

KAMMORA LIVING

премиальный комплекс из 26 апартаментов и 5 вилл
в самой востребованной локации Бали - Canggu

Уникальное предложение от застройщика!
Беспроцентная рассрочка на 24 месяца, $10,000 инвестиционный кэшбек
и тур на Бали на 7 дней в подарок


KAMMORA
LIVING

ПОЧЕМУ БАЛИ?

СТРЕМИТЕЛЬНЫЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ

Forbes оценивает Бали, как 4 место в мире по инвестиционной привлекательности

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Иностранные инвестиции на о. Бали:
2020 г. – $268 765 560
2021 г. – $409 547 520
2022 г. – $415 946 700

ЖИВОПИСНАЯ ПРИРОДА

Входит в ТОП-10 самых инстаграмных мест в мире

РОСТ СПРОСА НА АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ

Ежегодно турпоток увеличивается в среднем на 140%, так в 2023 г. Бали посетили около 11,7 млн человек, а в 2024 г. власти прогнозируют рост туристического потока до 14 млн

ПРИБЫЛЬ ОТ АРЕНДЫ

Ежегодная прибыль от сдачи в аренду от 12%

РОСТ СТОИМОСТИ НА 15%

Виллы, апартаменты и участки земли дорожают минимум на 15% в год

ВСЕГДА СЕЗОН

365 теплых дней в году и постоянно высокая заполняемость в туристических локациях

ПОЧЕМУ ЧАНГУ?

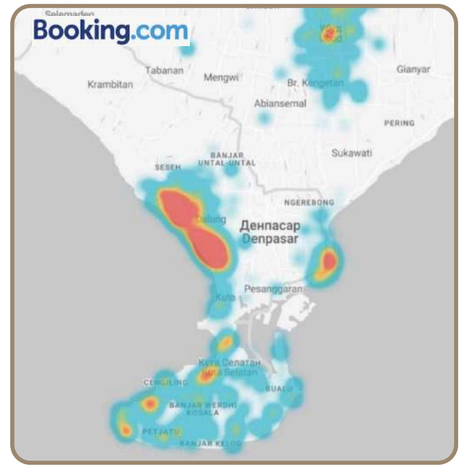
ЛОКАЦИЯ

Проживание на берегу океана всегда будет привлекательным для любителей серфинга и красивых закатов, но Чангу также подойдет и для тех, кто хочет быть в центре событий – самая насыщенная по плотности инфраструктура острова



ИНФРАСТРУКТУРА

— Уже развитая инфраструктура по сравнению с югом острова
— Огромное количество инстаграмных ресторанов и баров в пешей доступности, самые известные beach club на Бали (Atlas, Finns, Morabito, La Brisa)
— Привлекательные места как для любителей ночных тусовок, так и для ведущих активный дневной образ жизни туристов (лучшие серф-споты, йога-центры, люксовые спорт-клубы, коворкинг зоны и др.)



ДИНАМИЧНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

— Возрастной контингент 20-40 лет
— Граждане России, Украины, Австралии, Великобритании, США, Кореи, Франции, Сингапура и т.д.
— Активные и успешные бизнесмены и специалисты с обширным кругом интересов
— Хорошие финансовые возможности (самая востребованная с точки зрения недвижимости локация, уровень цен на аренду на порядок выше других районов Бали)



KAMMORA LIVING



ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ ОБЪЕКТЫ ЭТОГО ЗАСТРОЙЩИКА?

ТОПОВЫЕ ЛОКАЦИИ

Комплексы застройщика находятся **в самом востребованном районе среди туристов** – Canggu, где стабильно высокая заполняемость и высокие цены на аренду

ЮРИДИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Гарантия безопасности инвестиций, полное юридическое и нотариальное сопровождение на трех языках

КАЧЕСТВО И НАДЕЖНОСТЬ

— Соблюдение строительных норм и ежедневный технадзор
— Наличие Фонда капитального ремонта
— Расширенное страхование от швейцарской страховой компании
— Гарантия от застройщика






ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ ОБЪЕКТЫ ЭТОГО ЗАСТРОЙЩИКА?

ВОСТРЕБОВАННОСТЬ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Все наши объекты пользуются большим спросом при перепродаже благодаря прозрачной доходности

СОБСТВЕННАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

— Управляющая компания застройщика с подтвержденным высоким рейтингом сервиса на Бали — 9,5 балла
— Накопленная история по выплате инвесторам

УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

— Это единственный застройщик на острове, предоставляющий **беспроцентные рассрочки на уже сданные (!) объекты**
— Вы можете зарабатывать уже после первого взноса, погашая прибылью часть оставшихся платежей









ЗАСТРОЙЩИК ПРОЕКТА СТРОИТ

НАДЕЖНО И БЕЗОПАСНО

Все объекты застройщика долговечны, благодаря тому, что:
— фундаменты выполнены на сваях
— в строительстве использована сертифицированная арматура

Здания защищены от попадания влаги за счет добавления в бетон гидрофобизатора, а мокрые зоны (ванная, кухня) покрываются гидроизоляцией

ТЕХНОЛОГИЧНО

В многоэтажных комплексах устанавливаются лифты и бытовая техника ведущих брендов

СТИЛЬНО

В отделке используются натуральные и экологически чистые материалы, что создает особую атмосферу уединения с природой

МУЛЬТИФУНКЦИОНАЛЬНО

Жилые комплекс застройщика **оснащены расширенной инфраструктурой**, включая:
— тренажерный зал
— SPA-зону
— плавательный бассейн и прилегающую к нему зону отдыха
— парковку для автомобилей и байков
— тихую зону для работы

“ПОД КЛЮЧ”

При выдаче ключей каждый клиент получает **полностью меблированные** апартаменты с фирменной отделкой, готовые к проживанию и сдаче в аренду



ПОДРЯДЧИКИ ПРОЕКТА



Генеральный подрядчик комплекса – индонезийская компания PT HAMENGKU KARYA (**Pak Yan Gunawan**), обладает огромным 30-и летним опытом в области строительства высотных и малоэтажных зданий

Компанией реализованы крупные и широко известные проекты Бали: **Aston Canggu Beach Hotel, Holiday INN Express, Bali Echo Beach Hotel** и др.

Собственный штат профессионалов: проектировщиков, дизайнеров, отдел ПТО, операторов парка строительной техники, гарантирует соблюдение всех строительных норм, а также своевременное и качественное выполнение работ



Технадзор – **"PT Karbonit Technical Supervision”**. Компания является одним из лидеров в области строительства и модернизации зданий на о. Бали

Застройщик и подрядчики проекта стремятся к улучшению качества конечного строительного продукта с учетом всех потребностей и ожиданий клиентов. Это сотрудничество позволяет предложить инвесторам самые передовые и эффективные решения в области строительства

РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Разрешение на строительство
SK-PBG-510306-28022024-000

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

NOMOR: SK-PBG-510306-28022024-000

Membaca : Permohonan Persetujuan Bangunan Gedung

Nomor	:	PBG-510306-17122023-02
Pemilik Bangunan Gedung	:	Rudi Lazuardi
Alamat Pemilik	:	Tmn KB Jeruk Blk M.4/12 RT 004/RW 010 Kel/Desa. Srengseng Kec.Kembangan Kota Adm. Jakarta Barat Prov DKI Jakarta
Untuk	:	Mendirikan Bangunan Gedung Baru
Nama Bangunan Gedung	:	Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
Fungsi bangunan gedung	:	Fungsi Usaha
Sub Fungsi	:	Perhotelan
Klasifikasi Kompleksitas	:	Belum Ditentukan
Luas Bangunan Gedung	:	Total Luas : 1.735,15 m^2 Luas Lantai : 964,27 m^2 Luas Basemen : 770,88 m^2
Jumlah Lantai Bangunan Gedung	:	3 Lantai
Tinggi Bangunan Gedung	:	11.15 m
Jumlah Lapis Basemen	:	1 Lapis
Di Atas Tanah	:	(tercantum dalam Lampiran A)
Luas Tanah	:	(tercantum dalam Lampiran A)
Pemilik Tanah	:	(tercantum dalam Lampiran A)
Terletak di	:	(tercantum dalam Lampiran A)

PEMERINTAH KABUPATEN BADUNG
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

Nomor :
SK-PBG-510306-28022024-001

Tanggal :
28 Februari 2024

Menimbang : Bahwa setelah memeriksa (mencatat/meneliti), mengkaji, dan menilai/evaluasi serta menyetujui dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud di atas dengan ini disahkan, maka terhadap permohonan persetujuan bangunan gedung yang dimaksud dapat diberikan persetujuan dengan ketentuan sebagaimana dalam lampiran keputusan ini.

