AVIATOR

Апарт-отель “АВИАТОР”

Чангу, Бали

Апартаменты в топовой локации
для комфортной жизни и высокого
пассивного дохода 10- 20% годовых

Апарт-отель “АВИАТОР”

— проект бизнесмена и пилота-любителя Сергея Сулимова. Стильный интерьер напомнит жильцам о романтике полетов и обеспечит комфортный отдых после настоящей работы.

Застройщик сделал все необходимое, чтобы отель заполнялся круглый год. Инвесторы, приобретающие апартаменты для сдачи в аренду, смогут получать ежегодно 10–20% дохода от суммы первоначальных вложений.

В апарт-отеле крепкие стены, кондиционеры, современное оборудование санузлов и кухонной зоны, умиротворяющие виды за окном. Возводится капитальная постройка, свободная от недостатков традиционного индонезийского жилья. В ней будет приятно остановиться в любую погоду — и сейчас, и десять лет спустя.

Доступные инвестиции без операционной рутины

от $109 000

Порог входа в проект

Нижняя планка цен беспрецедентна для Чангу, где земля постоянно дорожает. Для обслуживания апартаментов и привлечения туристов-арендаторов создается управляющая компания, которая работает на условиях процентных отчислений от выручки апарт-отеля. Компания заинтересована в доходах инвесторов, а инвесторы освобождены от хлопот по управлению недвижимостью. Это как инвестиции в растущие акции, только сделанные из камня.

Размещение в топовой локации

Чангу

занимает четвертую строку в рейтинге Forbes среди лучших в мире мест для жизни и инвестиций. Великолепная природа, развитая инфраструктура для постоянного проживания, активного отдыха и удаленной работы, процветающее сообщество успешных переселенцев и цифровых кочевников делает его локацией № 1 на Бали. Сюда постоянно стремятся туристы и постепенно перемещается деловой центр острова.

Берава

— центральная часть Чангу, в которой уже почти не осталось земли под застройку.

Место для комфортной жизни

Отель возводится в обжитом районе среди завершенных малоэтажных построек. Под окнами тихо, без новых стройплощадок. До океана — 10 минут пути, но дискотек уже не слышно.

В пешей доступности:

медицинский центр и аптека, боулинг, аквапарк, конюшни, теннисные корты, йога-студии коворкинги, кондитерские, салоны красоты и супермаркеты

50 ресторанов

4 пляжных клуба

4 фитнес-центра

3 школы и детский сад

Berawa beach
AVIATOR
FLY YOUR LIFE

Юридическая защита бизнеса

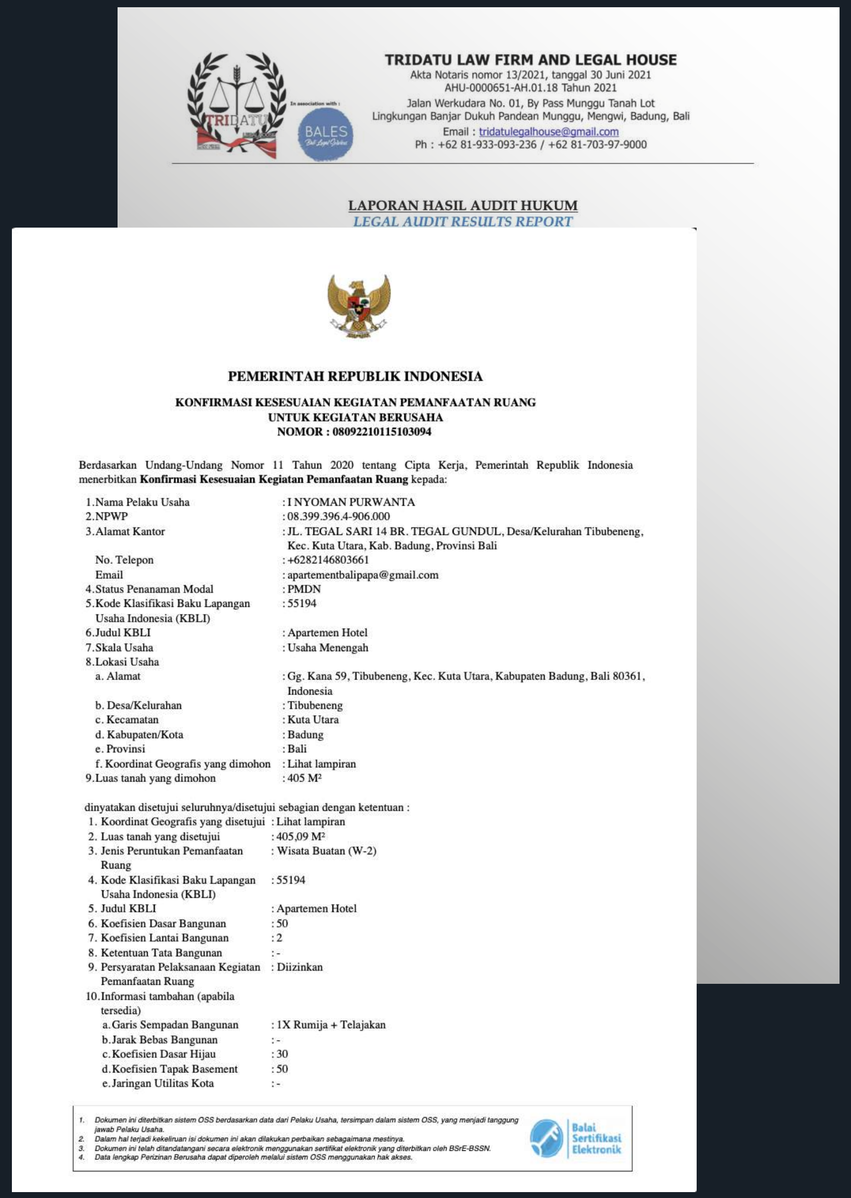
Красная зона –

часть территории острова, специально выделенная для размещения туристов. Юридических препятствий для заработка на аренде у инвесторов не будет.

Апарт-отель –

статус недвижимости, дающий право и на долгосрочное владение, и на сдачу в посуточную аренду.

Легальность сделок и большое количество приезжих обеспечат доходность проекта.



TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE
Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021
AHU-0000651-AH.01.18 Tahun 2021
Jalan Werkudara No. 01, By Pass Munggu Tanah Lot
Lingkungan Banjar Dukuh Pandean Munggu, Mengwi, Badung, Bali
Email : tridatulegalhouse@gmail.com
Ph : +62 81-933-093-236 / +62 81-703-97-9000

LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM
LEGAL AUDIT RESULTS REPORT

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG
UNTUK KEGIATAN BERUSAHA
NOMOR : 08092210115103094

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan **Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang** kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: I NYOMAN PURWANTA
2. NPWP	: 08.399.396.4-906.000
3. Alamat Kantor	: JL. TEGAL SARI 14 BR. TEGAL GUNDUL, Desa/Kelurahan Tibubeneng, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali
No. Telepon	: +6282146803661
Email	: apartementbalipapa@gmail.com
4. Status Penanaman Modal	: PMDN
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 55194
6. Judul KBLI	: Apartemen Hotel
7. Skala Usaha	: Usaha Menengah
8. Lokasi Usaha	
a. Alamat	: Gg. Kana 59, Tibubeneng, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361, Indonesia
b. Desa/Kelurahan	: Tibubeneng
c. Kecamatan	: Kuta Utara
d. Kabupaten/Kota	: Badung
e. Provinsi	: Bali
f. Koordinat Geografis yang dimohon	: Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon	: 405 M²

dinyatakan disetujui seluruhnya/disetujui sebagian dengan ketentuan :

1. Koordinat Geografis yang disetujui	: Lihat lampiran
2. Luas tanah yang disetujui	: 405,09 M²
3. Jenis Peruntukan Pemanfaatan Ruang	: Wisata Buatan (W-2)
4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 55194
5. Judul KBLI	: Apartemen Hotel
6. Koefisien Dasar Bangunan	: 50
7. Koefisien Lantai Bangunan	: 2
8. Ketentuan Tata Bangunan	: -
9. Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang	: Diizinkan
10. Informasi tambahan (apabila tersedia)	
a. Garis Sempadan Bangunan	: 1X Rumija + Telajakan
b. Jarak Bebas Bangunan	: -
c. Koefisien Dasar Hijau	: 30
d. Koefisien Tapak Basement	: 50
e. Jaringan Utilitas Kota	: -

1. *Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.*
2. *Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.*
3. *Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSrE-BSSN.*
4. *Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.*

Balai Sertifikasi Elektronik

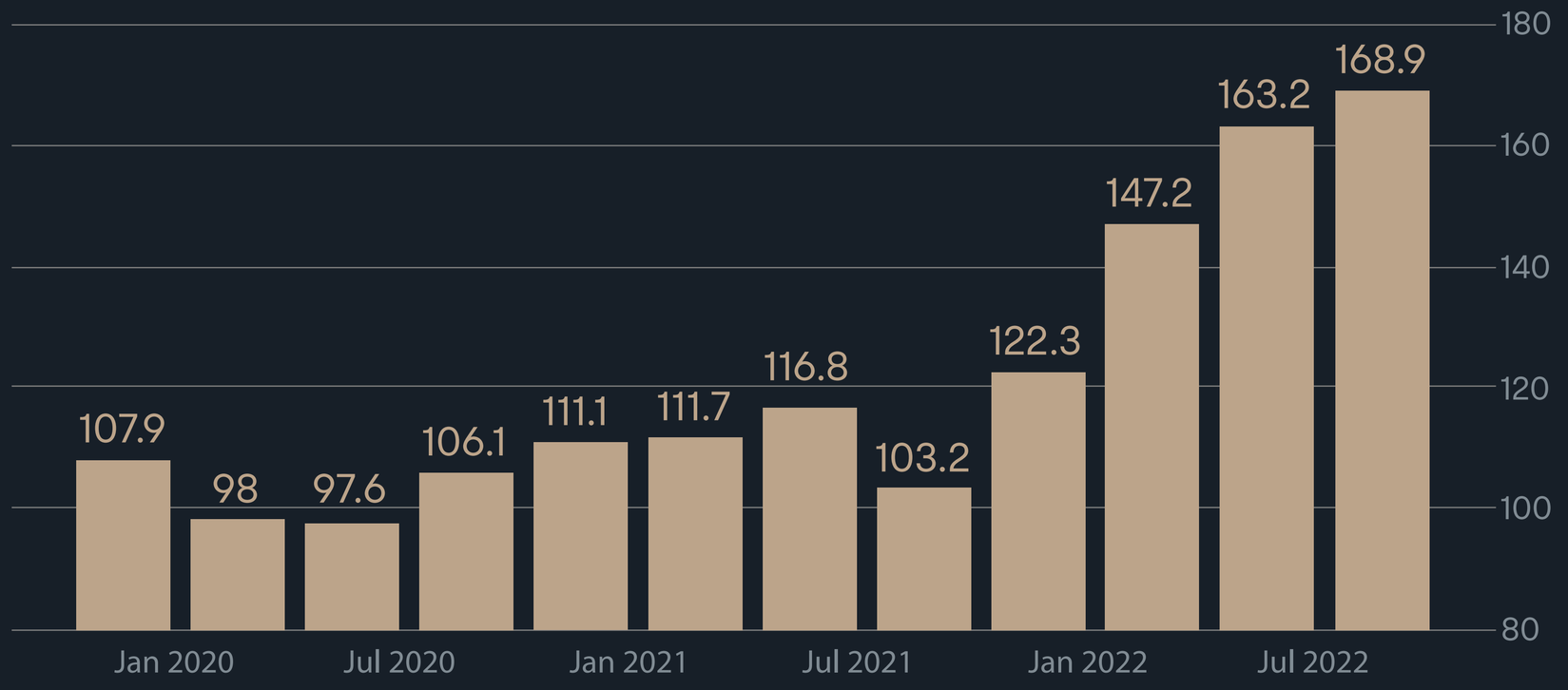
09

Растущий рынок для выгодных инвестиций

После снятия ковидных ограничений туризм в Индонезии переживает новый подъем. Поэтому и прямые инвестиции в экономику Индонезии быстро растут. В 2022 году по сравнению с предыдущим они выросли на 63,56%. Берите пример с лидеров финансового роста!

