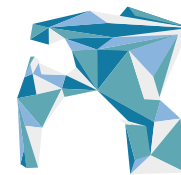


INVERSIONES



COSTA 3

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

PARADISE SPA & BEACH RESIDENCE & RESORT

Villajoyosa (Alicante) • Costa Blanca



Presentación

En un entorno idílico al pie de una preciosa playa en la localidad de Villajoyosa, proponemos este proyecto para desarrollar 88 apartamentos con Spa, piscinas, bar chill out e instalaciones deportivas.

RENTABILIDAD ESTIMADA: 70% sobre capital invertido y 21,7% sobre costes.



Menos de 4 horas...

Ese es el tiempo medio necesario para ir de la ciudad de Londres a Villajoyosa (España) teniendo en cuenta la duración del vuelo, la recogida de equipaje y 40 minutos en coche desde el aeropuerto de Alicante hasta el destino final.

Hay, al menos, 5 vuelos diarios que conectan Londres con Alicante.

Varios servicios de alquiler de coches en el aeropuerto. Transporte público, bus y tranvía desde la ciudad de Alicante.

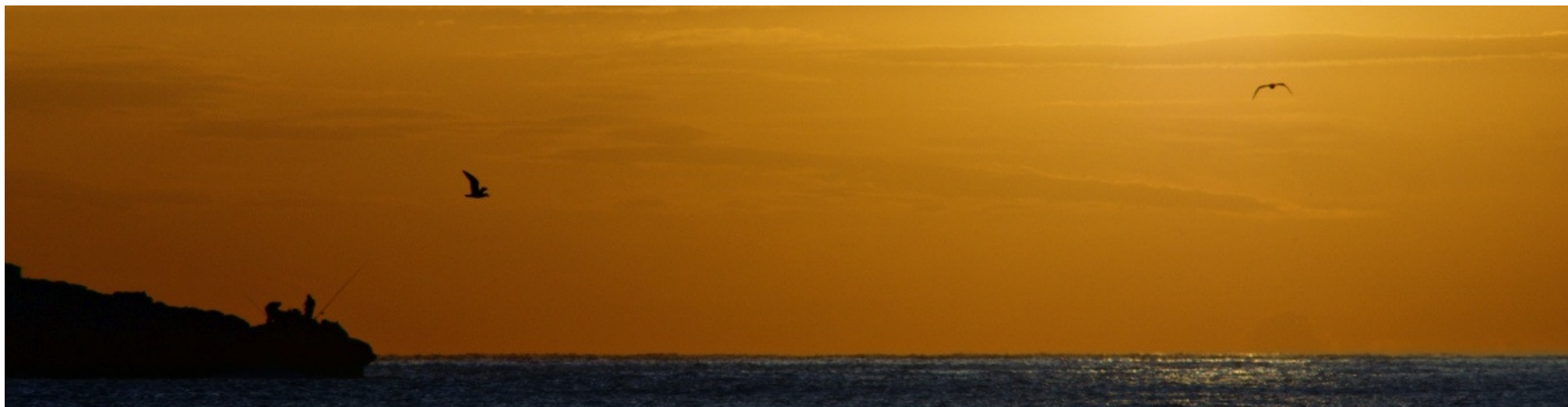


Parámetros urbanísticos

- **Superficie neta parcela:** 10.300 m²
- **Superficie de construcción:** 7.210 m²
- **Ocupación máxima:** 30% 3.090 m²
- **Altura:** Planta baja + 3 (4 niveles)
- **Retroceso entre Bloques** de 8 metros
- **Las terrazas cubiertas** cuentan el 50%
- **Espacio de construcción sobre el suelo:** 9.000 m²

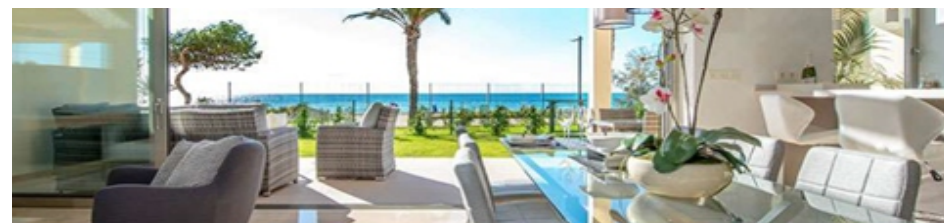
NO COMPUTA

- 10% de la edificabilidad de las áreas comunes.
- Los sótanos para garajes y almacenaje.
- Terrazas abiertas con pérgolas y piscinas.
- Sótano (Bajo las terrazas, adosado al jardín) con Wellness-Spa / Beach Center / Relax ZonBeach Center / Zona de Relax.



