LindHome

www.lind.homes

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ · УРУГВАЙ

Два дома под аренду в Ciudad de la Costa

Участок 438 м² · 2 юнита по ~70 м² · долгосрочная аренда в долларах · доля от $50 000

Октябрь 2026

Фото: Turismo Rocha, Uruguay

LindHome

ПРОЕКТ В ОДНОМ СЛАЙДЕ

Два дома под аренду в долларах

$408 тыс.	ROI 32–43%	$50 000	12–14 мес
бюджет проекта под ключ, базовый сценарий	за 5 лет; аренда 7,3–7,9% годовых	минимальная доля инвестора	до заселения первых арендаторов

Участок уже проверен в Intendencia de Canelones: на нём официально разрешены 2 жилья. Инвестор получает долю в объекте, ежеквартальные выплаты чистой аренды и рост стоимости домов.

РЫНОК

Ciudad de la Costa: спрос на новое жильё рядом с Монтевидео

Аренда новых домов на 2 спальни

от $1 100

в месяц — ставки на новые дома в районе

Наша целевая ставка

$1 500

в месяц за юнит — за счёт своего дворика, парриллеро и хорошей отделки

Продажа новых домов 70–84 м²

$183–215 тыс.

за дом на 2 спальни — ориентир стоимости наших юнитов

В район недавно провели канализацию, поэтому участки активно застраиваются: на соседних улицах уже стоят новые дома того же формата.

Источник: объявления InfoCasas и данные риелтора, октябрь 2026

УЧАСТОК

Solar 1: 438 м², два жилья разрешены

Параметр	Значение
Расположение	Ciudad de la Costa, Manzana G, Solar 1
Кадастровый номер	Padrón 47 918
Площадь	438 м²
Цена	$123 000
Зона	ADU, план застройки CostaPlan
Разрешено	2 жилья: подтверждено Intendencia, 28.10.2026
Коммуникации	вода, электричество, канализация
Подъезд	угловой: заезд с двух сторон, асфальт
Отступ	4 м от границы участка без застройки



