

Uluwatu

Апартаменты

Концепция

Локации бывают премиальные, востребованные, стратегические, а бывают исключительные. Именно такую мы выбрали для наших апартаментов Uluwatu. В самой востребованной точке острова, всего в 2 минутах от известного пляжа острова — Улувату, мы строим отельную недвижимость с видом на океан и ограниченным числом юнитов.

Задача перед архитекторами была создать что-то новое, чего еще не предлагают на Бали. Команда воспользовалась решениями конструктивизма и интегрировала их в тропическую природу юга Бали.

Также мы принципиально застраиваем только 40% территории, оставляя нетронутыми все крупные деревья на участке. Мы хотим, чтобы люди начинали свой день среди пышного тропического сада.

Uluwatu — это про эксклюзивность.



Локация

Район Улувату — это живописное место на юго-западе Бали, который быстро разрастается вокруг одноименного пляжа и прилегающей к нему территории. Здесь с большой скоростью появляются современные рестораны, магазины, спа, фитнесы и другие экспато-ориентированные сервисы и услуги. Сейчас это одна из самых быстроразвивающихся локаций Бали.



Комплекс

Комплекс апартаментов Uluwatu расположен на территории 57 соток. Он включает в себя 44 просторных апартамента.

Из каждого юнита открывается прямой вид на океан сразу с двух противоположных сторон комплекса.

Архитектура интегрирована в природу, вся зелень занимает 60% комплекса.

СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Март 2026 года



Uluwatu

44 апартаментов

Потолки до 5.2 метров

57 соток видовой земли

Вид на океан на 180°

Подземный паркинг

Ботанический сад

Спортзал

Спа

Бассейн 300 м²

Инфраструктура и сервис 5* отеля



Экстерьер



Гостиная

Tower B / Односпальные апартаменты, 109 м2

Пространство гостиной насыщено мягкими оттенками терракоты, мебелью из цельного тика и элементами модерна. В гостиной сделан акцент на натуральные материалы травертин и древесину.



Гостиная

Tower B / Односпальные апартаменты, 109 м2



Спальня

Tower B / Односпальные апартаменты, 109 м2

Ванная комната разделена на две части: душевая и туалет находятся в отдельной зоне, а раковина и ванна интегрированы в пространство главной спальни. Ванна ассоциируется с расслаблением, поэтому вид на океан и её расположение в спальне - ключевые элементы нашей концепции, где мы предлагаем гостям уникальный опыт.



Спальня

Tower B / Односпальные апартаменты, 109 м2



Гостиная

Tower A / Односпальные апартаменты, 73,6 м2

Интегрированная бытовая техника и современная фурнитура сохраняют простор без ощущения перегруженности пространства. Бесшумные механизмы закрытия и плавное движение шкафов подчёркивают ориентацию на комфортное жильё.



Гостиная

Tower A / Односпальные апартаменты, 73,6 м2



Спальня

Tower A / Односпальные апартаменты, 73,6 м2



Uluwatu

Качественный сервис, авторский новаторский стиль, безопасность, тропический сад для прогулок и шаговая близость к океану - это все необходимо в отпуске и мы воплотили это в нашем проекте Uluwatu.



Цикл управления проектами

Наша цель — предоставлять гостям безупречный сервис и обеспечивать собственникам высокий доход.

Управление проектами мы берем на себя, предоставляя комплексные услуги "под ключ", включая отельное обслуживание и создание необходимой инфраструктуры.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Анализ рынка
- Разработка проекта
- Согласование документации
- Строительство
- Контроль качества
- Мебелировка
- Ввод в эксплуатацию

ПОЛНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Маркетинг
- Отельное обслуживание клиентов
- Техническое обслуживание
- Круглосуточная охрана
- Уборка
- Ежемесячные отчеты для инвесторов
- Сопровождение выплат по доходности



Анализ рынка

В окрестностях отсутствуют классические отели, что усиливает спрос на высококачественное жилье для гостей. Вдали от этой местности, цены на жилье с живописными видами начинаются от \$400.

Цены на номера в соседних отелях

Отель	Вид проживания	Кол-во спален	Вид на океан	Цена / ночь, \$
Suarga	бунгало	1	да	400
Suarga	вилла	2	да	1100
Anantara	апартаменты	1	да	600
Anantara	апартаменты	1	да	1300
Uluwatu surf villas	вилла	2	да	730
The Asa Maia	бунгало	1	нет	450
Uluwatu	апартаменты	1	да	200
Uluwatu	апартаменты	2	да	330
Uluwatu	апартаменты	2	да	300

Финансовая модель

Краткосрочные инвестиции сроком на 2 года

		ОБЪЕКТ TOWER A A01	ПРОГНОЗИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ \$400K
Этапы покупки	старт продаж	8 месяцев после строительства	14 месяцев после строительства
Начальная стоимость, тыс. \$	286	329	378
Доход, тыс. \$	114	72	22
Прирост капитала	40%	22%	6%