El Proyecto

El proyecto propuesto es un complejo de alto estándar con apartamentos de 2 y 3 dormitorios, edificado con materiales de primera calidad y equipado con las últimas tecnologías en domótica, integrado en un conjunto residencial con modernas instalaciones deportivas (piscina climatizada, gimnasio, pistas de pádel, tenis, piscina exterior, Spa, Sauna ...) dirigido a compradores con alto poder adquisitivo.

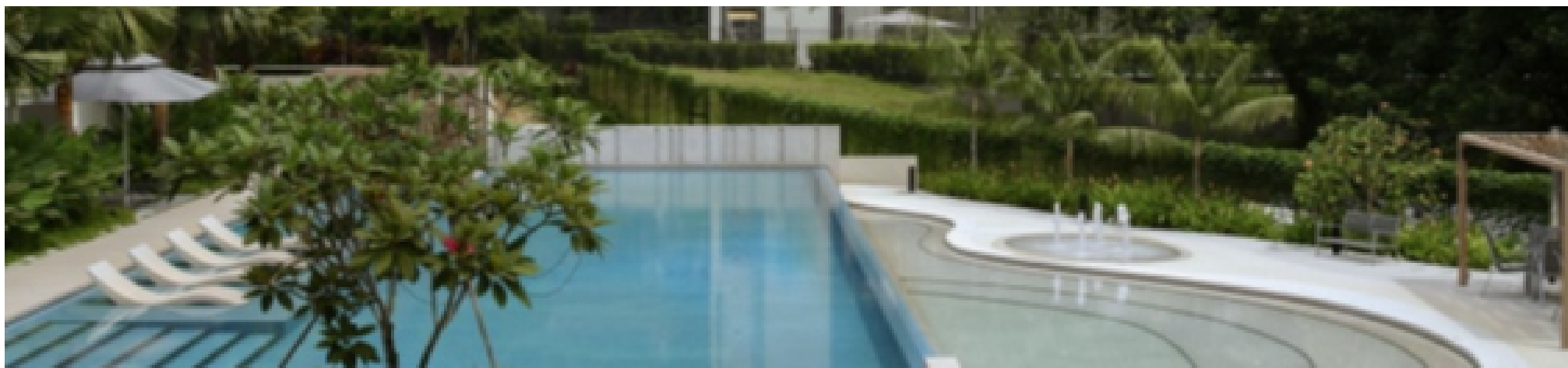
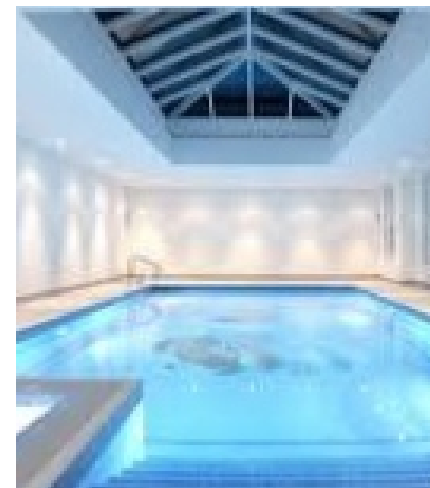


Se pretende ofrecer a los potenciales compradores un producto que no solo se limita a ser una residencia vacacional, sino que también puede constituir una interesante inversión a través del alquiler del apartamento.

En definitiva, un producto dirigido a aquellos, nacionales o extranjeros, que consideren la ciudad como una con las mejores playas y servicios de la costa española y como su futuro lugar de residencia.