Правовая экспертиза
Due Diligence

A.2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РАССМОТРЕНИЮ

Правовая экспертиза включает в себя анализ следующих правовых документов, касающихся получения прав на землю и строительство, а именно:

1. Свидетельство о праве собственности (*Sertipikat Hak Milik*/SHM) № 9114/Canggu Village от 29 августа 2018 года;
2. Договор аренды земельного участка (*Akta Sewa Menyewa Tanah*) № 11 от 07 мая 2021 года;
3. Договор о передаче и переуступке прав аренды земли (*Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa*) № 07 от 03 апреля 2023 года;
4. Проверка земельного сертификата в BPN на SHM № 9114/Canggu Village от 25 мая 2023 года;
5. Проверка пространственной информации земли в режиме онлайн в пространственном управлении регентства Бадунг (ITR) ITR от 30 ноября 2023 г. по SHM № 9114/Canggu Village;
6. Нотариальная правовая экспертиза от 21 августа 2023 года;
7. Налоговая накладная на землю и здание SPPT PBB 2022;
8. Разрешение на строительство (*Persetujuan Bangunan Gedung*/PBG), указанное в разрешении PBG №: SK-PBG-510306-28022024-000 от 28 февраля 2024 года, с номером PBG: PBG-510306-17122023-02;
9. Идентификационный номер гражданина (*Kartu Tanda Penduduk*/KTP) и семейная карта (*Kartu Keluarga*/KK) арендодателя;
10. Идентификационный номер гражданина (*Kartu Tanda Penduduk*/KTP) и семейная карта (*Kartu Keluarga*/KK) субарендатора;

A.2. DOCUMENTS TO REVIEW

The scope of the legal review includes analyzing the following legal documents on land entitlement and building:

1. Proprietary Title Certificate (*Sertipikat Hak Milik*/SHM) No. 9114/Canggu Village dated 29 August 2018;
2. Deeds on Land Lease Agreement (*Akta Sewa Menyewa Tanah*) No. 11 dated 07 May 2021;
3. Deeds on Transfer and Handover of Land Lease Rights (*Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa*) No. 07 dated 03 April 2023;
4. Land Certificate Checking to BPN on SHM No. 9114/Canggu Village dated 25 May 2023;
5. Online Spatial Information of Land Checking to Badung Regency Spatial Board (ITR) ITR dated 30 November 2023 on SHM No. 9114/Canggu Village;
6. Notarial Due Diligence dated 21 August 2023;
7. Tax invoice for land and building SPPT PBB 2022;
8. Building Approval (*Persetujuan Bangunan Gedung*/PBG) as stated in PBG Approval No: SK-PBG-510306-28022024-000 dated February 28, 2024, with PBG No: PBG-510306-17122023-02;
9. Citizenship Identification Number (*Kartu Tanda Penduduk*/KTP) and Family Card (*Kartu Keluarga*/KK) of the landlord;
10. Citizenship Identification Number (*Kartu Tanda Penduduk*/KTP) and Family Card (*Kartu Keluarga*/KK) of the sublessee;

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

Сдавать апартаменты с управляющей компанией застройщика легко и выгодно, благодаря высокому уровню сервиса и комфорта

На период проживания всем гостям **предоставляется бесплатно**:
— Доставка завтрака в номер из гастро-бистро Accent
— Аренда фирменного байка от застройщика
— Тренировка и SPA в Topstretching
— Сертификат на кальян в Eden Hookah Club
— Трансфер от застройщика
— Сертификат на бьюти-процедуры в популярном салоне Bali Babe Beauty
— Сертификат на массаж
— Welcome-drink на ужин в гастро-бистро Accent
— Расширенный консьерж-сервис от управляющей компании застройщика



Booking.com

Управляющая компания

Оценка компании по отзывам: 9.5
На основании 150 отзывов от 12 объектов размещения

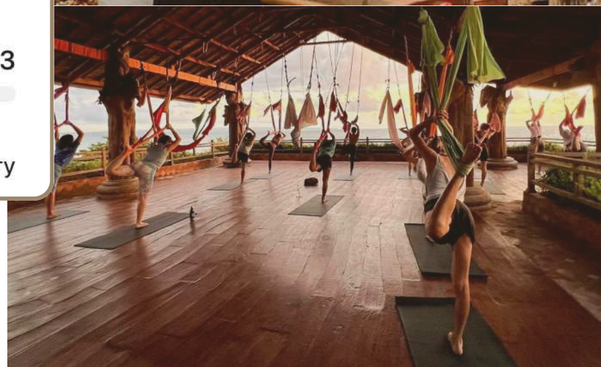
Персонал	9,2
Комфорт ↑	9,5
Удобства ↑	9,6
Соотношение цена/качество	8,8
Чистота ↑	9,6
Расположение	9,3