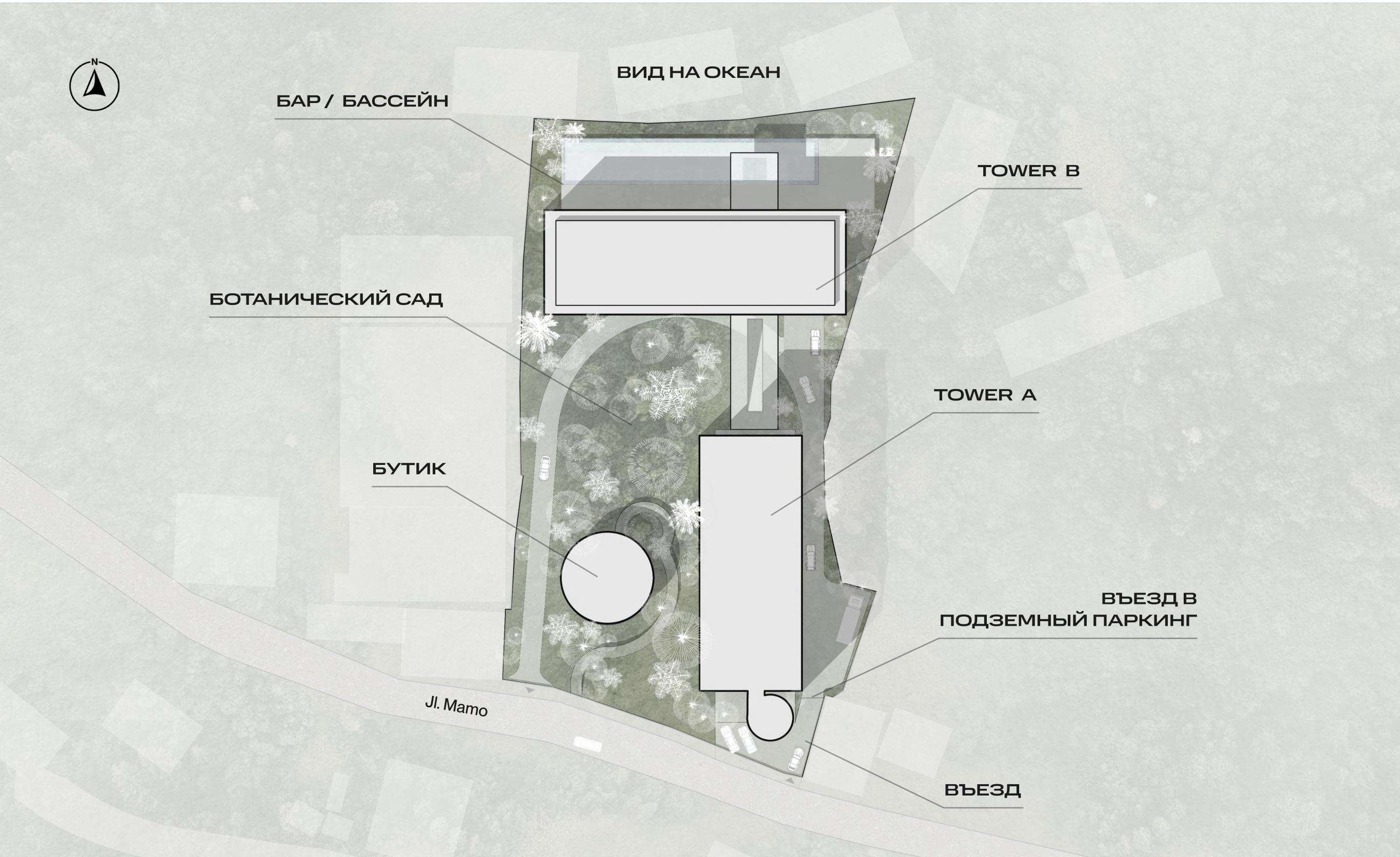
Долгосрочные инвестиции сроком на 5 лет

		ОБЪЕКТ TOWER A A01	ПРОГНОЗИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ \$400K
Годовой уровень заполняемости	65%	76%	85%
ADR (средняя цена за ночь), \$	250	250	250
Чистая прибыль инвестора за 5 лет, \$	171 506	201 775	232 041
ROI	11,99%	14,1%	16,22%