El Proyecto

El complejo debe dotar a sus residentes de todas las instalaciones necesarias para que desarrollen su mejor condición física, por lo que se crearán espacios comunes (jardines, piscinas, petanca ...) donde disfrutar de todas las actividades al aire libre que el clima mediterráneo permite. Al tratarse de viviendas de gran tamaño, se deben tener en cuenta los aspectos relacionados con los más pequeños creando espacios específicamente dirigidos a ellos como áreas de juego interiores y espacios de recreación al aire libre.



MAIN DATA

TECHNICAL - FINANCIAL PARAMETERS

PLOT VALUE

sq. m. RESIDENTIAL BUILDING	
sq. m. of PARKING GARAGES AND BASEMENTS	
sq. m. BUILDING TERRACES	
sq. m. of PUTTING GREEN artificial grass	
sq. m. GARDENS POOLS SPA AND COMMON AREAS	
UNITS TO BE BUILT	
RESIDENTIAL APARTMENTS	
COVERED PARKING PLACES (BASEMENTS)	
TOURISTIC APARTMENTS	
BUSINESS PREMISES	

COSTS

building cost per sq.m RESIDENTIAL	
building cost per sq.m PARKING GARAGES AND BASEMENTS	
building cost per sq.m BUILDING TERRACES	
building cost per sq.m PUTTING GREEN	
building cost per sq.m GARDENS AND COMMON AREAS	
AVERAGED LIVING SURFACE (Residential Apartments)	
AVERAGE LIVING SURFACE (Touristic Apartments)	
TOTAL COST OF REAL ESTATE DEVELOPEMENT	
AVERAGE BUILDING COST PER APARTMENT	

SALES

RESIDENTIAL. APARTM. AVERAGE PRICE PER SQ. M.	
BUSINESS FACILITY AVERAGE PRICE PER SQ. M.	
RESIDENTIAL APARTMENTS AVERAGE PRICE	
COVERED PARKING PLACE AVERAGE PRICE	
TOURISTIC APARTMENTS AVERAGE PRICE	
TOTAL REAL ESTATE SALES PRICE	

ESTIMATED

GROSS PRETAX PROFIT	
% RETURN ON SALES	
% RETURN ON COSTS	
ESTIMATED MORTGAGE	

PURCHASE

6.600.000	6.600.000	
	9.480	108 Sqm/Unit
	3.600	30 Sqm/Unit
	2.360	27 Sqm/Unit
	0	
	3.000	
	88	
	88	
	120	
	0	
Average surface	,00 m2	0

