

feels villas

КОМПЛЕКС ВИЛЛ

СТИЛЬНЫЕ ТРЁХСПАЛЬНЫЕ
И ДВУХСПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ
С ДОХОДНОСТЬЮ

ДО 22% ГОДОВЫХ

Бали, Букит

(5 минут до пляжа Padang Padang и Bingin)



ПАРАМЕТРЫ ВИЛЛЫ

250-300K \$

Стоимость
виллы

3600\$

Ежемесячный
пассивный доход

17%

Окупаемость ROI

08.2024

Реализация проекта

200 м2

Площадь
земли под виллу

25 лет

Аренды
участка

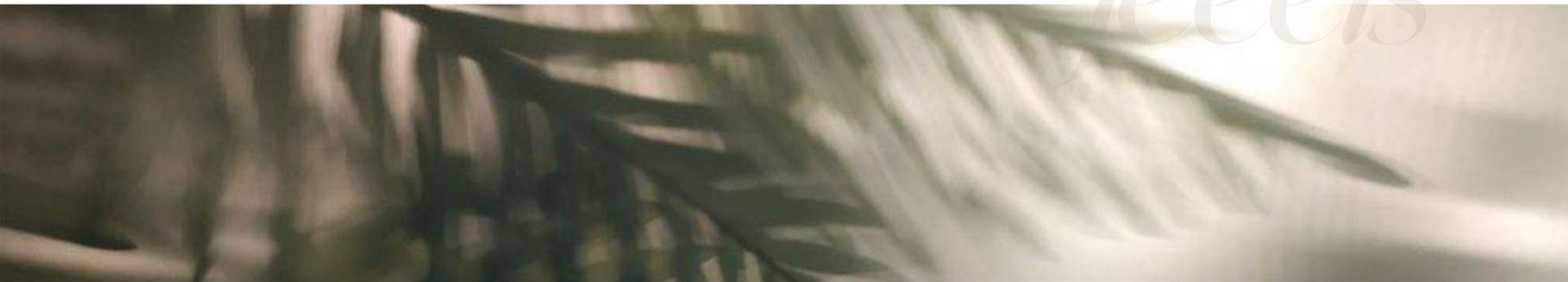
3 м

Высота
потолков

2-3

Спальни

leels



The background image shows a contemporary interior design. In the upper left, a long wooden table is supported by thick, rustic wooden legs. Below it, a low, light-colored modular sofa sits on a floor made of irregular, light-colored stone tiles with occasional darker, square tiles. To the left of the sofa, there are some woven baskets containing folded linens. On the right side, a large glass partition with a black frame separates the space from another area where a wooden dining table and chairs are visible. A large, white, ceramic vase stands near the glass partition. In the bottom right corner, a curved, light-colored stone ledge or staircase is partially visible. A large white circle is superimposed in the center of the image, containing the word 'ДИЗАЙН' and a small arrow pointing to the right.

ДИЗАЙН





ГОСТИНАЯ

В этой зоне мы проводим больше всего времени, поэтому мы сделали лаконичную универсальную светлую базу из натуральных материалов, которая дополняется аутентичным декором. В таком помещении хочется находиться часами, рассматривать детали. Отдых души и тела. Торжество эстетики и уюта.



ЗОНЫ ОТДЫХА

В тропическом климате эта зона является продолжением гостиной. Они продуманы как для индивидуального, так и для отдыха в компании. Полежать на шезлонгах на солнце, освежиться в бассейне или устроить ужин с семьей за большим столом под открытым небом.



СПАЛЬНЯ

Место, где все продумано для того, чтобы вы отдохнули и наполнились силами. Продуманная, планировка и пропорции комнат, звукоизоляция, кондиционирование воздуха, разные режимы освещения, светлые и блэкаут шторы, уборная с душем и ванной, места хранения, гардероб с большим зеркалом, качественный текстиль и декор.