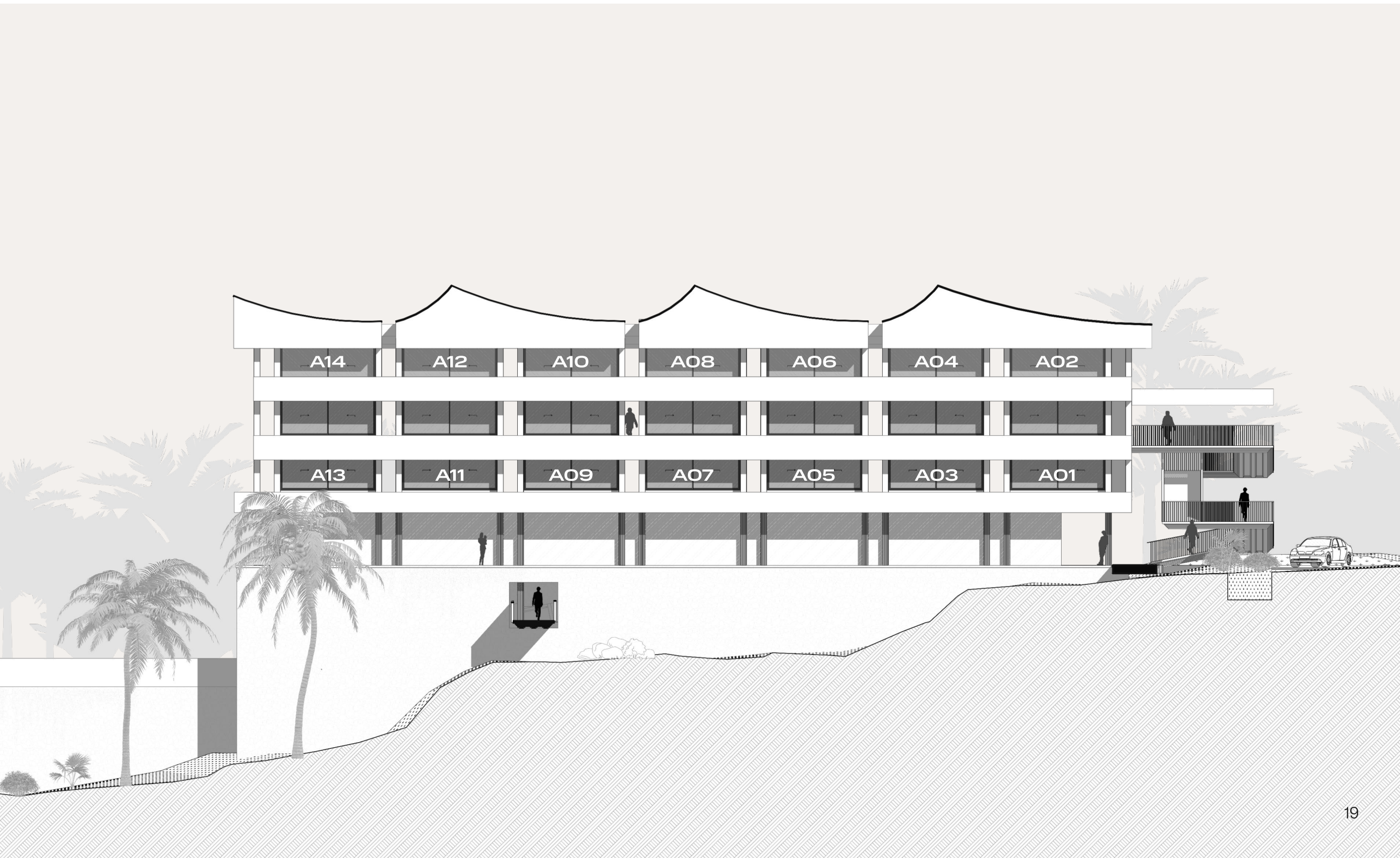
Прибыль рассчитывается согласно пуловой системы, более подробную информацию вы сможете узнать из основной финансовой модели

Мастер план

Условия по аренде: 35 лет включены в договор, плюс 20 лет фиксированной пролонгации.