УЧАСТОК ВЖИВУЮ

Ровная площадка без перепадов высот



Рельеф ровный, без оврагов и следов подтопления



Перед стройкой — расчистка от травы и кустарника

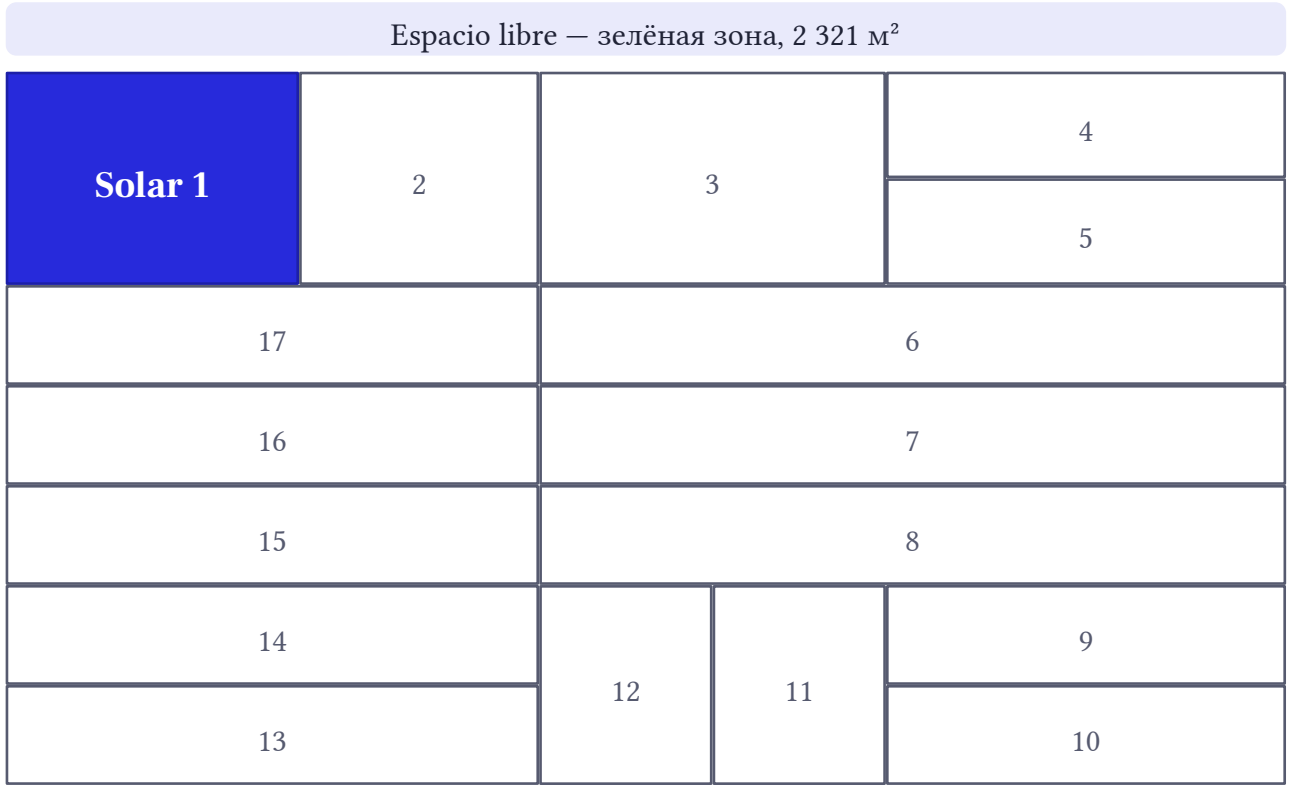


Асфальтированные улицы, напротив — новые дома

Фото: осмотр участка, октябрь 2026

СХЕМА КВАРТАЛА

Manzana G: наш участок — Solar 1



Solar 1 · 438 м²

Угловой участок: заезд с двух сторон, рядом зелёная зона.

Квартал ограничен улицами шириной 17 м с асфальтом, одна из них — Calle Julia B. de Almería.

Соседние участки 2–17 продаются: квартал застраивается с нуля.