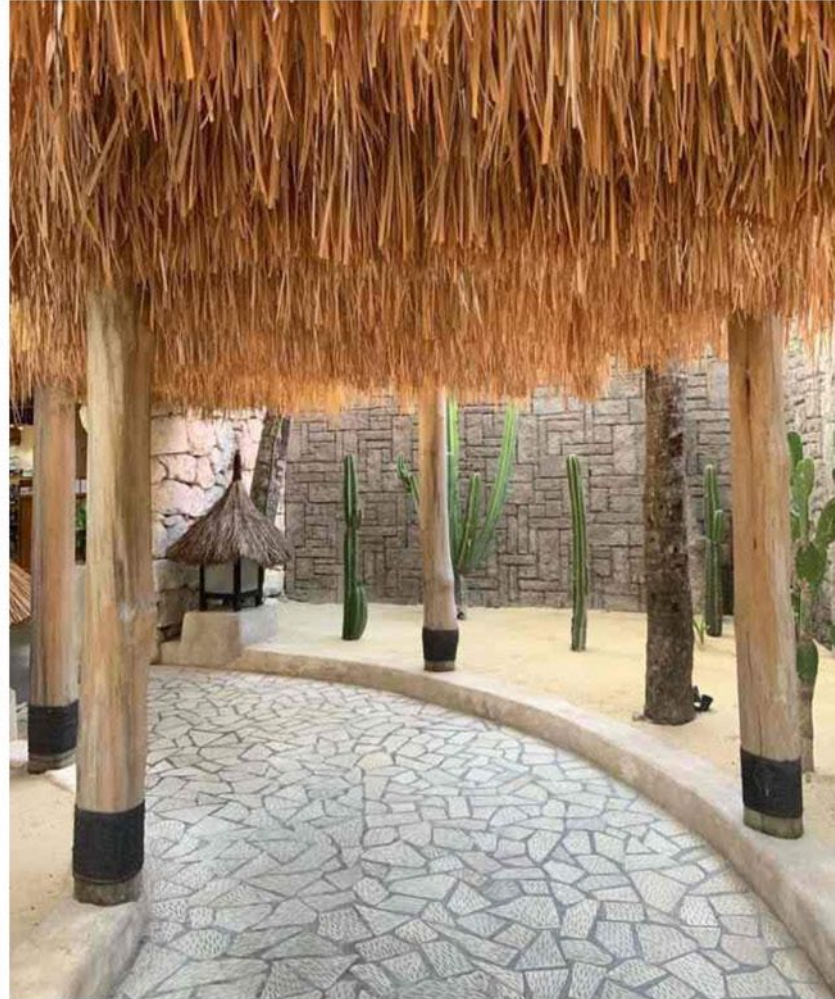
КУХНЯ

В кухне совмещенной с гостиной помимо красоты, особое внимание мы уделили эргономике и удобству. С этим нам помог опытный шеф-повар: рабочие поверхности, места хранения, освещение, функциональный остров, вся необходимая бытовая техника, эстетичная посуда и приборы, встроенные фильтры для воды и шредер для раковины.



ВАННАЯ

В ванной комнате мы предусмотрели удобные раковины с большим зеркалом, дневной и ночной режим освещения, принудительную вентиляцию, места хранения для сохранения эстетичности пространства, несколько напольных покрытий, качественную сантехнику, смесители и водоснабжение с хорошим напором.



ФАСАДЫ И ЛАНДШАФТ

Светлые лаконичные фасады из натуральных материалов, уличное освещение, декоративные знаки, тропические и экваториальные многолетние растения, общая парковка, удобные безопасные дорожки, комфортные зоны отдыха.



