LindHome

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ • УРУГВАЙ

Четыре дома на продажу в Punta Colorada

Участок ~1 000 м² у моря • 4 юнита по ~70 м² • продажа готовых домов • доля от $50 000

Октябрь 2026

LindHome

ПРОЕКТ В ОДНОМ СЛАЙДЕ

Строим четыре дома у моря и продаём каждый отдельно

$679 тыс.
бюджет проекта под ключ, базовый сценарий

12,2%
чистыми за проект при продаже по $200 000 за дом

$50 000
минимальная доля инвестора

~20 мес
до возврата вложений и прибыли

Покупаем участок около 1 000 м² в Punta Colorada, где по нормам разрешено 4 жилья. Строим четыре дуплекса по ~70 м² и продаём готовыми. Инвестор получает долю в проекте, а после продажи — вложения и прибыль пропорционально вкладу. В целевом сценарии (стройка $1 300 за м²) доходность — 23,4%.

РЫНОК

Punta Colorada: один из самых востребованных балнеариев у Piriápolis

Новый дом 62 м², 2 спальни

$195 800

PH, барио Tamba

Новый дуплекс 82 м², 2 спальни

$225 000

200 м от моря

Наша цена за дом ~70 м²

$200 000

на уровне рынка

Участки в балнеарии

~$105 000

средняя цена, 104 объявления

Новые дома на 2 спальни здесь стоят от $196 до $225 тыс. и выше, а земля пока относительно дешёвая. Небольшие дома в PH без общих расходов — основной формат новостроек, а в Piriápolis растёт спрос на жильё для жизни круглый год.

Источник: объявления InfoCasas, март–октябрь 2026

LindHome

ЛОКАЦИЯ И ИНФРАСТРУКТУРА

Море, лес и всё нужное в нескольких минутах

Две бухты
спокойная и открытая волна

Центр Piriápolis
7 км: рамбла, магазины, порт

Скалы и лес
виды на холмы и закаты

Спокойный район
малоэтажная застройка

Punta del Este
≈ 40 минут на машине

Аэропорт
Laguna del Sauce ≈ 25 минут

Монтевидео
≈ 1 ч 20 мин по Interbalnearia

Аэропорт Карраско
≈ 1 ч 10 мин

Кому продавать: тем, кто ищет дом у моря для отдыха, сдачи в сезон или жизни круглый год

Время в пути — по карте, без пробок

УЧАСТОК

Около 1 000 м², разрешено до 5 жилищ

Параметр	Значение
Расположение	Punta Colorada, Piriápolis, департамент Maldonado
Площадь	900–1 100 м², фронт от 18 м
Цена	до $105 000
Норма плотности	170 м² земли на жильё: до 5 юнитов, строим 4
Этажность	до 7 м: первый и второй этаж
Коммуникации	вода OSE, электричество UTE
Отступы	4 м от улицы, 3 м по бокам и сзади
До моря	до 600 м пешком

Нормы: ордонанс TONE, Intendencia de Maldonado (ст. 257, 275). Цены: InfoCasas, октябрь 2026

СХЕМА УЧАСТКА

Четыре дома в две пары, у каждого свой двор



~70 м² на дом

2 спальни, кухня-гостиная, 1,5 санузла и свой двор около 150 м²

Отдельный вход

Свой вход с улицы или проезда и место для машины у каждого дома

Без общих расходов

Каждый дом — отдельная единица в PH и продаётся отдельно

Схема условная, не в масштабе. Расстановку домов готовит архитектор

LindHome

ВАЖНО

Участок выбираем вместе с риелтором и проверяем до покупки

Каждый вариант проверяем в Intendencia de Maldonado: сколько жилья разрешено, вода, свет, канализация, рельеф. Участок без письменного подтверждения четырёх жилищ мы не купим.