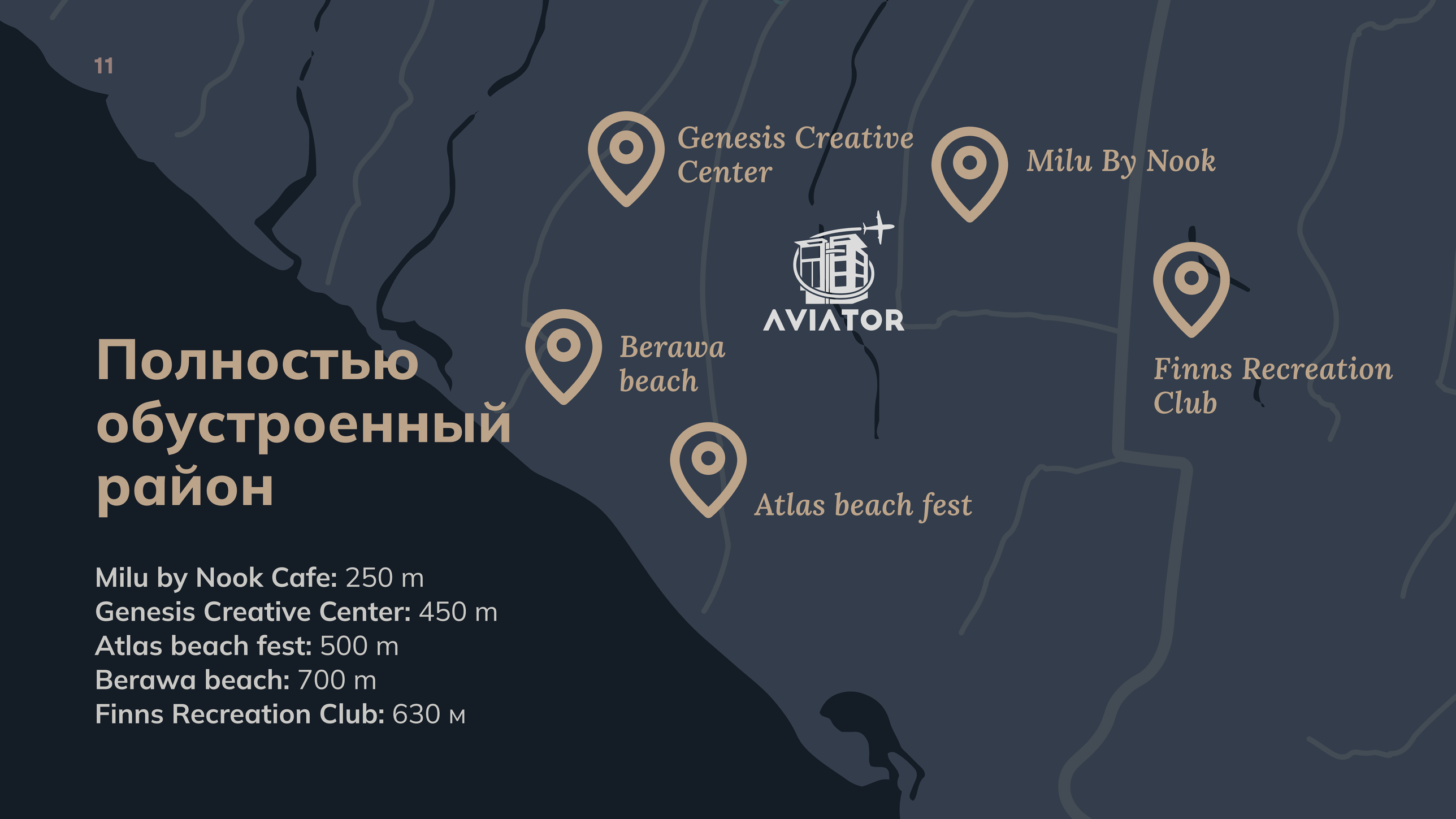
Indonesia Foreign Direct Investment

© tradingeconomics.com



Ловите момент

***Бали** — столица Международного саммита стран G20 в 2022 г., собравшего 21 000 делегатов со всех континентов. Форум обеспечил обновление туристической инфраструктуры и создал беспрецедентную рекламу Бали. В ближайшие годы аналитики предсказывают взрывной рост туризма и экономики острова в целом.*



Полностью обустроенный район

Milu by Nook Cafe: 250 m
Genesis Creative Center: 450 m
Atlas beach fest: 500 m
Berawa beach: 700 m
Finns Recreation Club: 630 м

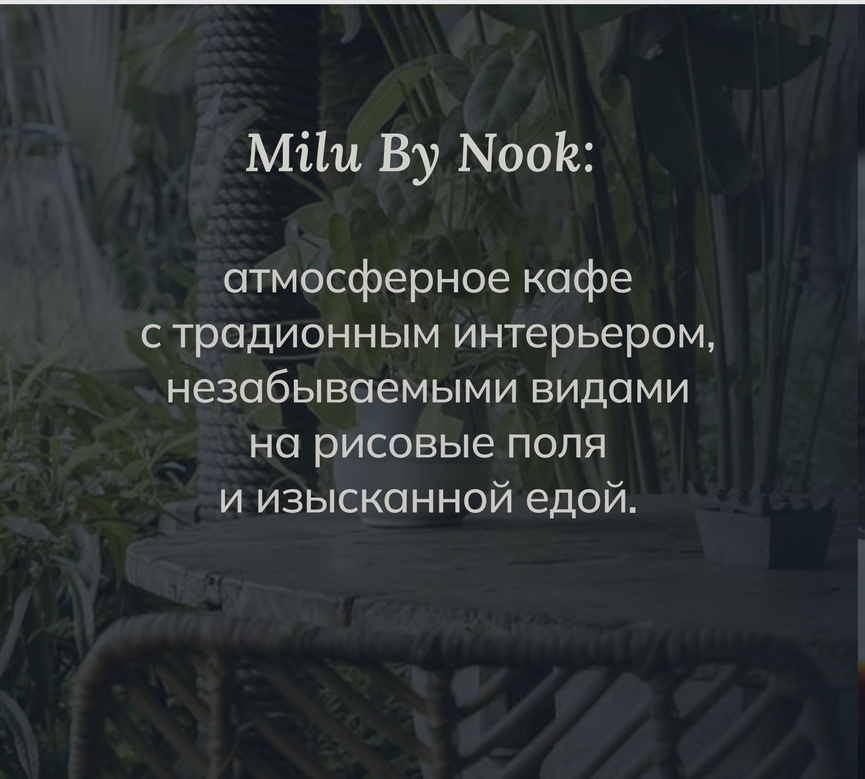
Еда рядом

В пешей доступности — **около 50 заведений** с азиатской и европейской кухней на любой вкус. Рестораны предлагают полноценное вегетарианское меню по выбору, некоторые специализируются на вегетарианской пище.

250м

280м

400м



Milu By Nook:

атмосферное кафе
с традионным интерьером,
незабываемыми видами
на рисовые поля
и изысканной едой.