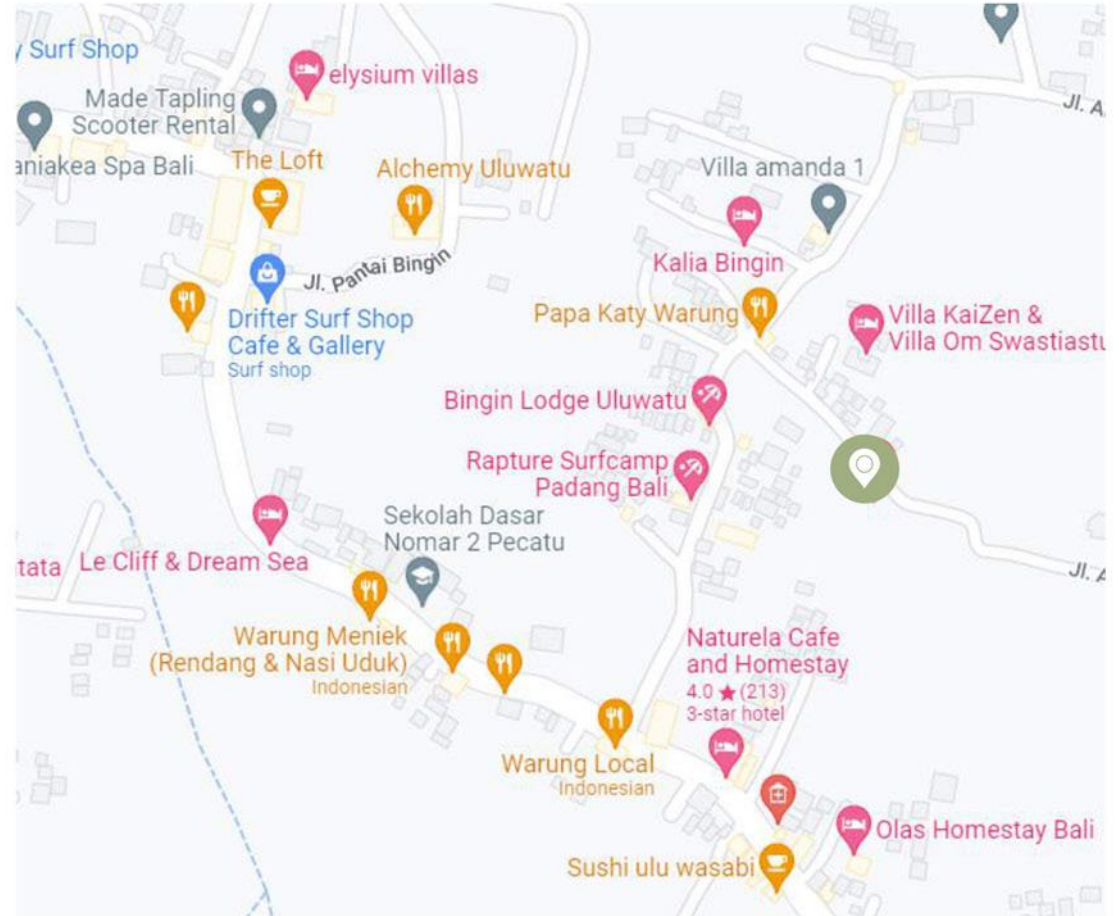
МАТЕРИАЛЫ

Натуральные материалы, которые за счет своих природных качеств — цвета, текстуры, запаха, тактильных свойств, создают невероятное ощущение комфорта.

BINGIN —

САМЫЙ ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РАЙОН ПОЛУОСТРОВА BUKIT

- ◆ 2-5 минут до лучших пляжей, ресторанов и заведений
- ◆ Приватность и спокойствие — тихая тупиковая улица с хорошей асфальтовой дорогой.
- ◆ Много зелени и деревья — создают особый уют и защищают от солнца.
- ◆ Все коммуникации: электричество 10кВт, питьевая вода, высокоскоростной интернет.



ИДЕАЛЬНАЯ ЛОКАЦИЯ:

- ◆ Преимущественно иностранная аудитория, серферы, стильные кафе и рестораны.
- ◆ 2-3 минуты до ресторанов Ours, Alchemy, Usha, Noirish, Goosberry.
- ◆ 5 мин до пляжей Padang Padang, Bingin и Dreamland.

А также:

— спа, йога-студии, фитнес,
шоурумы одежды, коворкинги.



ВЕКОВЫЕ ДЕРЕВЬЯ НА УЧАСТКЕ И ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА

Невероятные корни Хлопкового дерева (Ceiba tree) создадут волшебную атмосферу, его большие кроны обеспечат среднюю тенистость на участке и защиту от солнца днём.