↑ Высокая оценка для города Чангу



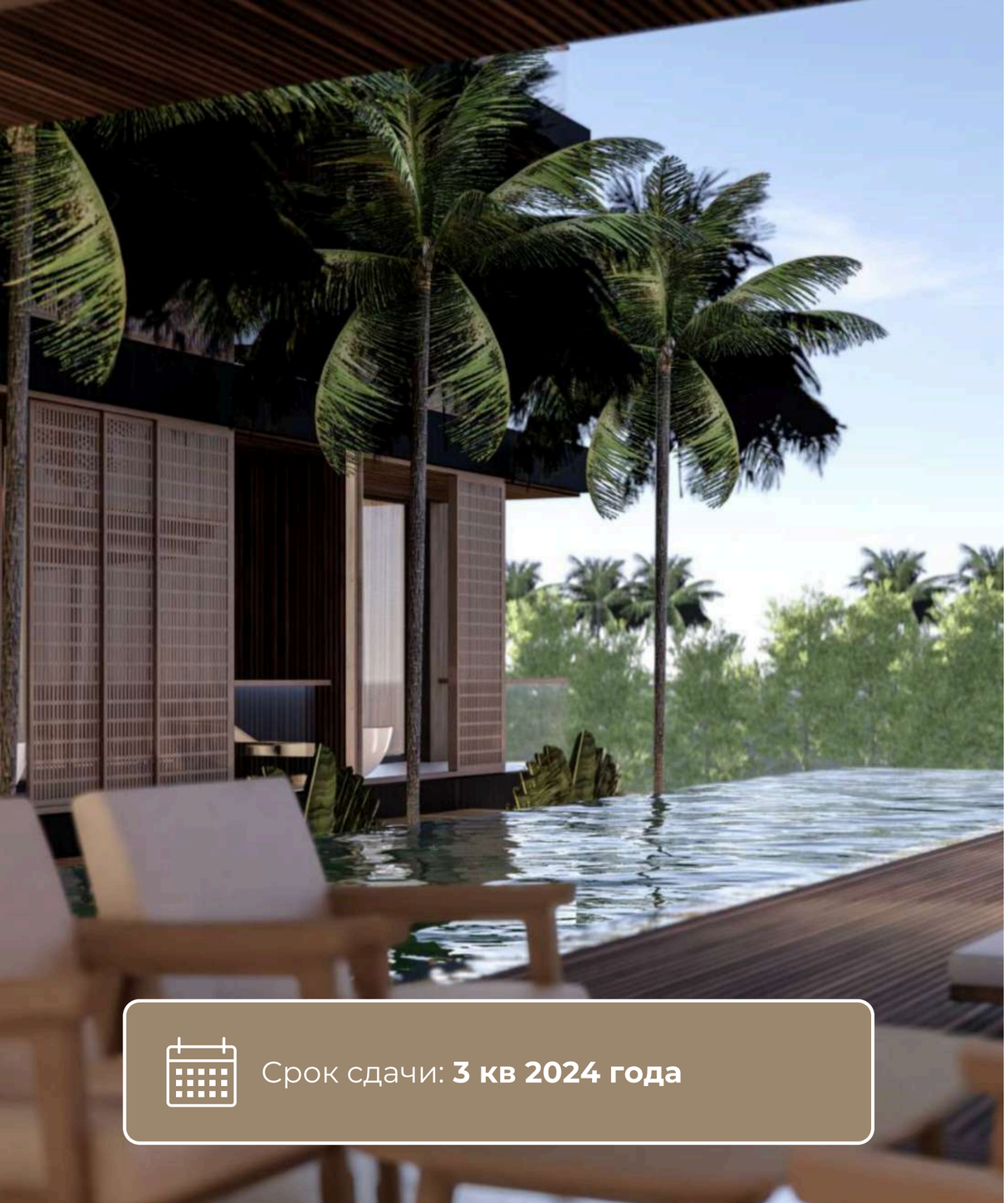








KAMMORA LIVING



Срок сдачи: **3 кв 2024 года**

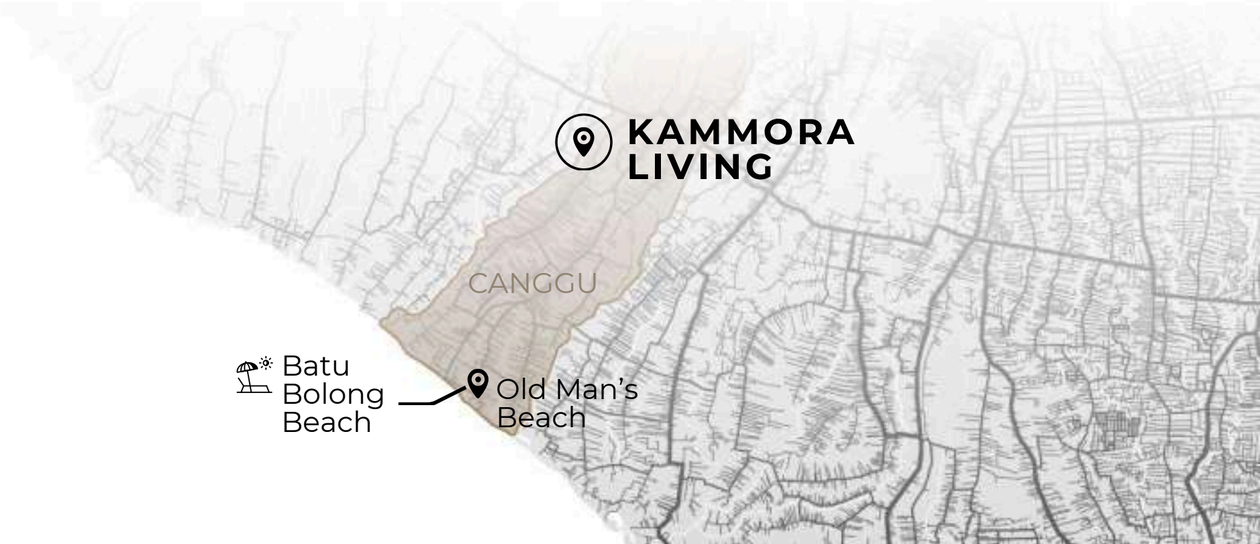
KAMMORA LIVING

ПРЕМИАЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ И ВИЛЛЫ

Комплекс премиальных вилл и апартаментов в самой востребованной локации – Canggu, в 7 минутах от океана

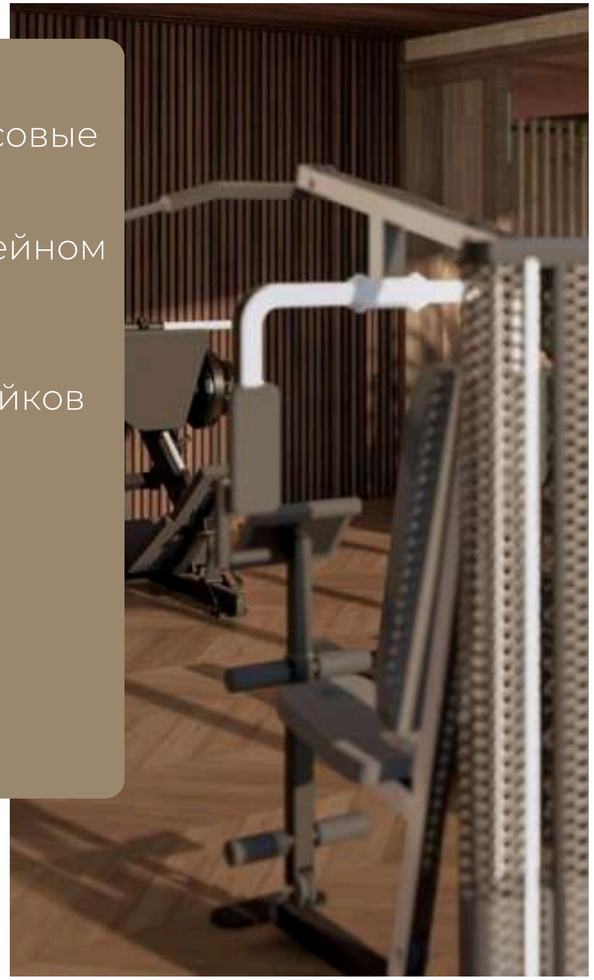
Уникальная локация в самом центре инфраструктуры, но при этом в тихом месте с видом на рисовые поля

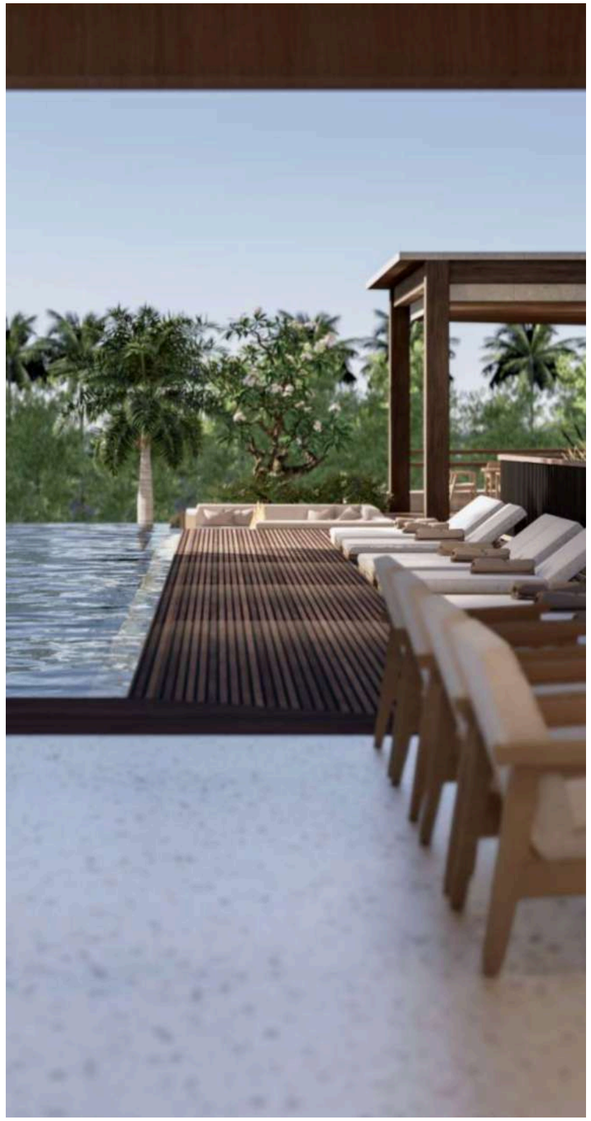
Лаконичное сочетание комфорта, стиля и изысканности для самых требовательных гостей: современный дизайн, **полная комплектация номера** (мебель, бытовая техника) – идеальное место жизни для состоятельных туристов



ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

- 26 апартаментов пяти различных категорий (от 49м²) с видом на рисовые поля и бассейн
- 5 приватных вилл (от 167м²) с бассейном
- большой плавательный бассейн
- подземная парковка для авто и байков
- лифт, ресепшен, охрана
- SPA-центр
- тренажерный зал
- зоны отдыха с камином
- библиотека

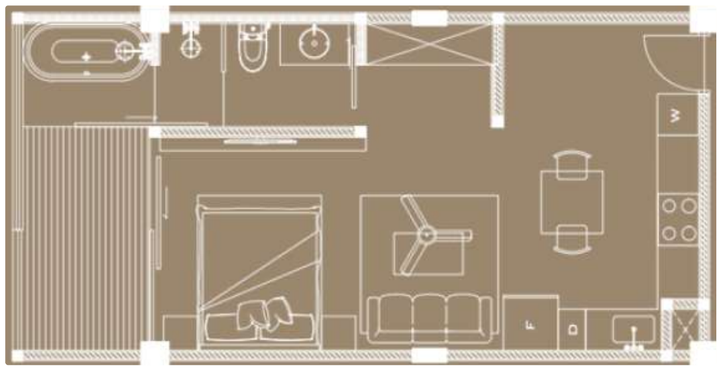






ДОСТУПНЫЕ К ПОКУПКЕ КАТЕГОРИИ АПАРТАМЕНТОВ

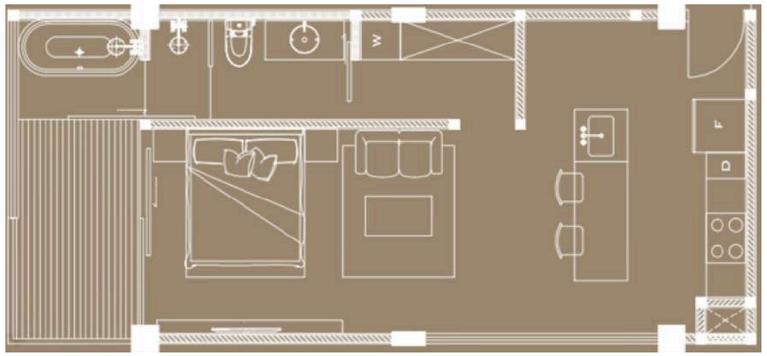
КАТЕГОРИЯ А



Площадь: 49 м²

Стоимость: $195,000

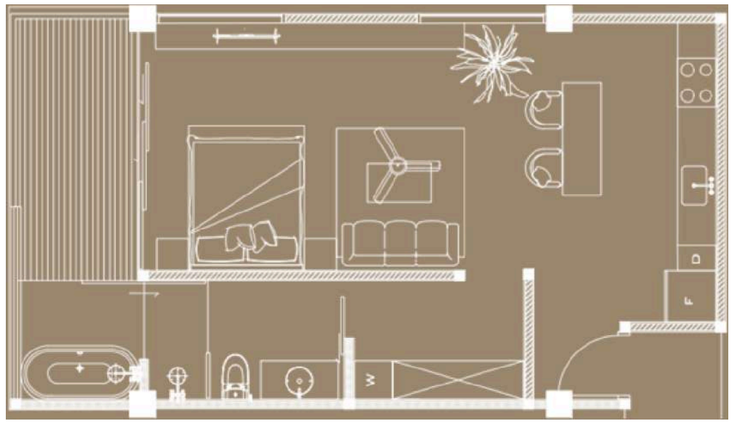
КАТЕГОРИЯ В



Площадь: 54,9 м²

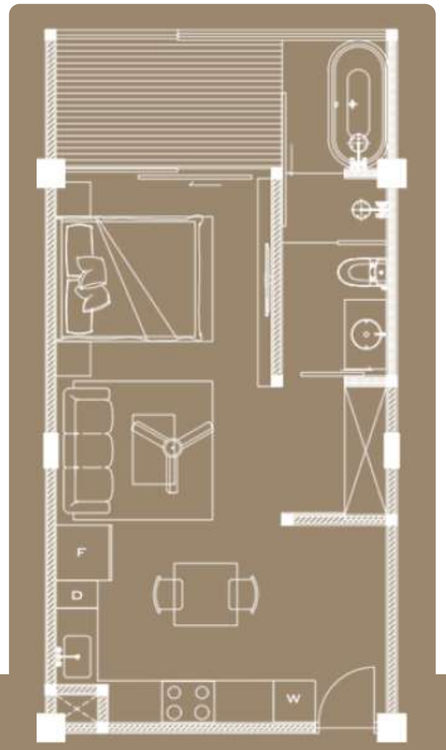
Стоимость: $210,000

КАТЕГОРИЯ С



Площадь: 64,2 м²

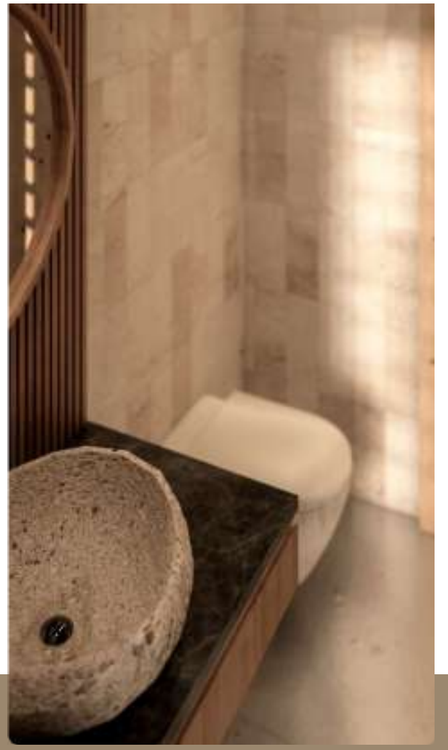
Стоимость: $220,000











Категория А

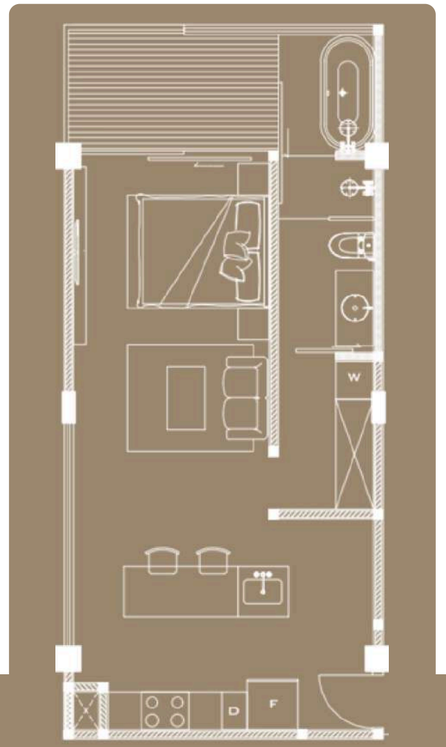
Площадь:
49 м²

Стоимость:
$195,000

Сейчас в продаже:
11 апартаментов

— Беспроцентная рассрочка на 24 месяца
— Без дополнительных платежей и затрат на оформление сделки со стороны инвестора:
- Нотариальное оформление сделки в **подарок от юридической компании застройщика**
- 10% налог PPH