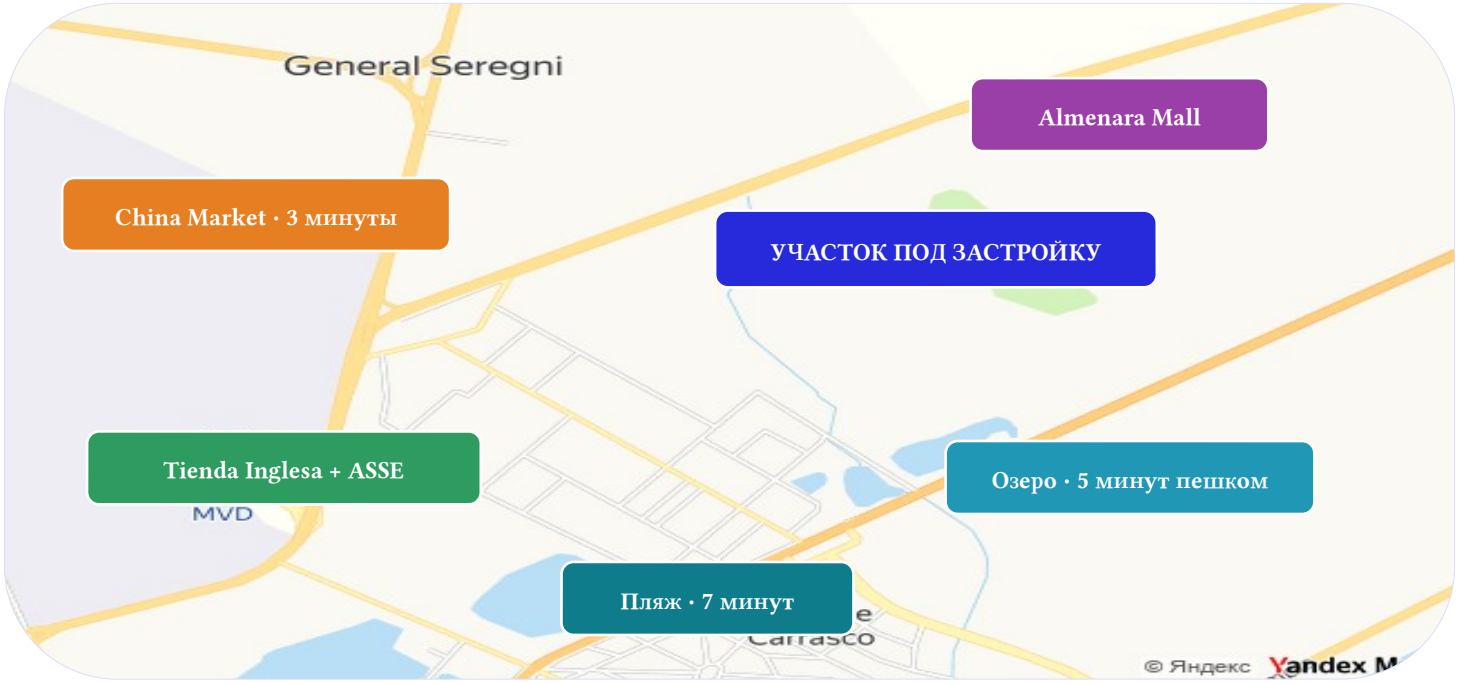
Схема упрощена по плану межевания (plano de fraccionamiento), размеры не в масштабе

LindHome

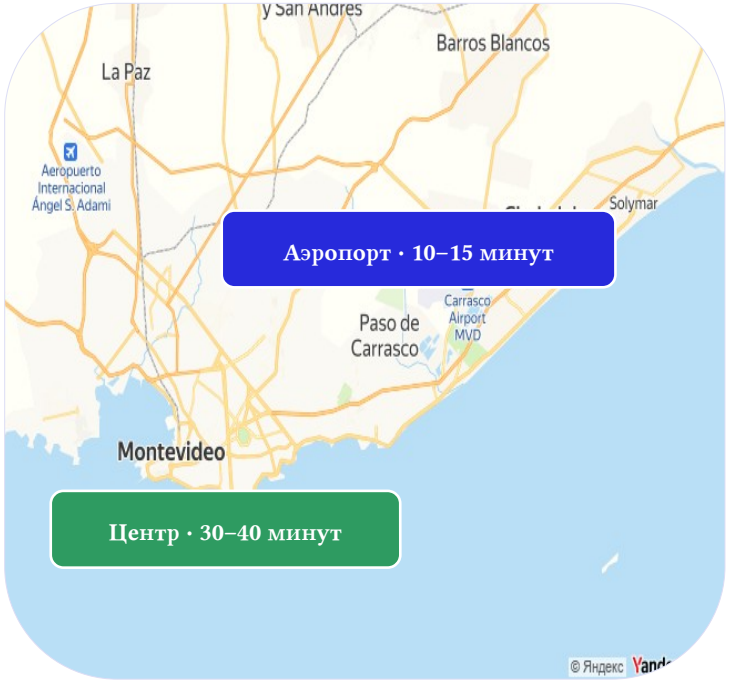
ЛОКАЦИЯ И ИНФРАСТРУКТУРА

Всё нужное для жизни — в нескольких минутах

Рядом с участком



Связь с Монтевидео



Время ориентировочное, без пробок. Участок под застройку находится в отмеченном районе.

