компании (Seguro Decenal). |
| Администрация | ICIO & Тасы (Остатки) | 4 500 | Налог на строительные работы и муниципальные сборы за подключение к сетям. |
| Геодезия | Final de Obra & Georreferenciación | 3 000 | Привязка готового здания к кадастру и услуги топографа для закрытия стройки. |
| ИТОГО | Soft Costs | 25 000 | |

И надо учесть, где будут платиться налоги и сколько.

5. Сценарии реализации (ROI и IRR)

| Показатель | Пессимистичный (наши цены) | Реалистичный (Рынок 2026) |
|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| Цена квартиры 43 м2 | 156 000 € | 185 000 € |

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

| Показатель | Пессимистичный (наши цены) | Реалистичный (Рынок 2026) |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Цена дуплекса 77 м2 | 225 000 € | 265 000 € |
| ВАЛОВАЯ ВЫРУЧКА | 762 000 € | 900 000 € |
| Чистая прибыль (ЕБИТ) | 16 900 € | 114 900 € |
| ROI (на весь срок) | 2,2% | 15,4% |
| IRR (годовой) | ~3,1% | ~21% |

Портрет целевой аудитории (Target Audience)

Исходя из структуры дома (2 компактные квартиры и 2 дуплекса), мы ориентируемся на две основные группы:

Группа А: Местные жители (Испанцы)

- **Кто они:** Молодые пары или небольшие семьи из Михаса или Фуэнхиролы, Торремолиноса.
- **Мотивация:** Первая покупка жилья (primera vivienda). Они ценят возможность жить в новом доме, а не в «бабушкиной» квартире, требующей капитального ремонта.
- **Финансы:** Использование ипотечного плеча. При цене 156 000 – 225 000 € объект попадает в категорию доступного кредитования с первоначальным взносом 20-30%.

Группа Б: Европейские «Second Home» покупатели и пенсионеры

- **Кто они:** Граждане Германии, Скандинавии, Бельгии и Британии.
- **Мотивация:**
 - **Пенсионеры:** Ищут компактное, качественное жилье в теплом климате с развитой медициной и сервисом. Торремолинос для них — идеальный баланс между спокойствием и доступностью к побережью.

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома *C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga*

- **Инвесторы под аренду:** Квартиры по 42,14 м² идеально подходят для краткосрочной туристической аренды (Airbnb), учитывая круглогодичную популярность региона.
- **«Цифровые кочевники» и Малагеньос:** Молодые профессионалы, работающие в Малаге. Для них Торремолинос — это «район Малаги у моря». Они купят квартиры по 42,14 м² в ипотеку.
- **И не забываем,** что это место самое популярное и толерантное для LGBT сообществ, что может стать еще одной ЦА при продаже.
- **Финансы:** Зачастую покупка осуществляется за счет собственных средств («cash buyers») или с минимальным кредитованием.

6. Конкуренция.

Улица **Fernando Herrera, 22** находится в районе **El Calvario**. Это «сердце» Торремолиноса: аутентичный, живой район, который находится всего в 10–15 минутах ходьбы от пляжа Бахондильо и в 5 минутах от центральной площади Ногалера и ж/д станции.

Ниже приведена сводка цен для анализа:

Срез цен в радиусе 3-5 км от объекта

| Тип недвижимости | Цена в Торремолиносе (€/м ²) | Конкуренция для вас |
|--------------------------|--|---|
| Новостройки (Obra Nueva) | 3 800 – 4 800 € | Высокая в районе Montemar/Carihuela, но нулевая в El Calvario. Новых домов здесь почти нет. |
| Реформированное жилье | 3 200 – 3 600 € | Средняя. В основном это старые квартиры 70-х годов с косметическим ремонтом. Ваше здание — это «честная» новостройка с гарантией 10 лет (Seguro Decenal). |

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома С. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

| | | |
|------------------|--|--|
| Тип недвижимости | Цена в Торремолиносе (€/м ²) | Конкуренция для вас |
| Старый фонд | 2 300 – 2 700 € | Высокая. Но это жилье с низким классом энергоэффективности и старыми коммуникациями. |

Анализ ваших цен относительно рынка

Ваши цены (3 627 €/м² за первый этаж и 2 922 €/м² за дуплекс):

- Для Торремолиноса цена **156 000 €** за новую квартиру 43 м² — это **горячее предложение (best deal)**. Аналогичные квартиры (даже не новые) в районе Ногалера стоят от 180 000 €.
- **Дуплексы за 225 000 €:** Вы сильно демпингуете. В Торремолиносе за эти деньги люди покупают старые квартиры без террас. С вашими рендерами и лицензией их можно смело выставлять за **265 000 – 280 000 €**.