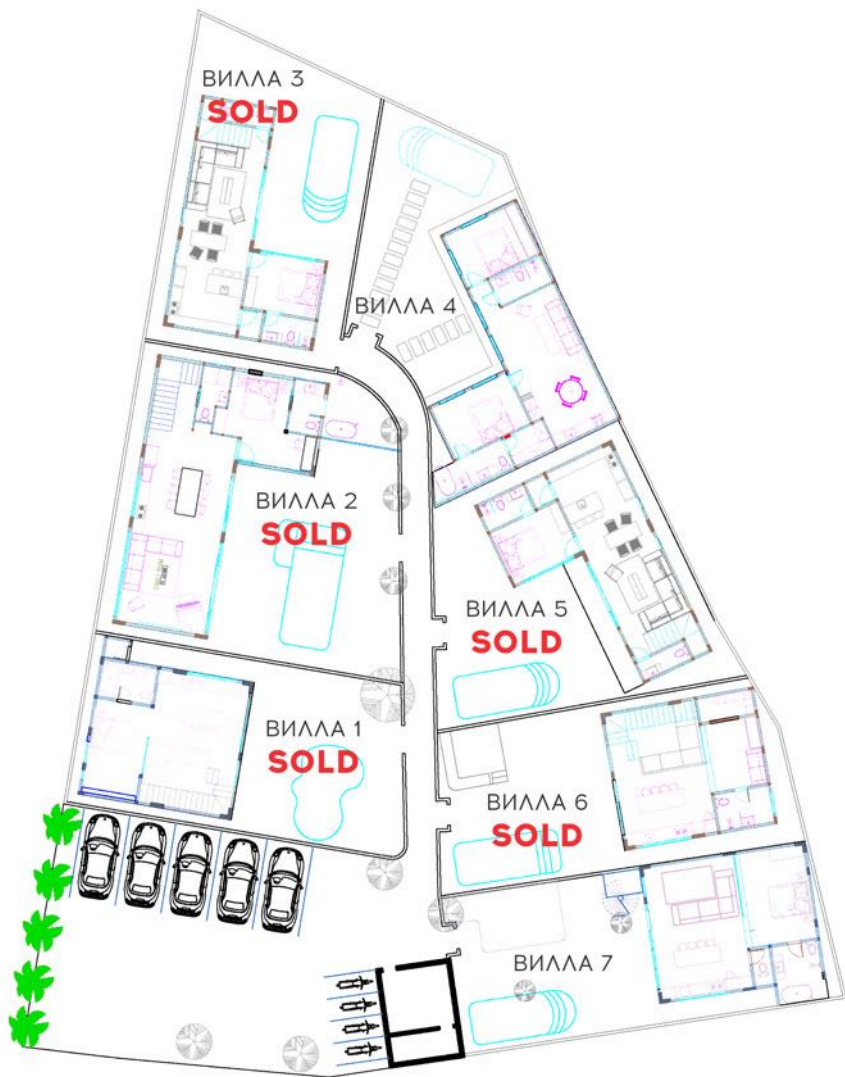
Манговые деревья круглый год будут радовать вас своими сладкими плодами.

Ствол и ветвистые корни Бадьяна будут центром притяжения для посиделок на свежем воздухе.



ИНВЕСТИЦИОННАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Земля Feeels Villas розового цвета (туристическая зона) — это позволяет легально сдавать виллы в аренду как ежемесячно, так и посуточно на Airbnb и Booking, а также возможность перепродать актив в любой момент.



ВИЛЛА 4

1 этаж, 2 спальни

ЦЕНА: 250 000 \$



ВИЛЛА 7

2 этаж, 3 спальни

ЦЕНА: 300 000 \$



РАСТУЩИЙ РЫНОК

БАЛИ ПРИВЛЕКАЕТ СВОЕЙ
РАСТУЩЕЙ ЭКОНОМИКОЙ
И БЫСТРЫМ РАЗВИТИЕМ.

ПОТОК ТУРИСТОВ ИЗ РАЗВИТЫХ
СТРАН МИРА ДАЕТ ВЫСОКИЙ
ДОХОД ОТ ИНВЕСТИЦИЙ В
НЕДВИЖИМОСТЬ.

Топ 10 стран
по притоку туристов

Сентябрь
2023

Австралия	129,118
Индия	36,018
Китай	32,755
Франция	22,912
Великобритания	25,501
Южная Корея	23,368
США	25,667
Германия	25,667
Малайзия	18,802
Сингапур	18,131

РОСТ НЕДВИЖИМОСТИ

15-20% В ГОД

- ◆ Индонезия – четвертая в мире страна по количеству населения, что составляет около 280 000 000 человек;
- ◆ Экономика стабильно растет на 4-5% в год;
- ◆ Стабильная валюта IDR;
- ◆ Средний рост цен на недвижимость составляет 15-20% в год;

- ◆ Средняя стоимость вилл 260 000\$;
- ◆ Это быстро развивающаяся экономика с огромным потенциалом;
- ◆ В рейтинге лучших стран для инвестирования Индонезия находится на втором месте, сразу за Мексикой: [перейти по ссылке](#)

НАША ФОРМУЛА ЛИКВИДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

Выгодное предложение

Покупка земли ниже стоимости рынка благодаря нашей собственной технологии поиска земель.

Стилистика

Выделяется среди большинства предложений и сдается посуточно на 30%-100% выше рынка.