Карты: Yandex Maps

Соседи и жилая среда вокруг участка



Современный жилой дом по соседству



Современный одноэтажный дом по соседству



Соседняя застройка верхнего среднего сегмента

Фото: осмотр района, октябрь 2026

ПРОВЕРКА УЧАСТКА

Проверка участка: 10 ключевых пунктов

Вопрос	Ответ	Проверка
Категория земли	Городская зона ADU: жильё разрешено, до 2 юнитов	✓ Проверено
Коммуникации	Вода, электричество и канализация подведены	✓ Проверено
Дорога и въезд	Асфальт до участка, проезд для грузовиков	✓ Проверено
Рельеф и грунт	Участок ровный; геологию проверим до проекта	○ Уточняется
Соседи	Новые жилые дома, тихий жилой район	✓ Проверено
Что рядом	Озеро, магазины, больница, пляж — 7 минут на машине	✓ Проверено
Раздел и продажа юнитов	Участок не делится; юниты в PH продаются отдельно	✓ Проверено
Документы и ограничения	Нормативы проверены в Intendencia 28.10.2026	✓ Проверено
Цены рядом	Новые дома: $183–215 тыс.; аренда от $1 100	≈ Рыночные данные
Несколько участков	Только при покупке двух сразу — скидка $5 000 на каждый	✓ Проверено

Источники: Intendencia de Canelones, архитектор, риелтор, InfoCasas

ВАЖНО

Хорошие участки здесь продаются быстро. Solar 1 может уйти до старта проекта.

В этом случае подберём равноценный участок по тем же критериям и до покупки проверим его в Intendencia: сколько жилья разрешено, коммуникации, дорога. Плохой участок мы не возьмём.

ЧТО СТРОИМ

Два формата домов по ~70 м²



Вариант А · двухэтажный дуплекс

Пример двухэтажного дуплекса конкурента. Качество выше среднего; используем как ориентир формата.



Вариант Б · одноэтажный дом на 2 семьи

Пример одноэтажного дома конкурента. Качество среднее; целевой уровень LINDHOME будет выше.

В каждом юните: 2 спальни, кухня-гостиная, санузел, свой дворик с парриллеро, место для машины

ОТДЕЛКА

Сдаём готовые дома: заехал и живёшь



Керамогранит под дерево, ниша под ТВ



Кухня со шкафами, выход во двор



Алюминиевые окна, чистовая отделка

Пример уровня отделки: комплекс Casas de la Costa, Солимар, октябрь 2026

ПРИМЕР ПЛАНИРОВКИ

Каждому юниту — отдельный вход и свой двор



Первый этаж

Кухня-гостиная, туалет, выход во дворик с парриллеро

Второй этаж

Две спальни со шкафами и ванная

На участке

Отдельный вход с улицы и место для машины у каждого юнита

План комплекса Casas de la Costa (4 юнита). Наш проект — 2 юнита, планировку готовит архитектор

БЮДЖЕТ ПРОЕКТА

Все расходы до сдачи в аренду: $374–408 тыс.

Статья, $	Базовый: стройка $1 500/м²	Целевой: стройка $1 300/м²
Участок Solar 1, 438 м²	123 000	123 000
Сделка: ITP 2%, нотариус, комиссия (резерв 9%)	11 070	11 070
Стройка 140 м² под ключ, с отделкой	210 000	182 000
Проект архитектора и разрешение (7%)	14 700	12 740
Подключение воды и света (OSE, UTE)	3 000	3 000
Забор, парриллеро, озеленение	10 000	10 000
Contribución Inmobiliaria и страховка стройки	2 000	2 000
Резерв на непредвиденное (7% стройки)	14 700	12 740
Управление стройкой, УК (5%)	19 424	17 828
Итого вложений	407 894	374 378

IVA 22% и BPS (соцвзносы за труд рабочих) включены в стройку под ключ; подрядчик подтверждает это в финальной смете. PH: ~$2 000