ЧТО СТРОИМ

Четыре дома по ~70 м²: выбираем из двух форматов



Вариант А • двухэтажный дуплекс

Внизу кухня-гостиная и туалет, наверху спальни и ванная. Больше двора на участке и вид со второго этажа



Вариант Б • одноэтажный дом

Всё на одном уровне, без лестницы: удобно семьям и пожилым покупателям

В каждом доме: 2 спальни, кухня-гостиная, санузлы, свой дворик с парриллеро и место для машины

ОТДЕЛКА

Продаём 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 дому — 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 и место для машины у каждого дома

План комплекса Casas de la Costa (4 юнита). Планировку под наш участок готовит архитектор

БЮДЖЕТ ПРОЕКТА

Все расходы до продажи: $612–679 тыс.

Статья, $	Базовый: $1 500/м²	Целевой: $1 300/м²
Участок ~1 000 м², Punta Colorada	105 000	105 000
Сделка: налоги, нотариус, комиссия (9%)	9 450	9 450
Стройка 4 × 70 = 280 м² под ключ, с отделкой	420 000	364 000
Проект архитектора и разрешение (7%)	29 400	25 480
Подключение воды и света, 4 дома	16 000	16 000
Заборы, парриллеро, озеленение	20 000	20 000
Страховка и налоги на время стройки	3 000	3 000
Резерв на непредвиденное (7% стройки)	29 400	25 480
Оформление PH и планы на 4 дома	8 000	8 000
Маркетинг и продажи: фото, сайт, показы	6 000	6 000
Управление стройкой, УК (5%)	32 312	29 120
Итого вложений	678 562	611 530

Себестоимость одного дома: $153–170 тыс.

ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ

Прибыль инвесторов: $83–143 тыс. за ~20 месяцев

Как считаем, $	$1 500/м²	$1 300/м²
Продажа 4 домов × 200 000	800 000	800 000
Комиссия риелтора 3% + IVA	−29 280	−29 280
Вложения в проект	−678 562	−611 530
Вознаграждение УК: 10% прибыли	−9 216	−15 919
Прибыль инвесторов	82 942	143 271
Доходность на вложения	12,2%	23,4%
В пересчёте на год	7,2%	13,5%

На долю $50 000

+$6 100–11 700

возвращаются вместе с долей после продажи домов

Цена $200 000 — нижняя граница рынка. При $210 000 за дом прибыль $118–178 тыс. До налога на прибыль

LindHome

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ

Доля в проекте и прибыль пропорционально вкладу

Инвестор

- Вход от $50 000, доля пропорционально вкладу
- Отчёт раз в месяц: стройка, расходы, брони
- Выплата вложений и прибыли после продажи домов
- Выход через ~20 месяцев

Управляющая компания

- 5% от бюджета за управление стройкой — уже в бюджете
- 10% от прибыли после продажи — уже в расчёте доходности
- Ведёт продажи и маркетинг домов

СРОКИ

Ключи первому покупателю — через 14 месяцев

Месяц 0–1

Участок

Проверка в Intendencia, сбор долей, сделка

Месяц 1–4

Проект

Архитектор, геодезист, разрешение в Maldonado

Месяц 4–14

Стройка

Подрядчик по фиксированной смете, оплата по этапам

С месяца 8

Предпродажи

Рендеры, показ стройки, бронь с задатком

Месяц 14–20

Продажа

PH, сделки, выплата долей и прибыли

Старт в ноябре 2026: предпродажи с июля 2027, готовые дома — в январе 2028, в разгар летнего сезона, когда в балнеарии больше всего покупателей.

LindHome

РИСКИ

Что может пойти не так и как мы это закрываем

Риск	Как снижаем
Цена продажи ниже плана	Закладываем $200 000 — нижнюю границу рынка; безубыточность $159–176 тыс. за дом
Удорожание стройки	Резерв 7% и фиксированная смета подрядчика
Разрешения	4 жилья подтверждаем в Intendencia до покупки; проект ведёт местный архитектор
Дома продаются дольше	Предпродажи во время стройки, выход к летнему сезону; при необходимости сдаём дома в сезон
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 продажи последнего дома.

Партнёры в Уругвае

Архитектор и геодезист, риелтор, подрядчик по смете






Фото: реализованные объекты команды

LindHome

СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ

Готовы обсудить вашу долю

1

Подтверждаете интерес и размер доли

2

Выбираем участок и проверяем его в Intendencia

3

Получаем смету подрядчика и эскиз проекта

4

Подписываем договор и покупаем участок

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