Инстаграм маркетинг

Аккаунты вилл в инстаграм, реклама, продвижение через блогеров по бартеру, коллаборации с брендами и пабликами для фотосъемок, сеть партнеров.

Качество отзывов и рейтинг airbnb

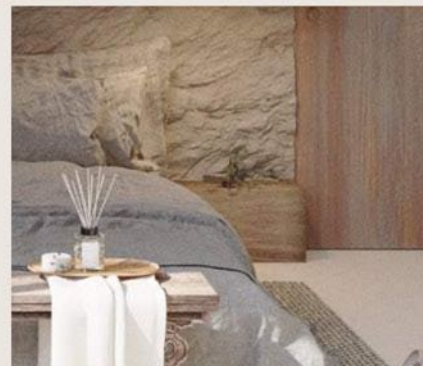
Мы берем на себя управление и построение высокого уровня сервиса. Всё это обеспечивает высокую загрузку и окупаемость выше средней.

ДИЗАЙН ВНЕ ВРЕМЕНИ

наш подход в том, чтобы делать интерьеры вне времени. Не важно, какой сейчас год, 2022, 1980 или 2040 — в этом пространстве всегда гармонично.

Простая база, аутентичный декор, уют, спокойствие, чувство дома и эстетическая простота.

Такой интерьер нуждается только в косметической реновации раз в несколько лет, а не в полном обновлении очередного "современного стиля".





ДОЛГОВЕЧНОСТЬ

Особое внимание уделяем качеству проектирования, материалов, работ и технологиям по защите конструкций во влажной среде — главный фактор сохранения низкой амортизации недвижимости.

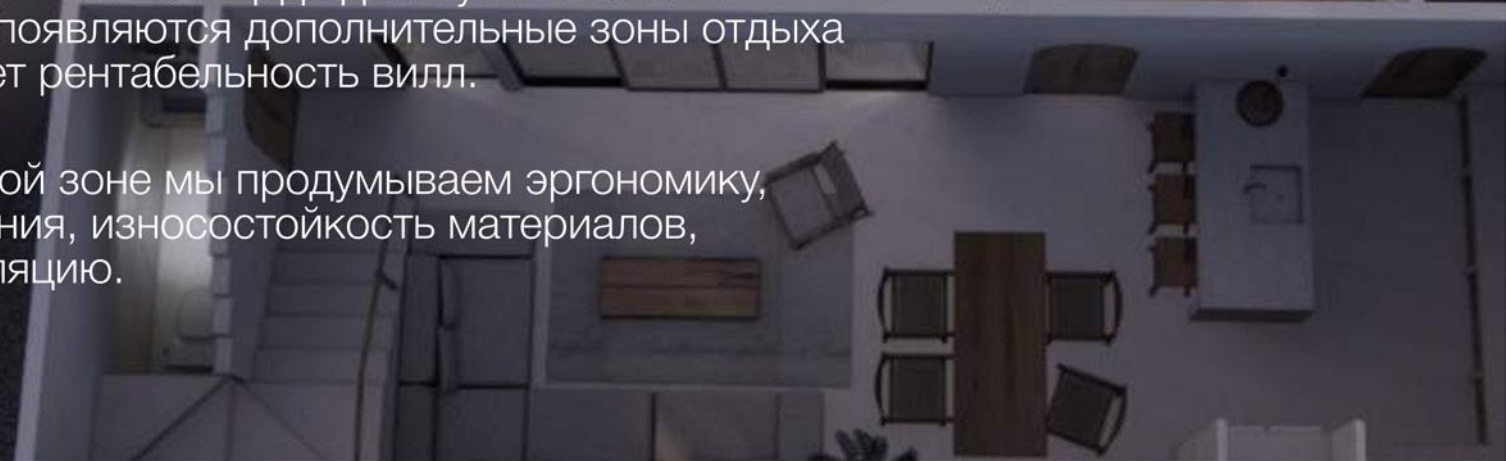
feels

КАЧЕСТВЕННАЯ ПЛАНИРОВКА ДАЁТ ОТ 20% ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ

Планировки дома продуманы с учетом сценариев проживания разного состава и количества гостей, карты перемещений, визуальной логики и даже освещенности участка с учетом траектории движения солнца.

За счет этого, процент полезной площади дома увеличивается. Вместо бесполезных зон появляются дополнительные зоны отдыха и спальни, что увеличивает рентабельность вилл.