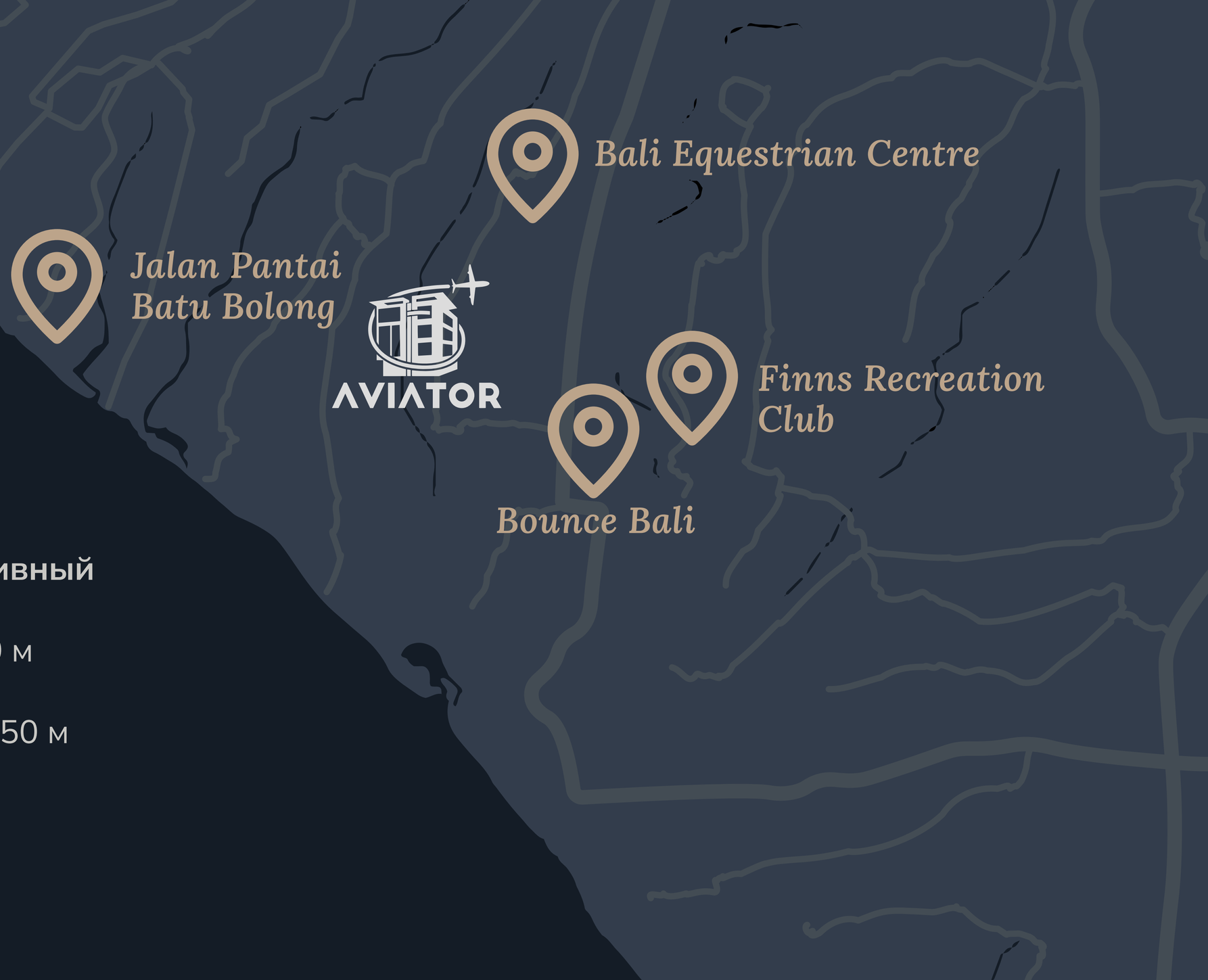
Tygr Sushi:

знаменитый суши-ресторан
азиатской и японской кухни.
В меню суши ручного
приготовления, в том числе
суши-десерты, экзотические
фрукты, сакэ, крафтовое
пиво и чай.

Milk and Madu Cafe:

домашняя еда
на открытом воздухе,
завтраки весь день.