Итого. **Экономия инвестора $39,949**











Категория B

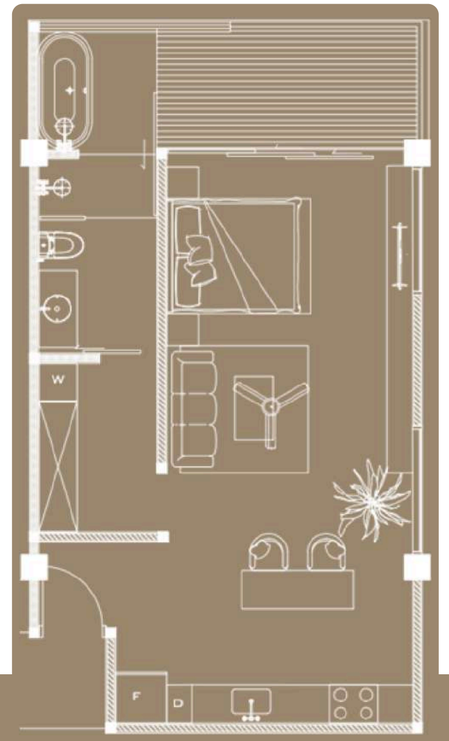
Площадь:
59,4 м²

Стоимость:
$210,000

Сейчас в продаже:
2 апартамента

— Беспроцентная рассрочка на 24 месяца
— Без дополнительных платежей и затрат на оформление сделки со стороны инвестора:
- Нотариальное оформление сделки **в подарок от юридической компании застройщика**
- 10% налог PPH

Итого. **Экономия инвестора $46,196**











Категория C

Площадь:
64,2 м²

Стоимость:
$220,000

Сейчас в продаже:
2 апартамента

— Беспроцентная рассрочка на 24 месяца
— Без дополнительных платежей и затрат на оформление сделки со стороны инвестора:
- Нотариальное оформление сделки **в подарок от юридической компании застройщика**
- 10% налог PPH

Итого. **Экономия инвестора $49,115**

ДОХОДНОСТЬ АПАРТАМЕНТОВ

СРОК СДАЧИ: 3 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

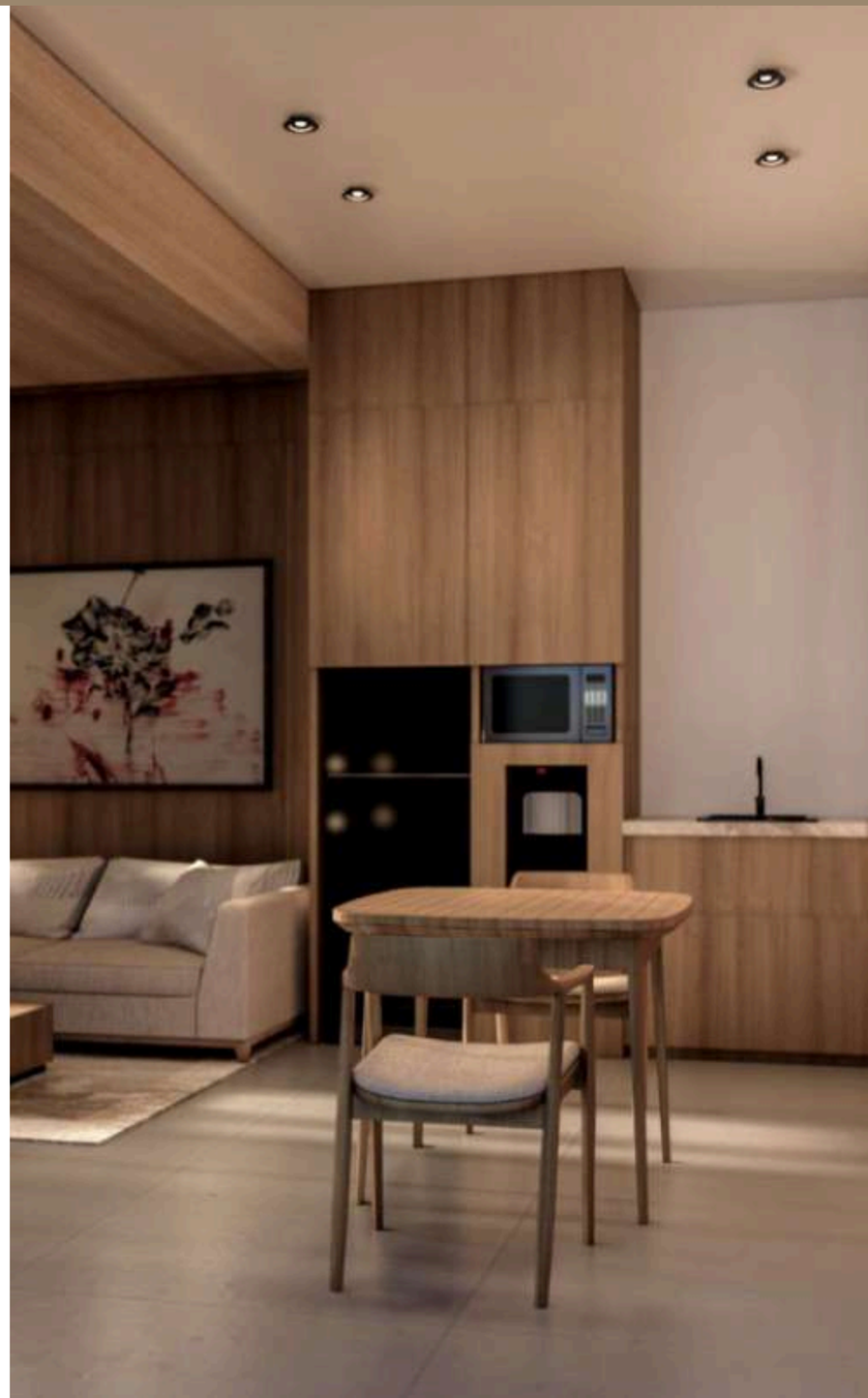
На примере апартаментов **Категории А за $195,000**:

от $125	Стоимость проживания в сутки
83%	Прогноз заполняемости
$20,475	**Гарантированная доходность в долларах** в 1-й год управления
17,83% ROI	
6 ЛЕТ	Срок окупаемости инвестиций

Инвестор начинает зарабатывать гарантированную сумму от аренды уже с августа 2024 года

Выплата дивидендов каждый месяц

При покупке в рассрочку дивиденды можно использовать в счет платежей



КАПИТАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

СРОК СДАЧИ: 3 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

На примере апартаментов **Категории А за $195,000**:

ПЕРЕПРОДАЖА					
Продажа апартамента	Рыночная стоимость апартамента	Рост рыночной стоимости	Капитализация	Доход с аренды	**Общий доход (нарастающим итогом)**
2024 год	$195,000	17%	$33,150	$20,475	**$53,625**
2025 год	$228,150	13%	$29,660	$24,401	**$107,686**
2026 год	$257,810	9%	$23,203	$27,216	**$158,105**
2027 год	$281,012	8%	$22,481	$30,074	**$210,660**
2028 год	$303,493	7%	$21,245	$33,226	**$265,131**
2029 год	$324,738	6%	$19,484	$36,365	**$320,980**
2030 год	$344,222	5%	$17,211	$39,426	**$377,617**
2031 год	$361,433	5%	$18,072	$42,337	**$438,026**
2032 год	$379,505	5%	$18,975	$45,456	**$502,457**
2033 год	$398,480	5%	$19,924	$48,796	**$571,177**