LindHome

ДОХОД ОТ АРЕНДЫ

7,3–7,9% годовых чистыми, в долларах

Один год аренды

Статья	$ в год
Аренда: 2 юнита × $1 500 × 12	36 000
Управление арендой (10%)	−3 600
Налог на недвижимость, страховка	−1 500
Текущий ремонт	−1 200
Чистый доход	29 700

Доходность на вложения

Сценарий	Вложения	В год
Стройка $1 500/м²	$407 894	7,3%
Стройка $1 300/м²	$374 378	7,9%

≈ $3 650 в год

на долю $50 000 при 7,3% — около $304 в месяц

Все суммы — после вознаграждения управляющей компании

LindHome

ДОХОДНОСТЬ ПРОЕКТА

ROI за 5 лет: 32–43%

Как считаем, $	Стройка $1 500/м²	Стройка $1 300/м²
Вложения в проект	−407 894	−374 378
Чистая аренда за 4 года (4 × 29 700)	+118 800	+118 800
Продажа 2 юнитов: ≈ 438 948 минус комиссия 3% + IVA	+422 883	+422 883
Оформление РН перед продажей	−2 000	−2 000
Вознаграждение УК: 10% от прироста стоимости	−1 299	−4 651
Прибыль за 5 лет	130 490	160 655
Среднегодовая доходность (IRR)	6,2%	8,0%

ROI = прибыль / вложения: 32,0–42,9%. IRR: 6,2–8,0%. Цена продажи: ~$195 тыс./юнит, рост 3% в год.

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ

Условия участия инвестора

Инвестор

- Вход от $50 000, доля в объекте пропорционально вкладу
- Выплаты чистой аренды раз в квартал
- Отчёт раз в квартал: стройка, арендаторы, расходы
- Выход через ~5 лет: продажа юнитов или выкуп доли

Управляющая компания

- 5% от бюджета за управление стройкой — уже в бюджете
- 10% от аренды за поиск арендаторов и управление — уже в расчёте доходности
- 10% от прироста стоимости при продаже

LindHome

СРОКИ

Первые арендаторы — через 12–14 месяцев

Месяц 0–1

Покупка участка

Сбор долей, сделка у нотариуса

→

Месяц 1–3

Проект и разрешение

Архитектор, геодезист, согласование в Intendencia

→

Месяц 3–12

Стройка под ключ

Подрядчик по фиксированной смете, оплата по этапам

↓

Месяц 12–14

Сдача в аренду

Поиск арендаторов, договоры аренды

→

Годы 2–5

Аренда

Выплаты инвесторам раз в квартал

→

~5 год

Выход

Продажа юнитов или продление аренды

РИСКИ

Риски и способы снижения

Риск	Как снижаем
Аренда ниже плана	Свой двор, парриллеро и хорошая отделка держат ставку $1 500
Удорожание стройки	Резерв 7% и фиксированная смета подрядчика
Разрешения	2 жилья уже подтверждены Intendencia; проект ведёт местный архитектор
Простой между арендаторами	Долгосрочные договоры; месяц простоя — минус ~0,6% в год
Затяжка сроков стройки	Контроль УК на площадке, оплата подрядчику по этапам
Участок продадут раньше	Берём равноценный и проверяем его в Intendencia до покупки

КОМАНДА

Опыт строительства и местные партнёры

Наша управляющая компания

Строили современные дома в России и Европе. Ведём проект от покупки участка до сдачи в аренду.

Партнёры в Уругвае

Менеджер проекта, архитектор и геодезист, риелтор, подрядчик по смете






Фото: реализованные объекты команды

СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Давайте обсудим вашу долю

1

Подтверждаете интерес и размер доли

2

Бронируем участок

3

Получаем смету подрядчика и эскиз проекта

4

Подписываем договор и покупаем участок

Наташа · +31 638 382 065 · semina.ns@gmail.com

https://www.lind.homes/ru/invest/uruguay/project-02