Спорт и активный отдых

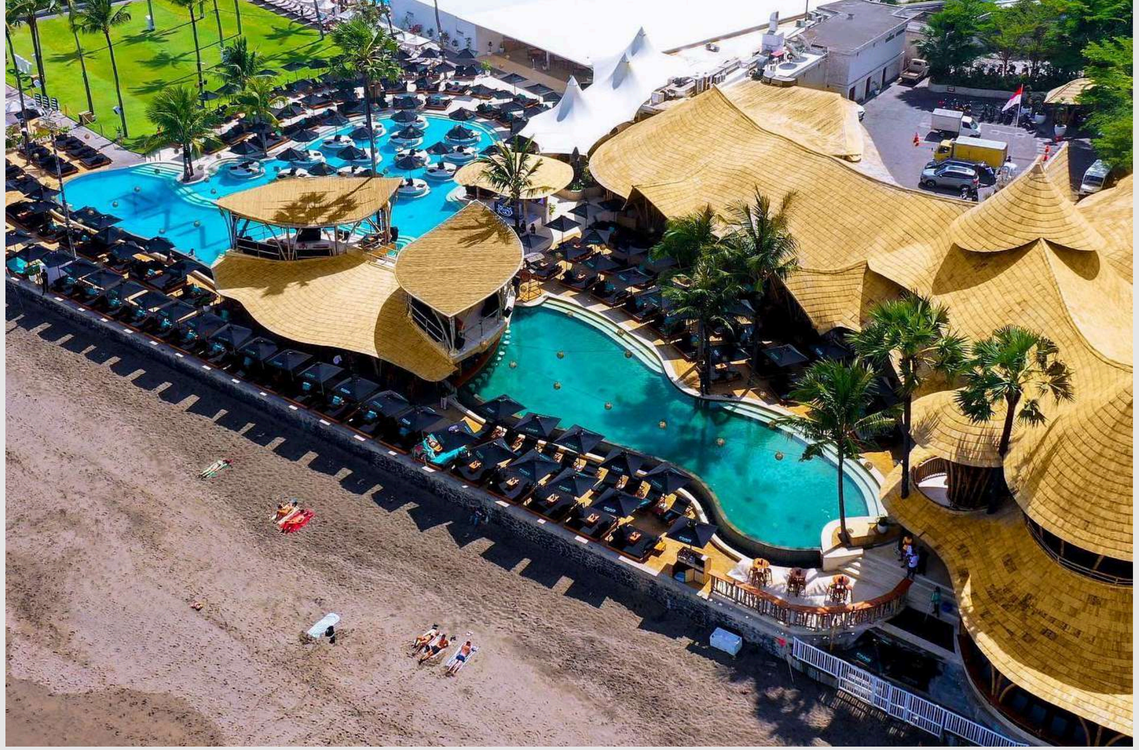


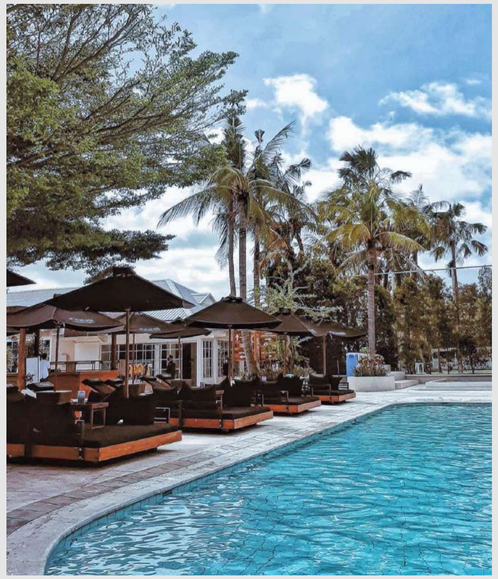
Finns Recreation Club (многопрофильный спортивный клуб): 630 м
Bounce Bali (боулинг): 500 м
Bali Equestrian Centre (школа верховой езды): 750 м
Jalan Pantai Batu Bolong (клуб серфинга): 700 м
Теннисные корты: 600 м

Finns Recreation Club

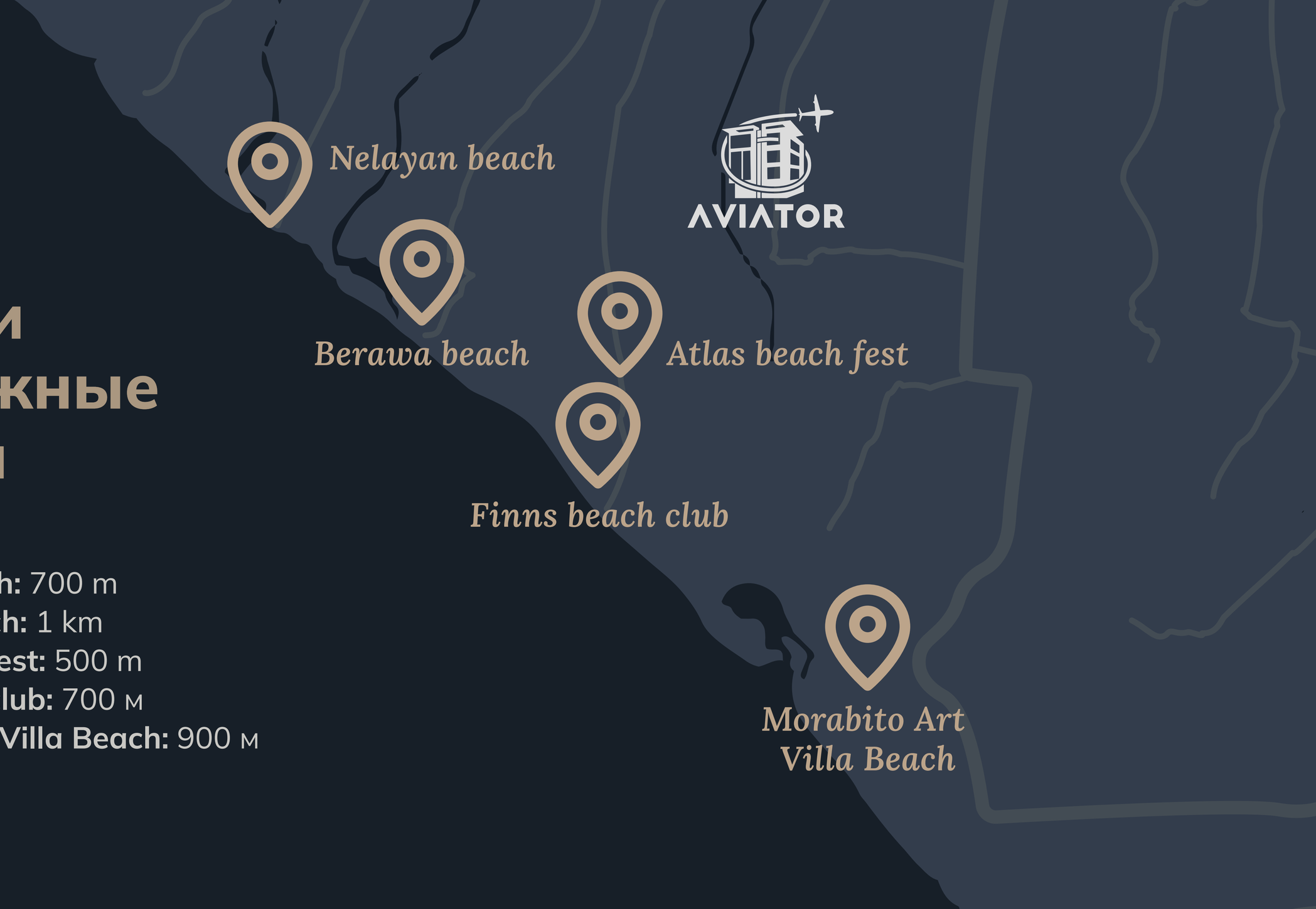
630м

В многопрофильном комплексе — аквапарк, тренажерный зал, бассейн 50 м, теннисные корты, студия йоги, танцзал, боулинг, футбольное поле, батутная арена, площадка для метания топоров, детский клуб.