Возможность перепродажи на любом этапе

Рост стоимости объекта на 100% за 9 лет





KAMMORA VILLAS

СРОК СДАЧИ: 3 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

ЧАСТНЫЕ ВИЛЛЫ ПРИ КОМПЛЕКСЕ

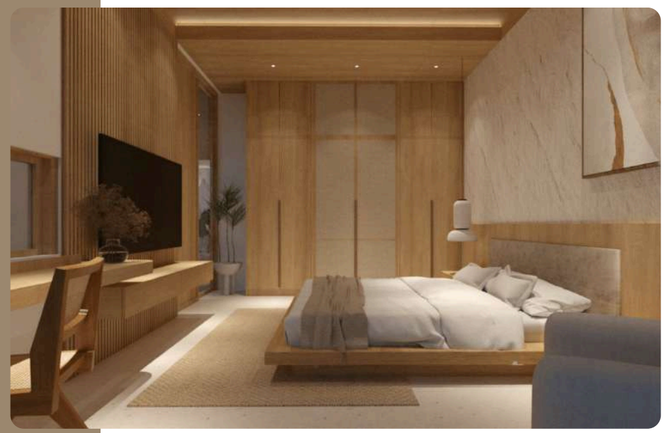
СРОК СДАЧИ: 3 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

— Охраняемая территория, частный вход
— Приватный бассейн и сад
— 2 этажа
— 3 спальни с двуспальными кроватями, гардеробными системами, ТВ, кондиционером и рабочей зоной
— 3 ванные комнаты с полотенцесушителями, душем или ванной
— Кухня оснащена бытовой техникой: холодильник с морозильной камерой, плита, духовка, вытяжка, СВЧ, посудомоечная машина, чайник
— Просторная гостиная с обеденной группой
— Прачечная комната с стиральной и сушильной машинами

Проживающим в виллах доступна вся инфраструктура и сервис комплекса Kammora Living: крытая охраняемая парковка, фитнес-зал, СПА-центр, консьерж-сервис.

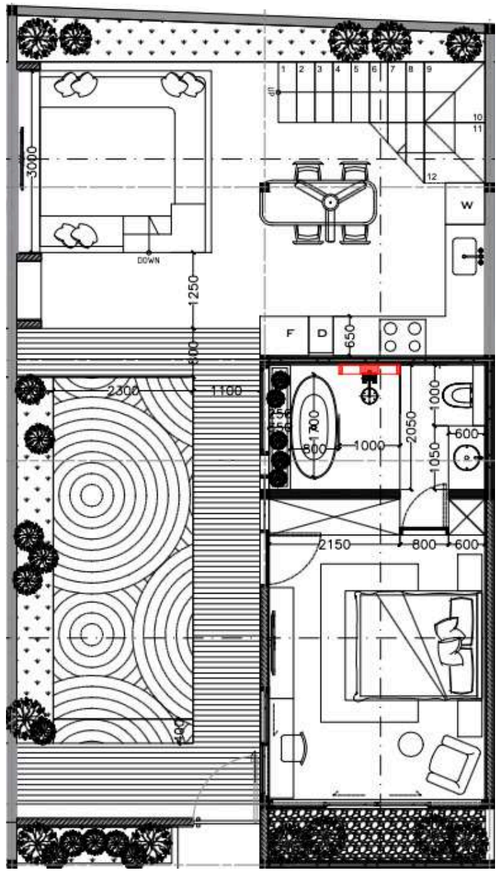




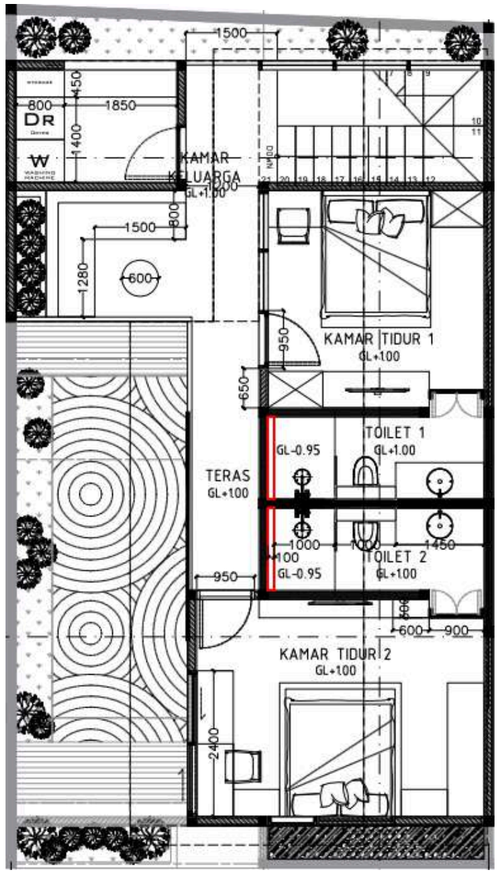



ПЛАНИРОВКА ВИЛЛ №1, №2, №3, №4

ЭТАЖ 1



ЭТАЖ 2



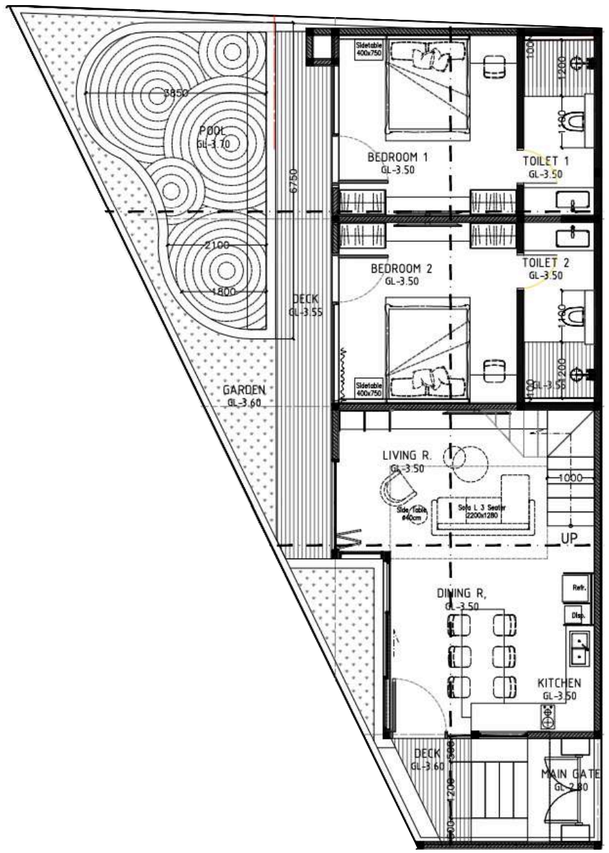
Площадь виллы:
167,61 м²

Площадь участка:
109-116 м²

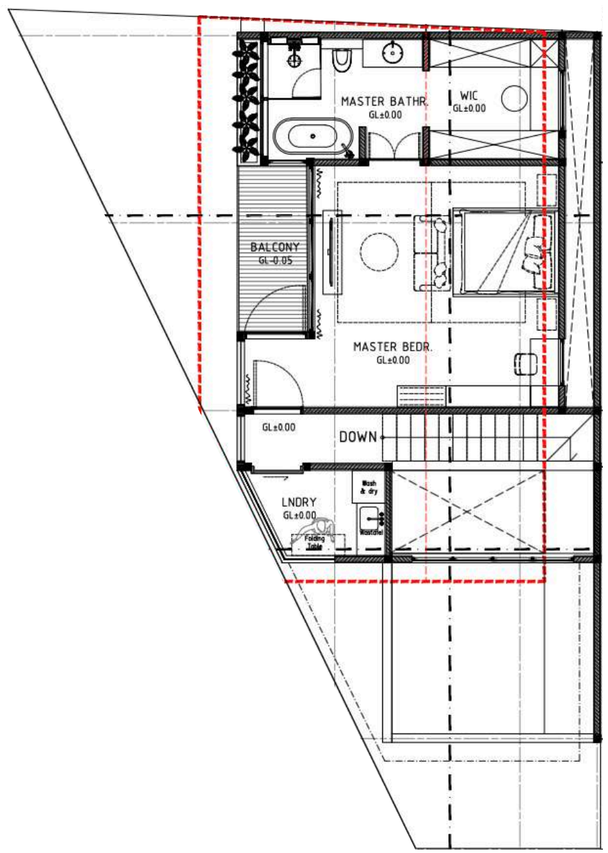
Стоимость:
$350,000
($2,088/м²)