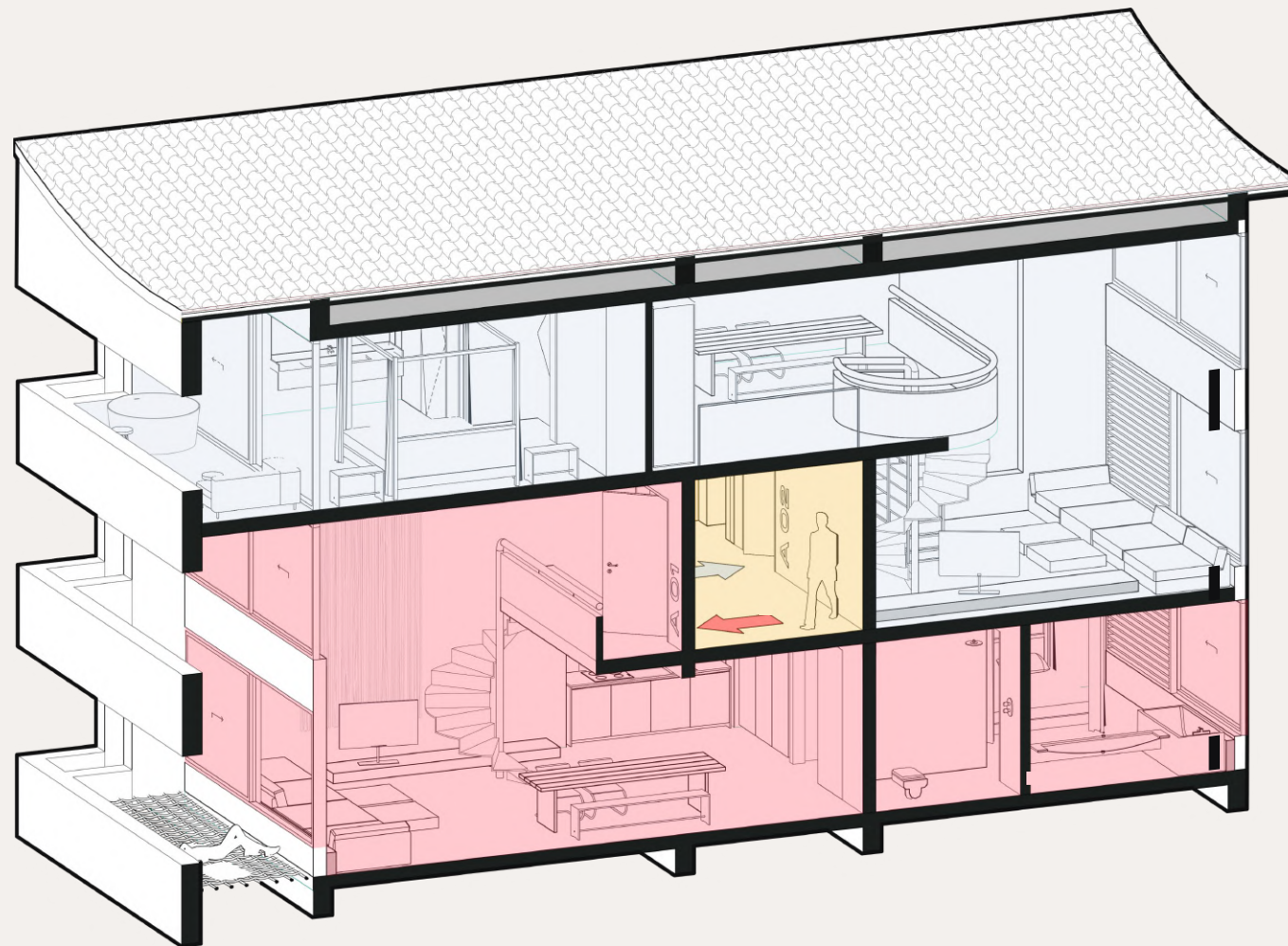


Tower A



Аксонометрия

MOUNTAIN VIEW



SUNSET OCEAN VIEW

TOWER A

Апартаменты
нижнего уровня

В этих апартаментах с одной спальней
есть встроенный диван у окна с видом
на парковую зону и уютная ванна