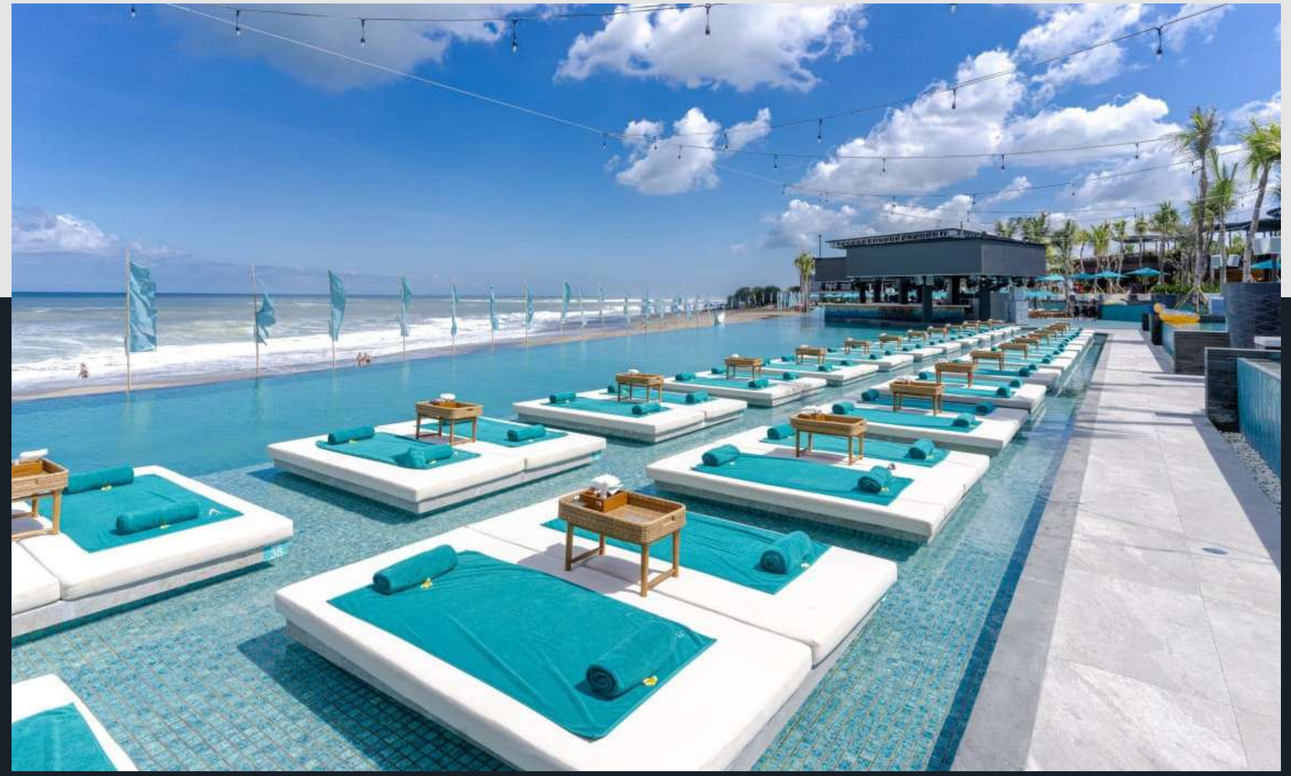
Пляжи и пляжные клубы



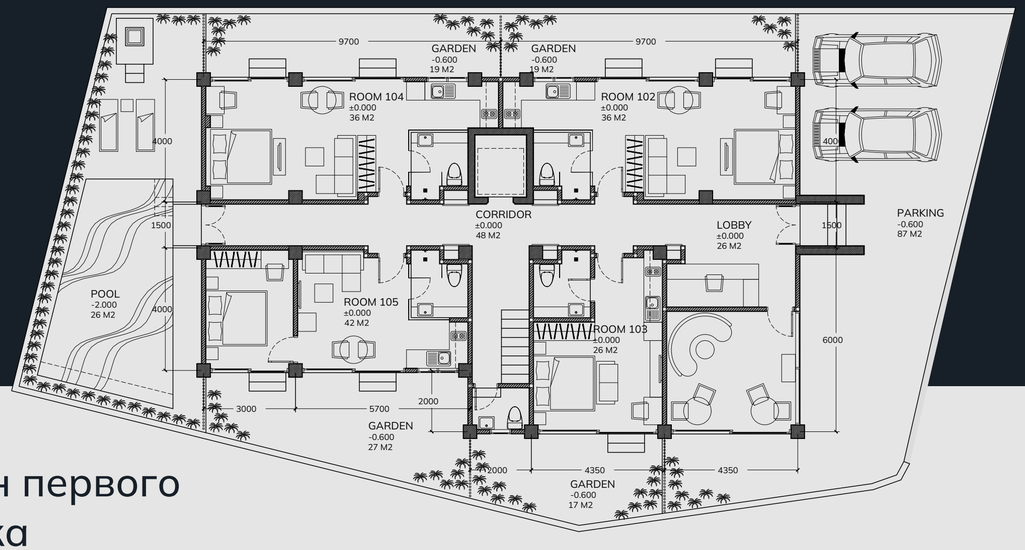
Berawa beach: 700 m
Nelayan beach: 1 km
Atlas beach fest: 500 m
Finns beach club: 700 м
Morabito Art Villa Beach: 900 м

Atlas Beach Club

Atlas — самый крупный пляжный клуб в Юго-восточной Азии. Посетителей ждут удобные ложа для солнечных ванн у самой кромки океана. К месту отдыха доставляются закуски, напитки, звучит живая музыка. Есть салон красоты, массаж, сувенирные лавки, павильоны с уличной едой и современный торговый центр. По вечерам — дискотеки, в выходные — музыкальные фестивали.



Внутри отеля

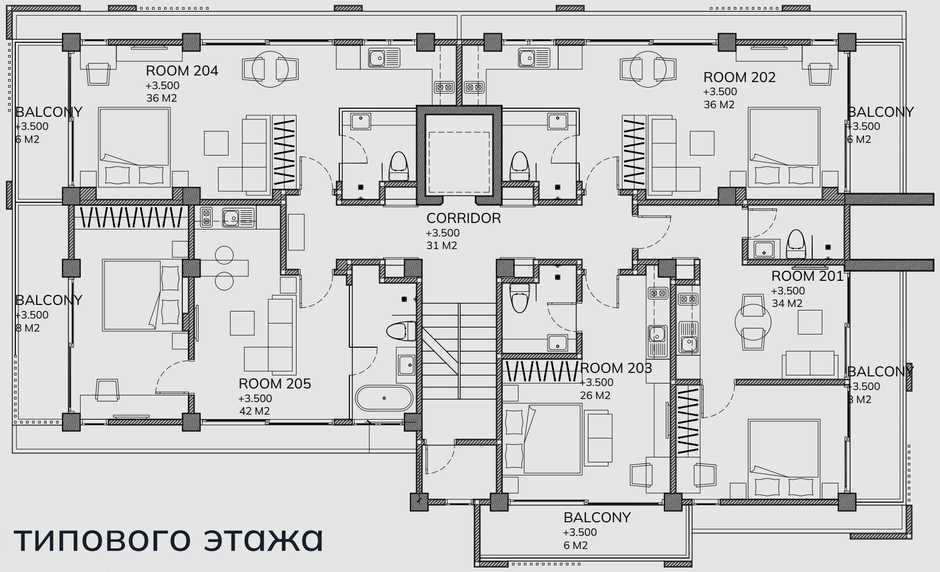


План первого этажа

20 *секций*

4 *этажа*

Пространство 4-этажного апарт-отеля разделено на 20 секций. Застройщик гарантирует комфортную температуру в кондиционируемых помещениях, исправное оборудование, стильный интерьер с авиационными мотивами в оформлении.