975
450
300
0
220
134,55
27.741.602
156.716

2.650
€ 0
356.545
€ 20.000
€ 0
33.776.000

6.034.398
17,87 %
21,75 %
13.510.400

ECONOMIC AND FINANCIAL ANALYSIS COSTS

months land	A. LAND			6.600.000	6.724.000
	A1. LAND PURCHASE COST			6.600.000	
	A2. LOCAL TAX ON INCREASED DECLARED VALUE			seller's obligation	
	A3. NOTARY PUBLIC FEES		0,10%	10.000	
	A4. LAND REGISTRY FEES		0,10%	10.000	
	A5. STAMP DUTY (FOR VAT)		1,50%	99.000	
	A6 LAND SURVEYING		FIJO	5.000	
	A7. URBANIZATION COSTS			0	
	A8. LAND PURCHASE LOAN RATES (when necessary)				
	B. CONSTRUCTION		% coste		14.356.221
	B1. RESIDENTIAL APRTMENTS.		67,02%	9.243.000	13.791.000
	B2. BASEMENTS		11,75%	1.620.000	13.791.000,00
	B3. COMMON AREAS AND GARDENING		4,79%	660.000	
	B4. URBANIZATION AND SEA PROMENADE		10,88%	1.500.000	
	B5. PRE-EXISTING BUILDING DEMOLITION		0,44%	60.000	
	B6. BUILDING TERRACES		5,13%	708.000	
	B7. GEOTECHNICAL SURVEY.		FIXED	10.000	
	B8. EXPECTED WORK'S COSTS INCREASE		2,00%	275.820	
	B9. BASIC SERVICES BULLETINS & CONNECTIONS		500	46.500	
	B10. TEN YEARS LEGAL LIABILITY INSURANCE		0,37%	61.018	
	B11. QUALITY CONTROL			5.000	
	B12. TECHNICAL FULFILMENT'S AUDIT		0,25%	28.973	
	B13. UNEXPECTED EXPENSES		1,00%	137.910	
	C. ARCHITECTURAL DESIGN AND ENGINEERING FEES				800.000
	C1. PLANNING AND EXECUTION DESIGN				
	C2. SECURITY AT WORKS PLAN & SURVEY				
	C3. QUALITY CONTROL SURVEY & MANAGEMENT				
	C4. ARCHITECT MANAGEMENT AT WORKS				
	C5. ARCHITECT TECHNICAL SURVEYORS				
	C6. TELECOMMUNICATIONS PROJECT AND CERTIFICATES				
	C7. ENERGY EFFICIENCY PROJECT & OTHERS				
	D. OVERHEAD COSTS				5.090.780
	D1. BUYER'S DEPOSIT WARRANTY INSURANCE		1,00%	135.104	
	D2. NOTARY PUBLIC (NEW CONSTRUCTION AND CONDOMINIUM DIVISION STATEMENT)		0,10%	29.778	
	D3. PROPERTY REGISTRY (NEW CONSTRUCTION AND CONDOM. DIVISION STATEMENT)		0,20%	59.556	
	D4. STAMP DUTY ON NEW CONSTR. & CONDOM. DIVISION		1,50%	272.836	
	D5. BUILDING PERMIT		5,00%	579.454	173.836
	D6. MUNNICIPALITY 1 st OCCUPANCY PERMIT		1,00%	137.910	
	D7. MANAGEMENT AND COMMERCIALIZATION FEES		8,00%	2.702.080	
	D8. OVERHEAD		3,00%	1.013.280	
	D9 TAX ON COMMERCIAL AND PROFESSIONAL ACTIVITIES		0,81 €	12.506	
	D10. UNEXPECTED AND OTHER EXPENSES		3,00%	148.275	
	E. FINANCIAL EXPENSES				770.602
	E1. MORTGAGE PUBLIC DEED COST		0,10%	13.510	
	E2. MORTGAGE STAMP DUTY		1,50%	202.656	
	E3. REGISTRATION of Mortgage on the Land Registry		0,15%	20.266	
	E4. BANK'S MORTGAGE FEES		0,30%	40.531	
	Advanced termination of Mortgage		200	17.600	
	E5. INTERESTS COSTS (on 40% of unit price)		2,50%	440.334	
	E6. ASSESSMENTS		0,06%	20.266	
	E7. CONTINGENCIES & OTHER FINANCIAL EXPENSES		3,00%	15.439	
	TOTAL COSTS			€	27.741.602

INCOMES

	UNITS TO BE SOLD		UNITS TO BE SOLD	
	Nr	Unit Price	total	Unit Cost
RESIDENTIAL APARTMENTS	88 Units	356.545	31.376.000	211.284
COVERED PARKING PLACES	120 Units	20.000	2.400.000	0
TOURISTIC APARTMENTS	Units	0	0	0
BUSINESS FACILITIES SQ. M.	,00 Sqm	0	0	0
TOTAL INCOMES				33.776.000
PRETAX PROFIT				6.034.398

Plan de acciones

ADQUISICIÓN DE LA PARCELA

El precio de adquisición será de 6.600.000 € + 21% de IVA (para destacar que el IVA de la tierra es reembolsable dentro del primer año de desarrollo). Actualmente la mayoría de los Bancos españoles (y extranjeros) se niegan a financiar la adquisición de terrenos, por lo que el inversor deberá contar los fondos suficientes para afrontar este pago más otros costes iniciales por su cuenta. Importe estimado del inversor requerido: 8.200.000 €, El resto de los costes está previsto que los cubran los compradores y la financiación bancaria. El objetivo es conseguir del banco un préstamo de 12.550.000 € (menos del 50% del coste total del desarrollo). Se espera que los 6.991.602 € restantes para el costo total de desarrollo se cubran a través de las ventas a los compradores (los compradores pagarán el 40% del precio de venta durante el período de construcción antes de la entrega), lo que significa vender al menos alrededor del 50% de las unidades antes de finalizar el construcción que es un objetivo muy razonable.

ANTEPROYECTO

Diseño de Anteproyecto y Dossier de Venta, incluyendo fotomontajes comerciales, muestras de los acabados, realidad virtual, renders infográficos y elaboración de lista de materiales y especificaciones técnicas.