в основной спальне, что создаёт
идеальные условия для романтического
отдыха с видом на океан.

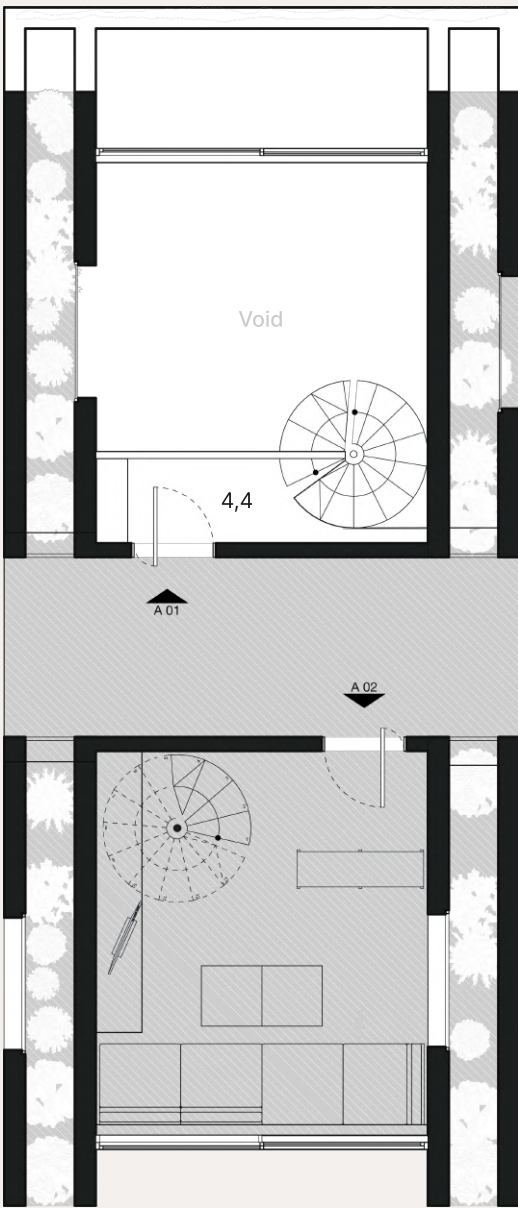
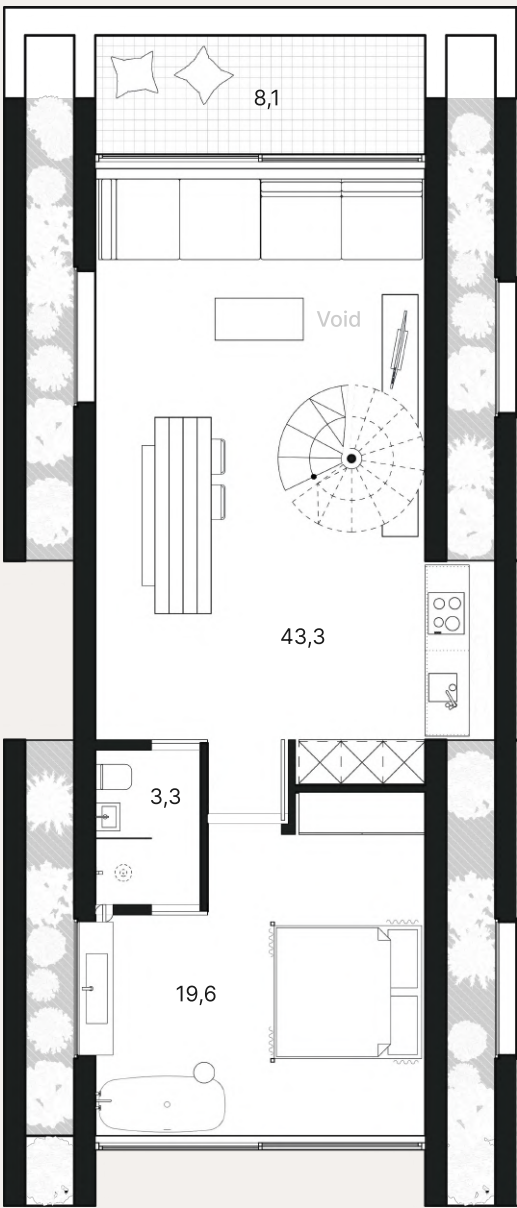
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