План типового этажа (2 - 4 этаж)

Разумная цена комфорта

от $109 000

за готовые к проживанию апартаменты

32–50 m²

Площадь

1 *Спальня*

1 *Санузел*

Кондиционер, телевизор, холодильник, кухонная плита, двуспальная кровать с постельным бельем, посуда и столовое белье, закрытая территория, бассейн во дворе.

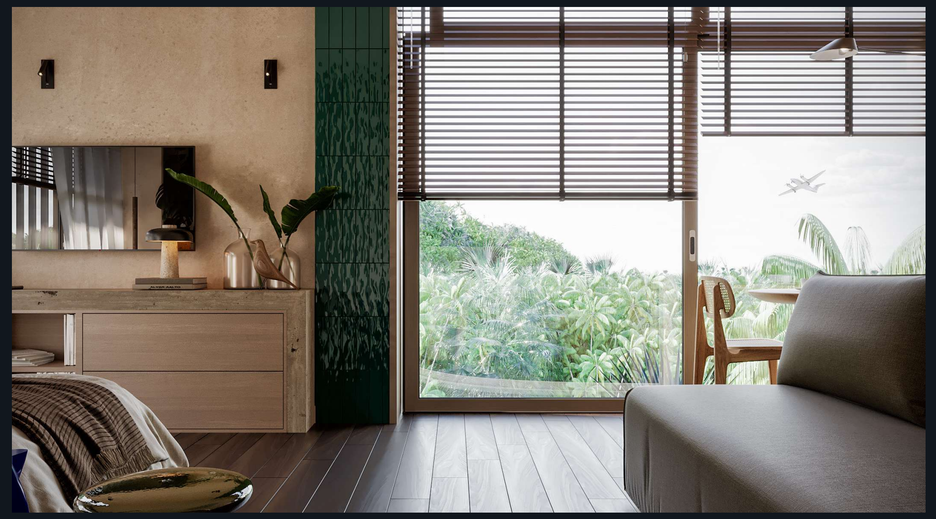
Защита от риска

К апартаментам прилагаются:

- страховка на год с возможностью продления
- гарантия на стоительные конструкции — **5 лет,** на мебель и фурнитуру — **1 год**
- договор с управляющей компанией (по желанию инвестора)

Спальня

Спальня



Спальня

Комната-студия

Ванная комната

Пассивный доход

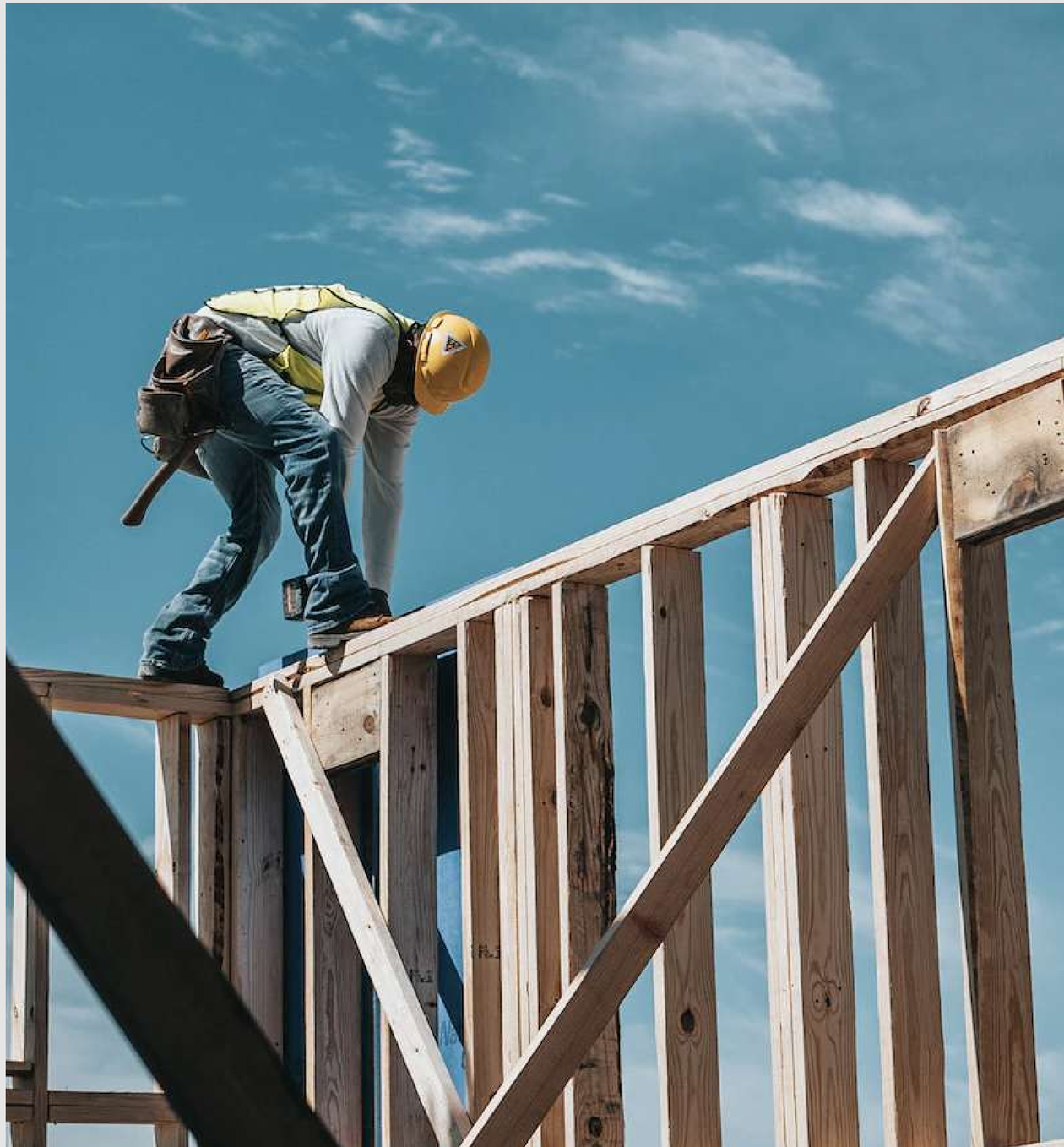
Статус апарт-отеля и расположение в «красной зоне» гарантируют инвесторам право сдавать жилье туристам посуточно. Инвестиции окупаются через 4–6 лет, дальше — чистый доход.