ACCIONES DE VENTA

Inicio de venta y comercialización. El depósito de reserva del apartamento será de al menos 10.000€/Ud. En la parcela se instalará una valla publicitaria anunciando el inicio del desarrollo inmobiliario. Habrá un stand de venta en el terreno y los posibles inversores estarán completamente informados sobre la Promoción. Para agilizar el proceso de marketing buscaremos la colaboración de todos los Agentes Inmobiliarios de la zona. Habrá una intensa campaña en las webs inmobiliarias más conocidas de Internet.

Plan de acciones

PERMISOS DE OBRA

Solicitud de Permiso de Construcción y pago de impuestos municipales de construcción

SOLICITUD DE PRÉSTAMO

Una vez entregado el Permiso de Obra por las Autoridades Municipales se solicitará el mencionado Préstamo Hipotecario de Desarrollo. En este punto, observamos que el banco podría exigir condiciones adicionales como un número mínimo de ventas.

CONTRATO DE VENTA

Los contratos de compra se firmarán con los compradores. Los Compradores pagarán, a lo largo de la duración de las Obras, al menos el 40% del Precio a plazos. El 60% restante se abonará en el momento de la entrega.

COMIENZO DE LAS OBRAS

Inicio de Obras, certificados aprobados por el Jefe de Proyecto. Terminación de la Certificación de Obra y Firma de Escritura Pública de Propiedad con los compradores.

POSTVENTA

Atención posventa proporcionada por el equipo de dirección del proyecto. Seguimiento y resolución, durante un año después de la entrega de las viviendas, de cada queja, consulta o requerimiento de los propietarios.

Equipo de ventas



La planificación y gestión de ventas correrá a cargo de **COSTA ACTIVA**, la mayor empresa inmobiliaria española especializada en la venta de inmuebles españoles a compradores extranjeros.

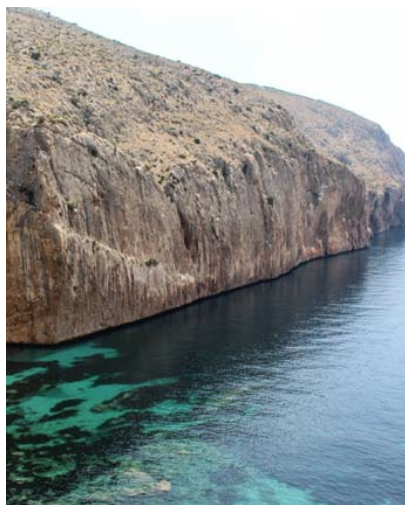
COSTA ACTIVA es miembro del **holding COSTA3** y rige todos los aspectos referidos a la comercialización y comercialización inmobiliaria de nuestros proyectos.

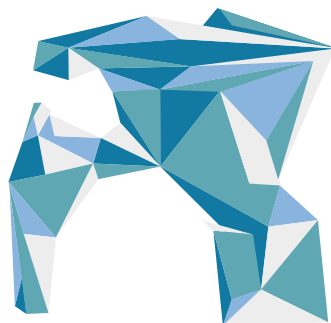


Vivir en la Costa Blanca

La Costa Blanca está considerada como uno de los lugares de descanso más deseados por los españoles y por muchos europeos/centroeuropeos. Un clima privilegiado de temperaturas suaves y días soleados durante todo el año permite desarrollar una vida enfocada al disfrute de la naturaleza y las actividades al aire libre.

A lo anterior hay que sumarle su costa y paisajes de gran belleza, su gente abierta, amable y hospitalaria y una maravillosa gastronomía para entender que adquirir aquí una propiedad inmobiliaria es una inversión muy inteligente.





COSTA3

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

www.costa3.com

Email: info@costa3.com • Tel.: +34 624 965 856

Aviso legal:

La información contenida en este dossier y en los materiales relacionados sólo es a efectos informativos no vinculante.
Este material no puede reproducirse, distribuirse, ni incorporarse a otro documento o material sin el consentimiento previo por escrito de COSTA3.

Para conocer ubicación del proyecto, así como más detalles del mismo, contacte con nosotros.