ВИД

78,7 м²

Закат океан

A01, A03, A05, A07, A09, A11, A13



TOWER A

Апартаменты
верхнего уровня

Апартаменты на верхнем этаже с входом через фойе на первом этаже. В этих апартаментах с одной спальней есть встроенный диван у окна с видом на парковую зону, балкон и уютная ванна в основной спальне, что создаёт идеальные условия для романтического отдыха с видом на океан.

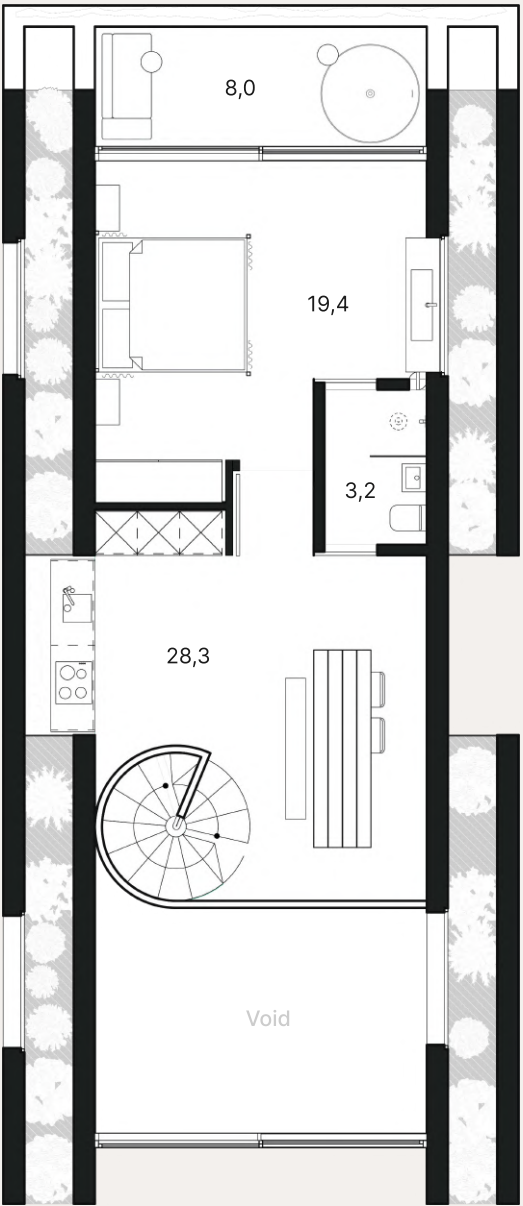
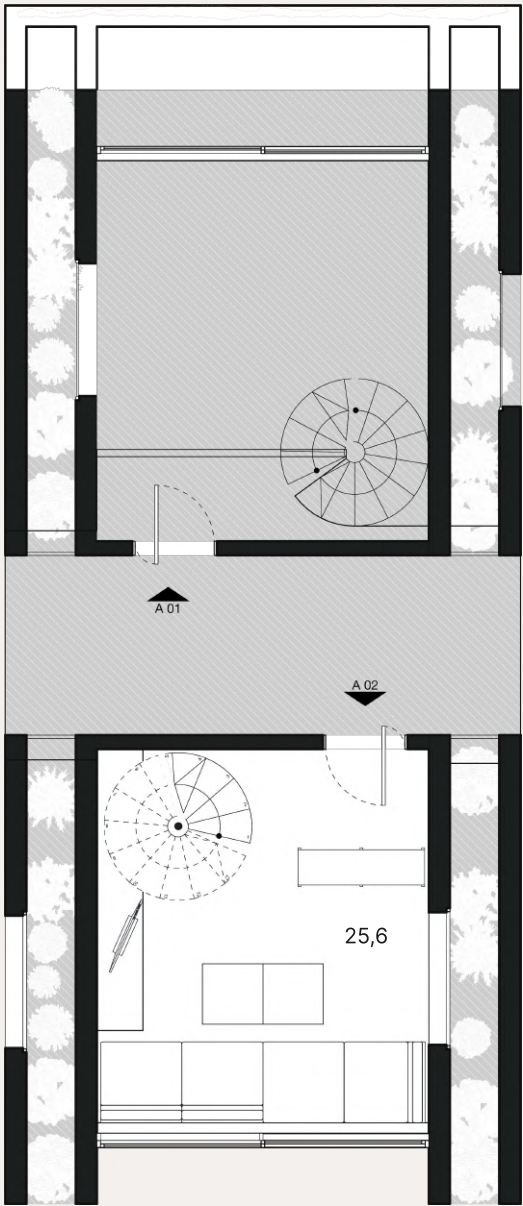
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