	Пессимистичный прогноз	Реалистичный прогноз	Оптимистичный прогноз
Стоимость за сутки, $	70	100	120
Заполняемость %	65%	80%	90%
Месячная выручка	1365	2400	3240
Годовая выручка	16380	28800	38880
Управление (20%) и операционные расходы (7%)	27%	27%	27%
Чистый доход	11957,4	21024	28382,4
ROI (return on investment)	9,72%	17,09%	23,08%

Ваш застройщик

Real Estate Bali Papa — индонезийская компания с опытным девелопером во главе, вобравшая более 15 лет его опыта в отельном и строительном бизнесе в Восточной Европе.

Компания приступила к освоению участка под застройку, а в дальнейшем, опираясь на опыт своего руководителя Сергея Сулимова, она же предложит инвесторам услуги по управлению недвижимостью.



Что уже сделано

- *Арендован участок под застройку.*
- *Получено разрешение на использование территории (KKKPR).*
- *На участке установлено видеонаблюдение, чтобы инвесторы могли в реальном времени наблюдать за ходом строительства.*
- *Разработан архитектурный проект.*

Как приобрести апартаменты

2022

Выбор юнита для покупки и заключение договора с Real Estate Bali Papa. Первый платеж — 30% стоимости апартаментов. Оплата любой валютой, включая криптовалюту.

2023

Наблюдение за строительством и ежемесячные платежи по 10% стоимости апартаментов в течение 7 месяцев.

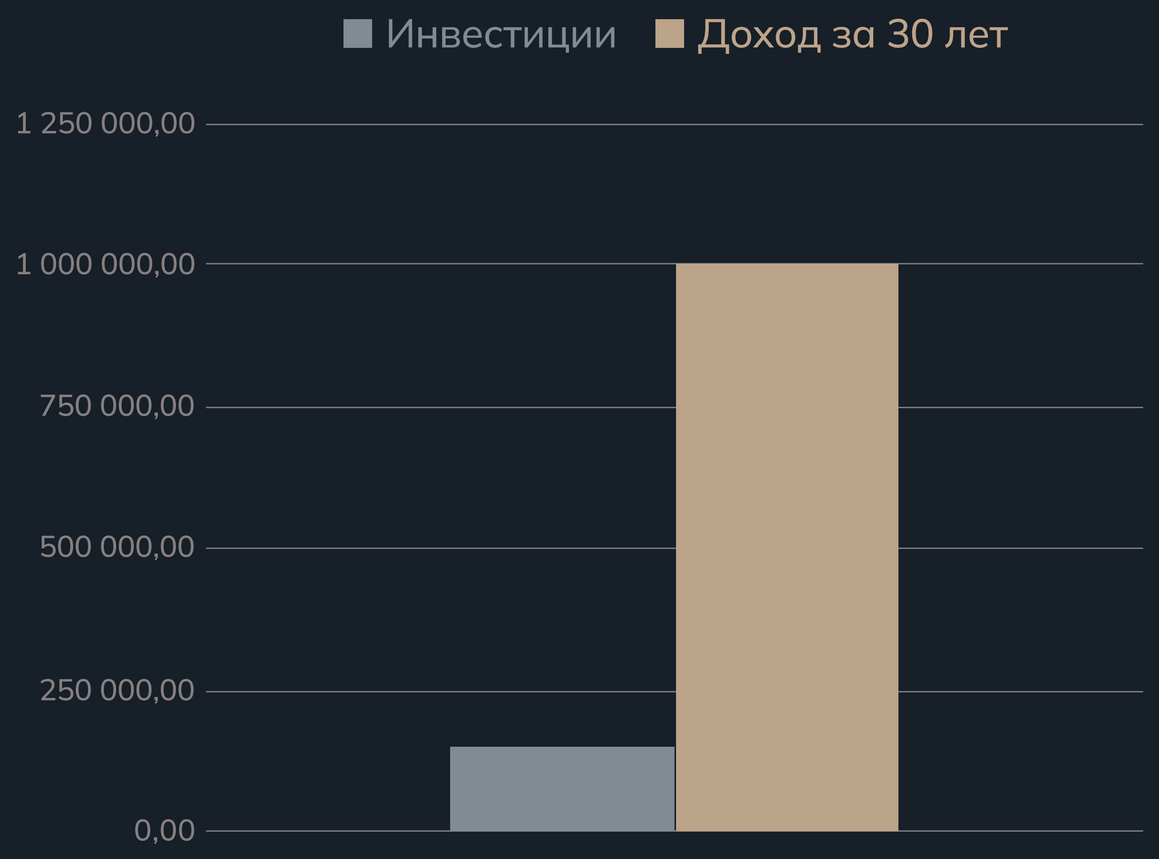
2024, 1 квартал

Приемка объекта. Начало получения дохода от аренды или заселение в свои апартаменты.

Аренда с гарантированным продлением

Иностранцы на Бали не могут приобретать землю для бизнеса в собственность, поэтому апартаменты передаются в предоплаченную аренду на 30 лет с дальнейшим гарантированным продлением еще на 25. Арендатор имеет право получать доход от недвижимости, сдавая ее туристам. Инвестиции окупаются за 4–7 лет, затем инвесторы получают чистый доход.

Сравнение инвестиций и дохода за 30 лет при стоимости аренды $110 в сутки и заполняемости отеля 85%.



Растите вместе с лидерами!

· ***Forbes:*** *четвертое место в мире среди направлений для жизни и инвестиций*

· ***TripAdvisor:*** *первое место в рейтинге привлекательности для туристов*

· ***Worldpackers:*** *первое место в мире для жизни и работы цифровых кочевников*
Все это — об острове Бали, острове мира и благоденствия, где есть место и для Вас.

Спешите его занять!