ПЛАНИРОВКА ВИЛЛЫ №5

ЭТАЖ 1



ЭТАЖ 2



Площадь виллы:
222,18 м²

Площадь участка:
139,26 м²

Стоимость:
$450,000
($2,025/м²)

ДОХОДНОСТЬ ВИЛЛ

СРОК СДАЧИ: 3 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

от $210	Стоимость проживания в сутки
85%	Прогноз заполняемости
$36,750	**Гарантированная доходность в долларах** в 1-й год управления
17,66% ROI	
6 ЛЕТ	Срок окупаемости инвестиций

Инвестор начинает зарабатывать гарантированную сумму от аренды уже с октября 2024 года

Выплата дивидендов каждый месяц

При покупке в рассрочку дивиденды можно использовать в счет платежей



КАПИТАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА

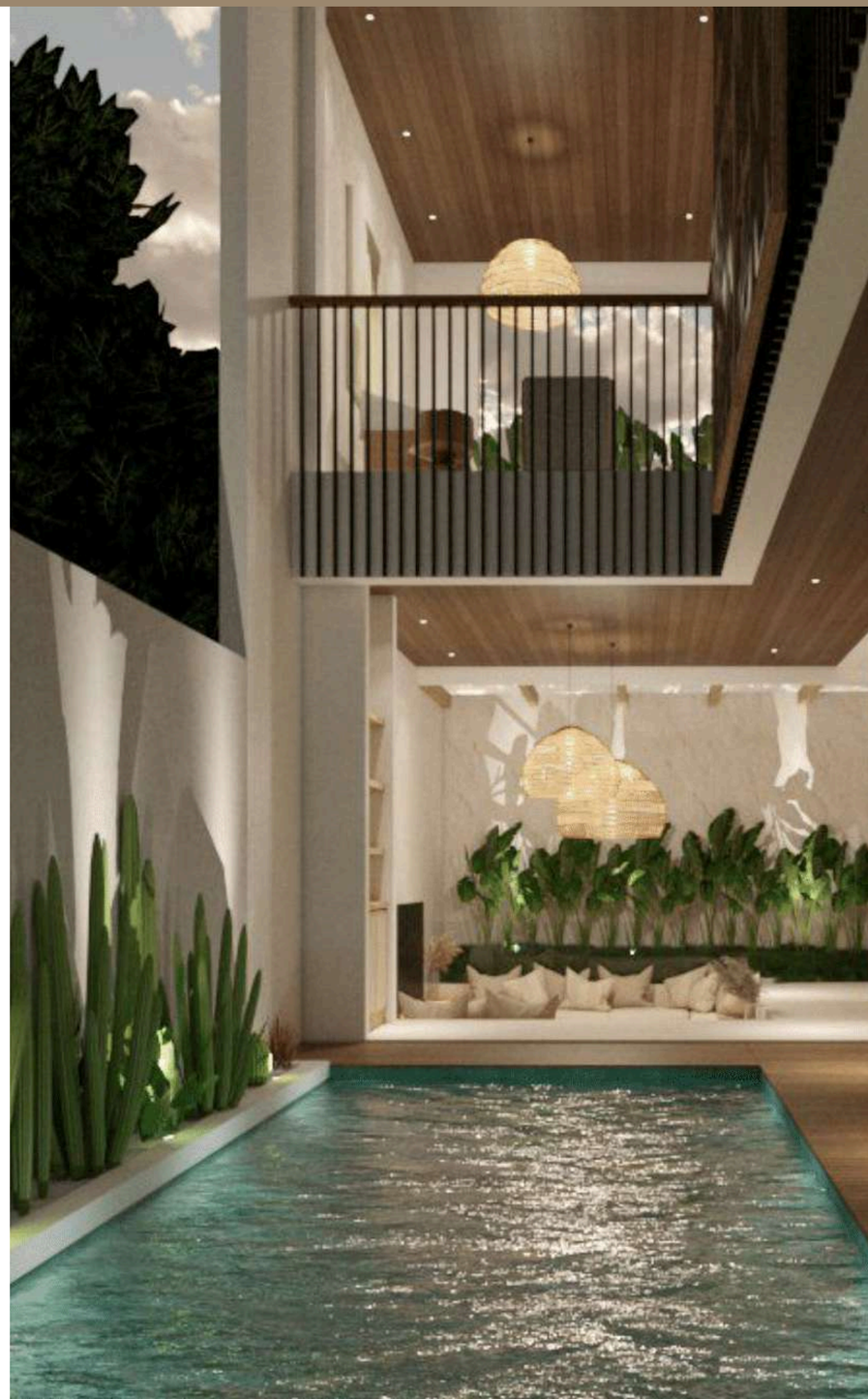
СРОК СДАЧИ: 3 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

На примере виллы за **$350,000**:

ПЕРЕПРОДАЖА					
Продажа апартамента	Рыночная стоимость аппартамента	Рост рыночной стоимости, %	Рост рыночной стоимости, $	Доход с аренды	**Общий доход (нарастающим итогом)**
2024 год	$350,000	17%	$59,500	$36,750	**$96,250**
2025 год	$409,500	13%	$53,235	$43,484	**$192,969**
2026 год	$462,735	9%	$41,646	$48,462	**$283,078**
2027 год	$504,381	8%	$40,350	$53,510	**$376,939**
2028 год	$544,732	7%	$38,131	$59,075	**$474,144**
2029 год	$582,863	6%	$34,972	$64,609	**$573,725**
2030 год	$617,835	5%	$30,892	$69,996	**$674,613**
2031 год	$648,726	5%	$32,436	$75,113	**$782,162**
2032 год	$681,163	5%	$34,058	$80,591	**$896,811**
2033 год	$715,221	5%	$35,761	$86,456	**$1,019,029**