84,5 м²

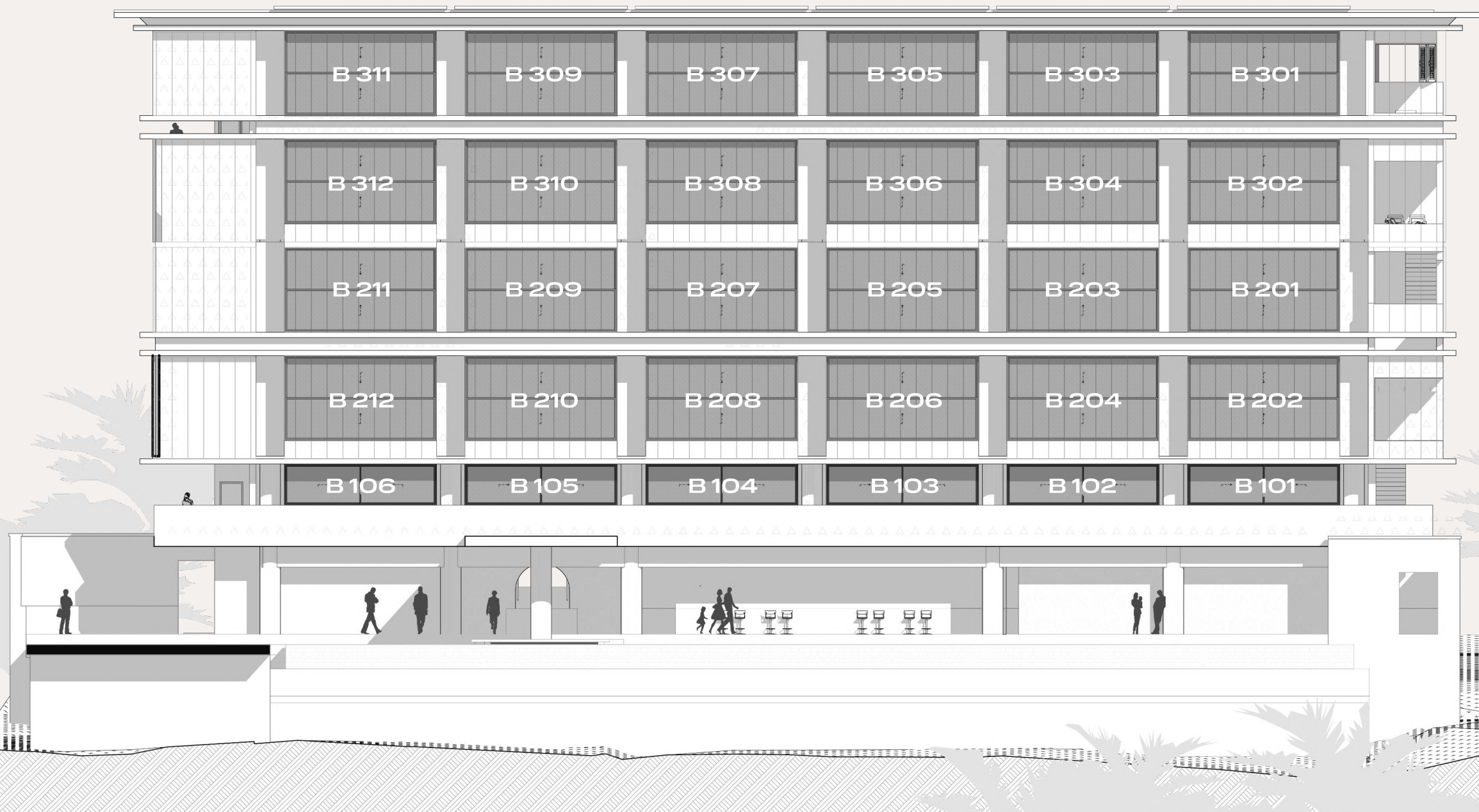
ВИД

Закат океан

A02, A04, A06, A08, A10, A12, A14

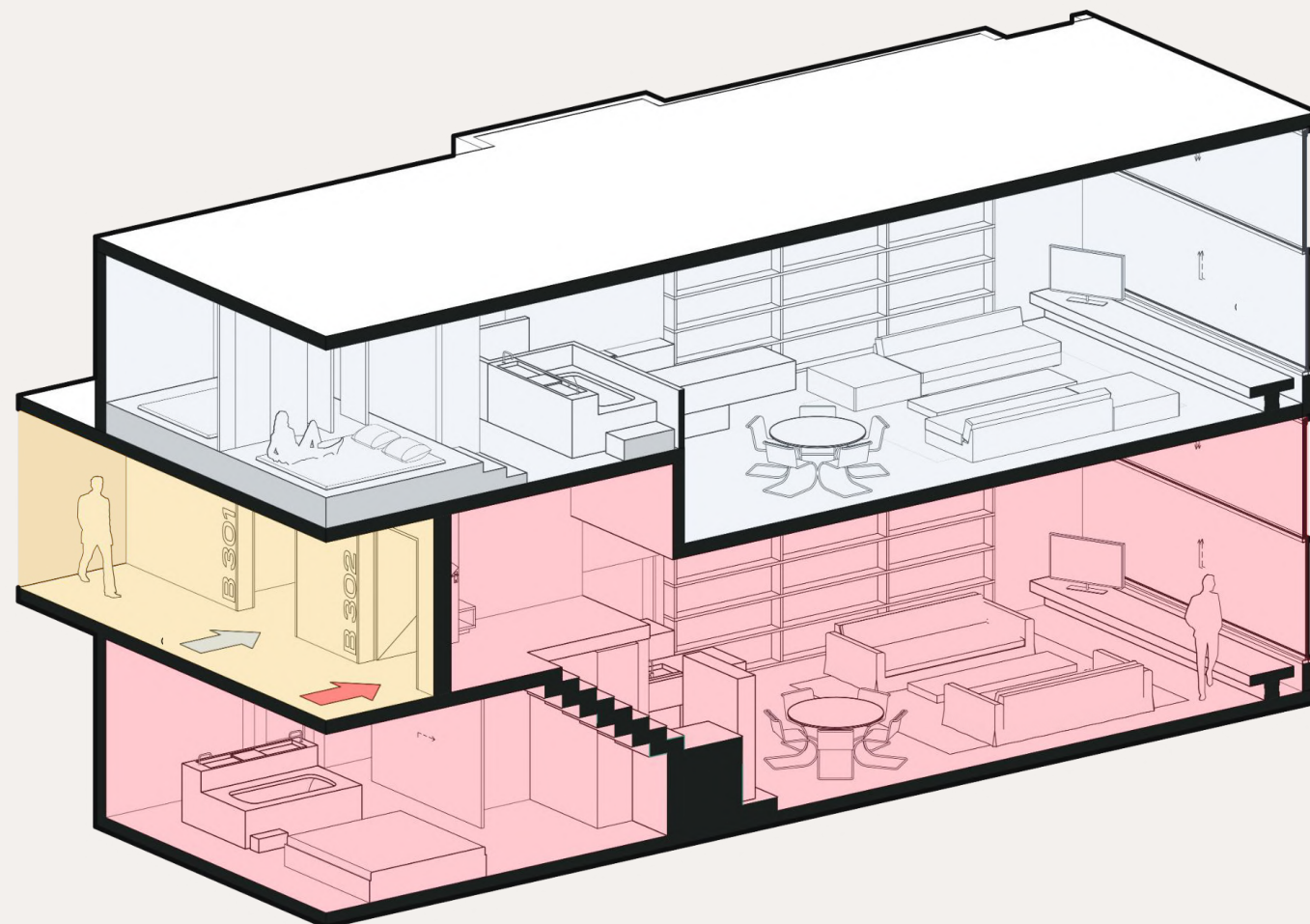


Tower B



Аксонометрия

OCEAN VIEW



SUNSET VIEW

TOWER B

Двухуровневые
апартаменты с одной
спальней

Двухуровневые апартаменты с одной спальней, гостиной и зоной отдыха.
Уникальная концепция: деление ванной комнаты на две зоны — душ и туалет в закрытой зоне, а ванна в спальне у окна, из которого открывается вид на океан.