В каждой функциональной зоне мы продумываем эргономику, освещение, места хранения, износостойкость материалов, безопасность, звукоизоляцию.



СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Благодаря нашей 11 летней экспертизе строительства недвижимости в Санкт-Петербурге в сложных климатических условиях, мы обеспечиваем технадзор каждого этапа строительства, а также решаем типовые проблемы индонезийских строек:

Поиск и дополнительное обучение строителей.

01

Гидроизоляция фундамента и стен, вентиляция мокрых зон — чтобы стены в влажном климате не покрывались грибком.

02

Дренаж участка и фундамента — позволяет уводить лишнюю влагу в сезон дождей и не затапливать участок.

03

Контроль качества материалов и строительных работ — технадзор и приёмка каждого этапа.

04

Профессиональное проектирование инженерных коммуникаций и особенно электрики, высокоскоростной интернет, видеонаблюдение.

05

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СДЕЛОК ПОКУПКИ ЗЕМЛИ И ДОГОВОРА НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Земля оформляется в аренду на имя инвестора, как на физическое лицо

Будет заключен договор между инвестором и исполнителем, в котором будут прописаны все условия сотрудничества

Мы осуществляем проверку кадастров, юридическое сопровождение сделки, помощь в переводе средств в индонезийские рупии (IDR), в том числе с помощью криптовалют



A photograph of a modern courtyard. On the left, a tree stands next to a set of stone steps leading up to a glass-enclosed area. In the foreground, a large, light-colored stone sits on a circular bed of small stones. To the right, a circular pool with stone steps leads into the water. The background features a white wall with a stone archway and a dark, vertical-slat screen.

СЕРВИС:

Ежедневный клининг,
охрана, внешнее
видеонаблюдение,
обученный персонал,
консьерж сервис,
аренда авто и байков

FAQ



Как проверяется земля перед покупкой?

В земельном департаменте получаем справку о статусе земли. В департаменте дорог получаем справку о существующих сервитутах (дороги на Бали частные, а не муниципальные). В самоуправлении получаем справку о состоянии всех членов семьи продавца - договор аренды подписывают все совершеннолетние члены семьи. Так же узнаем какие взносы арендатор земли обязан вносить ежегодно в самоуправление.

Какая гарантия того, что хозяин земли продлит договор аренды через 25 лет?

Мы привлекаем местных юристов с большим опытом, которые прописывают в договоре пункты, обязывающие арендодателя или его приемников продлить договор в срок на условиях, прописанных в договоре.

Как оформляется покупка?

Приобрести недвижимость в аренду в Индонезии можно обычному физлицу. Это возможно сделать удаленно.

feels

FAQ



Можно ли передать дом управляющей компании для сдачи в аренду?

Да, такой сервис включен в услуги нашей управляющей компании, мы занимаемся полным обслуживанием вилл за 24% от выручки. Чистая прибыль перечисляется на ваш банковский счет 1 раз в квартал.

Какая у вас команда исполнителей?

Мы работаем с индонезийским архитектором, инженерами, юристом. На Бали много религиозных праздников, выходных и церемоний, поэтому мы сотрудничаем с несколькими строительными бригадами, преимущественно с о. Ява. У них другая культура и они приезжают на весь период строительства. У каждого из вышеперечисленных есть большой опыт и кейсы для подтверждения опыта.

Можно ли менять пожелания по мебели, предметам интерьера, материалам и т.п.?

Наш подход в том, что мы реализуем проект до финальной стадии, вплоть до подбора декора, посуды и цветов на столах. Вам остается только повесить свои вещи в шкаф. Мы готовы учесть ваши пожелания в рамках концепции нашего комплекса.

feels

FAQ



Возможно ли поменять собственника в процессе строительства?

Да, такие варианты возможны и будут прописаны в договоре. К примеру, если вы продали свой дом еще до окончания строительства, то сможете передать свои права и обязательства по договору третьим лицам. Обсуждается индивидуально.

Что входит в стоимость виллы?

Земля в аренду на 25 лет с приоритетной возможностью продления, проектирование, строительство виллы, инженерные коммуникации, электроснабжение, водоснабжение, внутренняя и наружная отделка, мебель, декор, бытовая техника, посуда, встроенные фильтры для воды, бассейн, благоустройство территории, видеонаблюдение, консьерж сервис, круглосуточная охрана на въезде. Вам остается только занести свои вещи.

feels