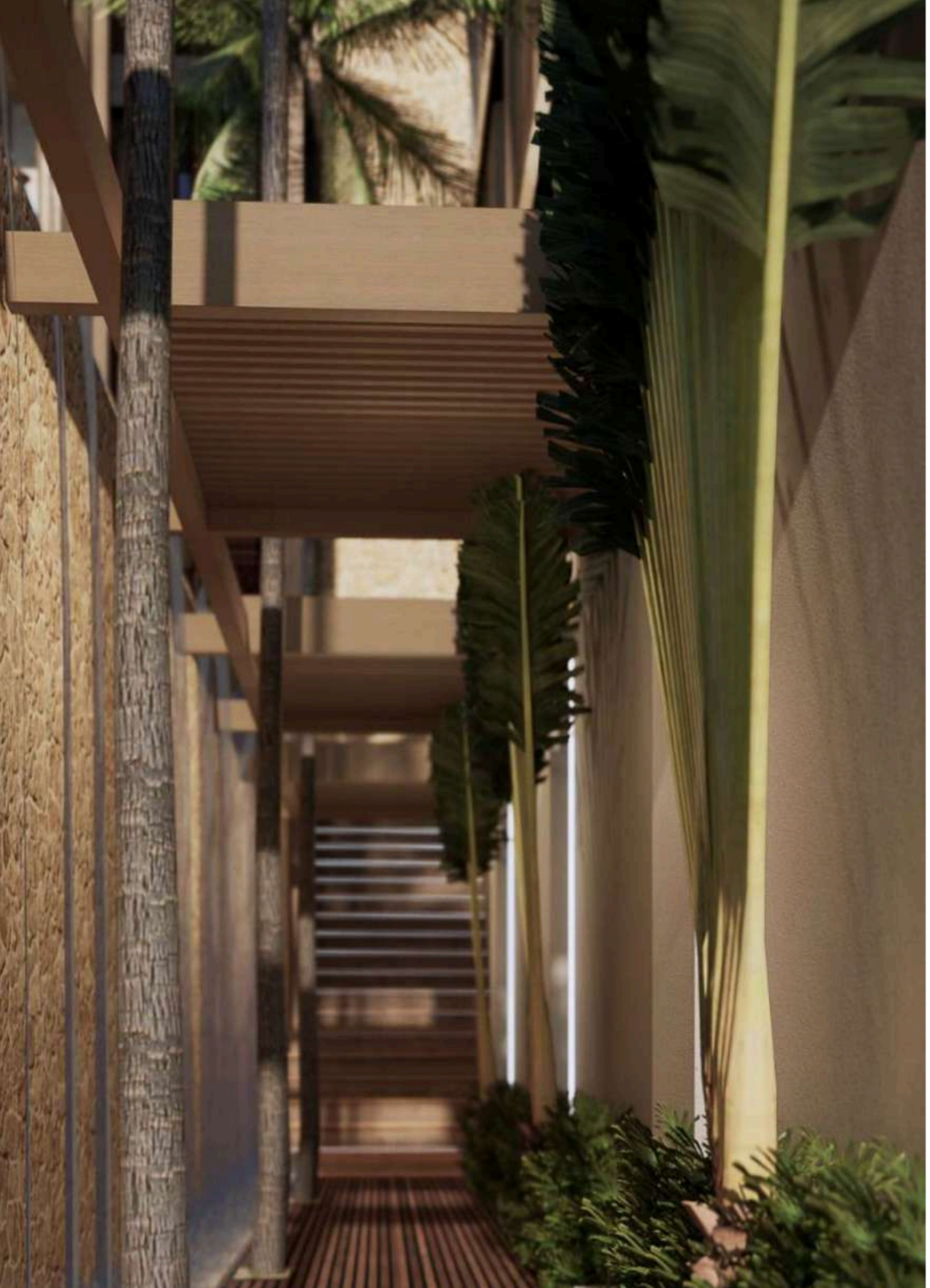
Возможность перепродажи на любом этапе

Рост стоимости объекта на 100% за 9 лет





KAMMORA LIVING



ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

БРОНИРОВАНИЕ

Внесение $3,000 для бронирования желаемого объекта (бронь возвратная на период до 14 дней)

ПЕРВЫЙ ПЛАТЕЖ

В день заключения договора оплата 55% стоимости (размер бронирования входит в первый платеж)

БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА

Беспроцентная рассрочка оставшейся части платежа до 24 месяцев (!) даже на уже сданные объекты

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЭШБЕК

При полной оплате объекта — мгновенный кэшбек $10,000 на токенизацию недвижимости

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ СДЕЛКИ

1 ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ
Возвратная бронь $3,000

2 ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ
Подписание в сроки соответствующие первому платежу

3 АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
По завершению строительства

4 ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ
При вводе объекта в эксплуатацию

5 ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ЗАВЕРЕННЫЙ У НОТАРИУСА
После завершения строительства и полной выплаты стоимости



На протяжении всего процесса юридическая компания застройщика предоставляет **бесплатно полное юридическое сопровождение**, начиная от юридической проверки земли и заканчивая заключением нотариальной сделки

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

БЕСПЛАТНЫЙ ПЕРЕЛЕТ И ПРОЖИВАНИЕ

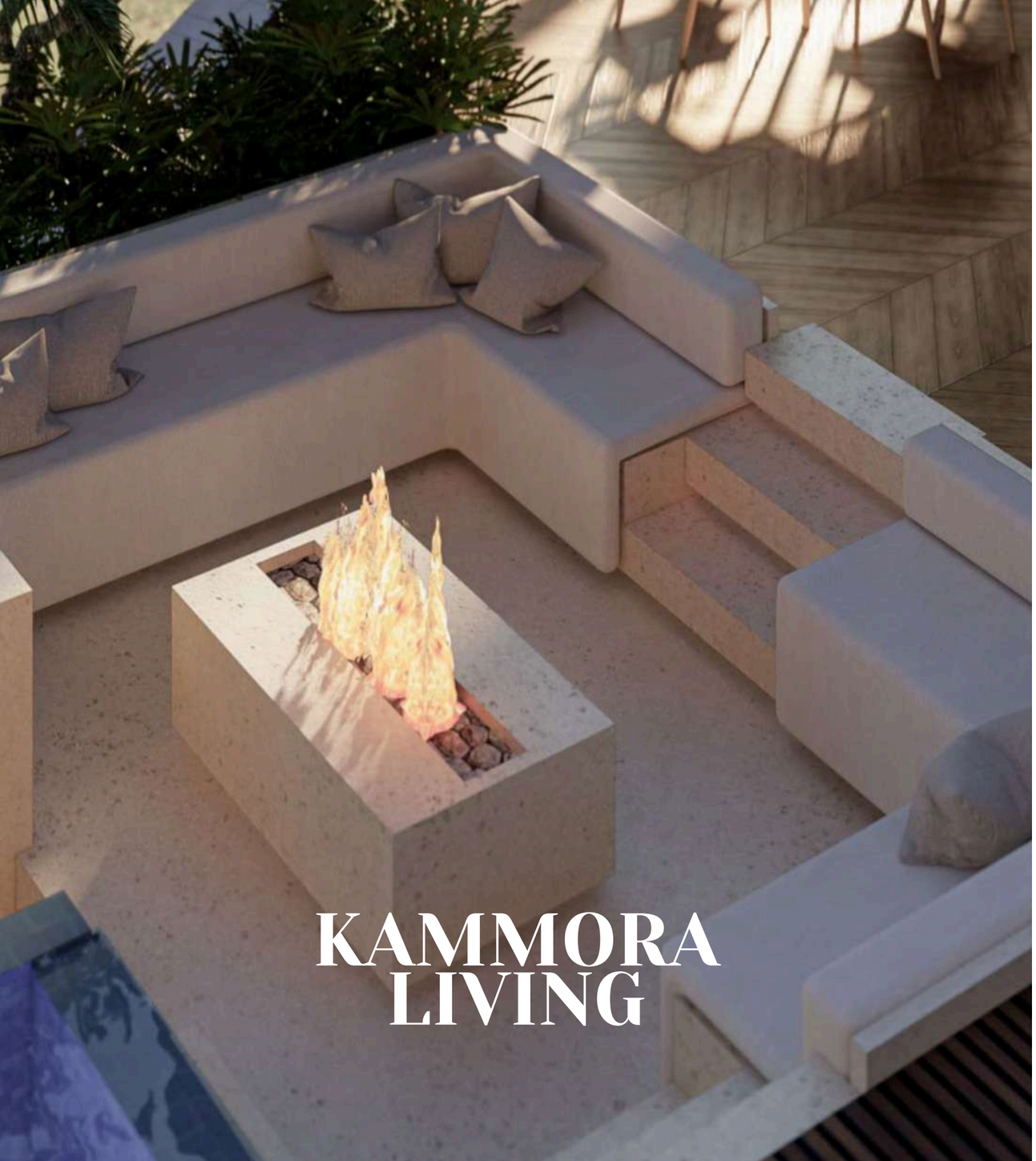
При заключении сделки застройщик оплачивает перелет на Бали и обратно на 1-о человека, также предоставляет бесплатно премиум апартаменты на 7 ночей и аренду байка

Данный подарочный тур можно использовать в течение 2024 года

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЭШБЕК

При полной оплате объекта — мгновенный кэшбек $10,000 на токенизацию недвижимости




KAMMORA
LIVING