7. Преимущества и риски

Преимущества:

- **Готовая лицензия:** Старт работ возможен немедленно.
- **Ликвидный формат:** Малогабаритные квартиры в пользуются высоким спросом как для аренды, так и для перепродажи.
- **Проект:** Современная архитектура повышает ценность объекта над рынком.

Риски:

1. Технические риски (Начальный этап)

Поскольку Calle Fernando Herrera находится в старой части города, можем столкнуться с «эффектом старого квартала»:

- **Наружные сети и мощности:** Старые городские сети могут не иметь запаса мощности для подключения нового многоквартирного дома.

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома С. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

- *Риск:* Муниципалитет может потребовать от нас модернизировать трансформаторную подстанцию или переложить участок городской канализации за наш счет.
- *Минимизация:* Технические условия (CIE) нужно запрашивать у Endesa и Aqualia немедленно, до начала работ.
- **Состояние грунтов:** В центре города под тонким слоем асфальта могут скрываться старые фундаменты, каверны или нестабильный грунт.
 - *Риск:* Подорожание фундаментных работ (нужны сваи вместо ленточного фундамента).
 - *Минимизация:* Обязательное геотехническое исследование (Geotécnico) перед началом работ.
- **Соседние здания (Medianeras):** Мы строим «вплотную» к соседям.
 - *Риск:* Трещины в соседних старых домах при выемке грунта или вибрациях.
 - *Минимизация:* «Acta de Notoriedad» (фотофиксация состояния соседних домов нотариусом до начала работ), чтобы избежать ложных исков от соседей.

2. Логистика и строительство в плотной застройке

Это самый сложный блок для данного проекта. Улица узкая, места для хранения нет.

- **Метод «Just-in-Time»:** Подвоз материалов должен быть строго по часам. Машина приехала — сразу разгрузка — уехала. Хранить кирпич на тротуаре в Торремолиносе запрещено, штрафы огромные.
- **Кран:** Установка башенного крана на узкой улице может быть невозможна.
 - *Решение:* Использование самомонтирующегося компактного крана внутри пятна застройки (в зоне будущего светового колодца/патио) или использование автокранов для заливки бетона, что удорожает смену.
- **Социальный риск (Жалобы):** Жители центра Торремолиноса очень чувствительны к шуму и пыли.
 - *Риск:* Остановки стройки полицией по жалобам соседей.
 - *Минимизация:* Строгий график (8:00–18:00), мойка колес техники, установка защитных сеток.

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

3. Макроэкономика и рынок 2027 года

Мы планируем выход из проекта (продажи) на конец 2026 — начало, середина 2027 года.

- **Стоимость стройматериалов:** Инфляция в строительном секторе Испании (бетон, металл) стабилизировалась, но остается риск скачка на 5-7% в год.
- **Цены на квартиры в 2027 году:**
 - *Глобальный риск:* Высокие ставки по ипотеке (Euribor). Если ставки останутся на уровне 3.5%+, покупательская способность испанцев снизится.
 - *Местный риск:* Торремолинос «перегрет». Но ваш проект защищен тем, что это **малогабаритное жилье**. В кризис первыми падают продажи вилл за 2 млн €, а квартиры за 180к евро — это «защитный актив», который всегда нужен рынку.

4. Резюме рисков для аналитической справки

| Категория | Уровень риска | Влияние на проект | Способ купирования |
|------------|---------------|---------------------------|--|
| Техсети | Средний | До +15 000 € к смете | Запрос техусловий на этапе покупки |
| Логистика | Высокий | Задержка сроков на 10-15% | Наем опытного Aparejador, работавшего в центре |
| Грунты | Низкий | До +10 000 € к фундаменту | Геотехника до начала работ |
| Спрос 2027 | Средний | Снижение маржи | Пессимистичный сценарий цен (уже рассчитан) |

- **Себестоимость:** При бюджете 400к на стройку маржа в «нейтральном» сценарии минимальна. Требуется строгий контроль сметы.

Резюме:

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Постройки дома C. Fernando de Herrera, 22, 29620 Torremolinos, Málaga

Проект в Торремолиносе финансово «здоров» только при условии продажи по рыночным ценам (Оптимистичный сценарий). Главная ценность проекта — **отсутствие административных задержек** (лицензия на руках), что делает его идеальным для быстрого оборота капитала.

РЕКОМЕНДАЦИИ:

В данном проекте критически важным является определение цен продаж.

Также важно, очень тщательно и детально разработать бюджет строительства, чтобы выйти на максимальные показатели ROI.

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

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 м².

3. Строительные и административные риски (Construction & Regulatory Risks) Расчеты затрат на строительство (Hard Costs) и гонораров (Soft Costs) предполагают использование внутренних ресурсов группы (Augora 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).