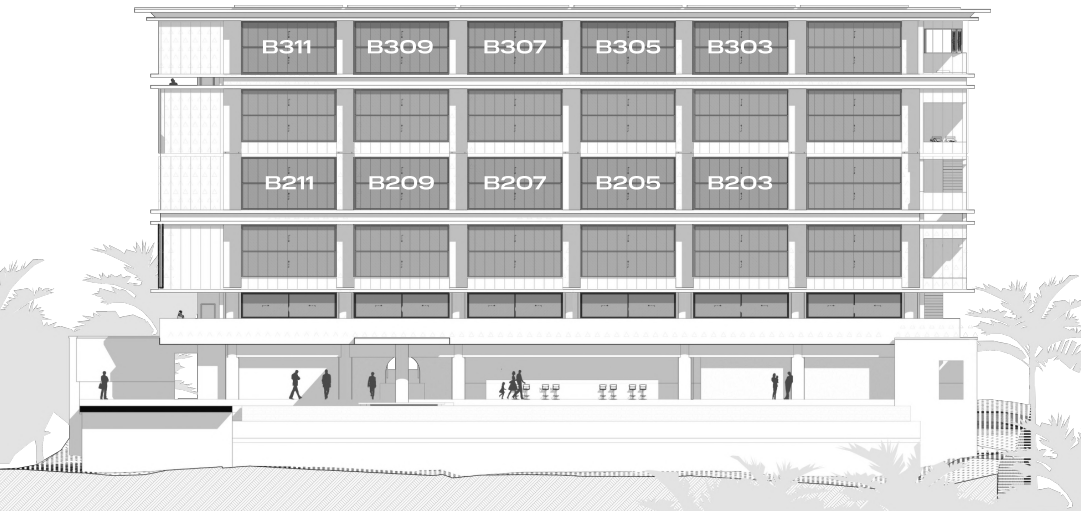
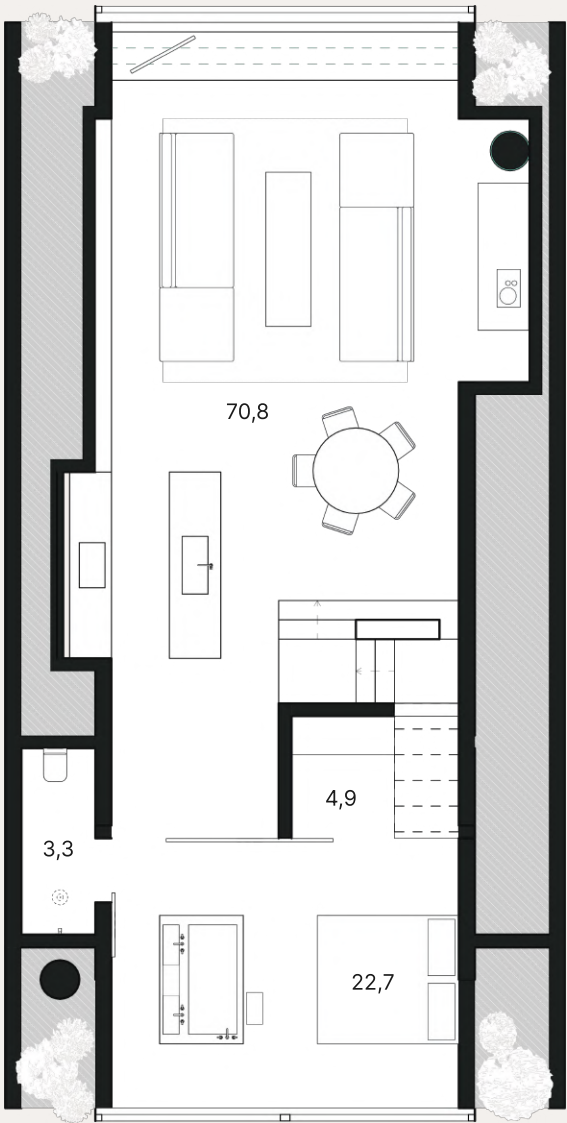
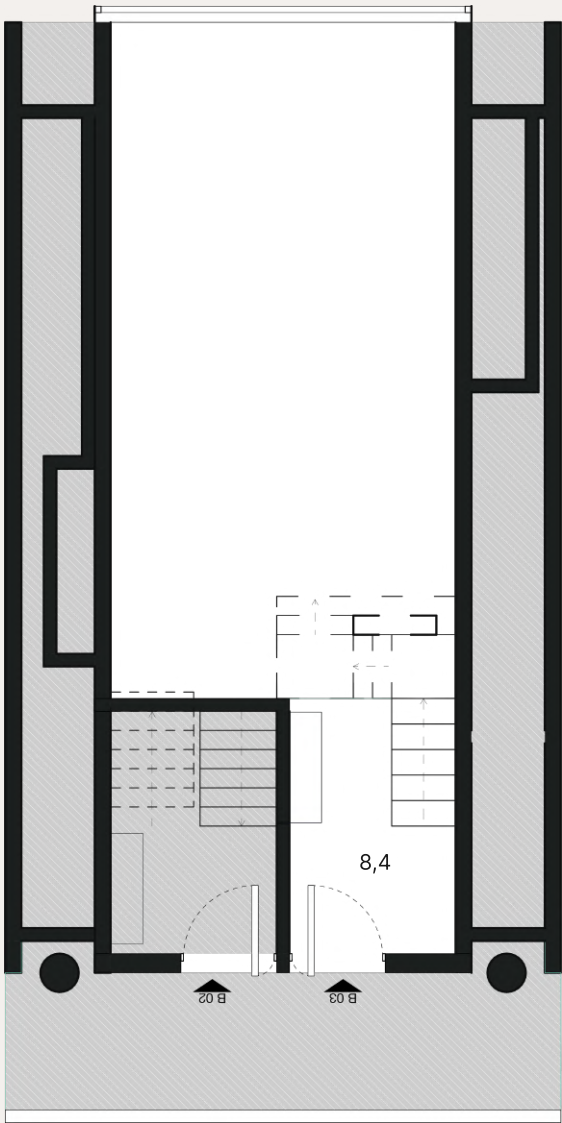
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

110,1 м²

ВИД

Закат океан

B203, B205, B207, B209, B211, B303,
B305, B307, B309, B311



TOWER B

Двухуровневые апартаменты с одной спальней и балконом

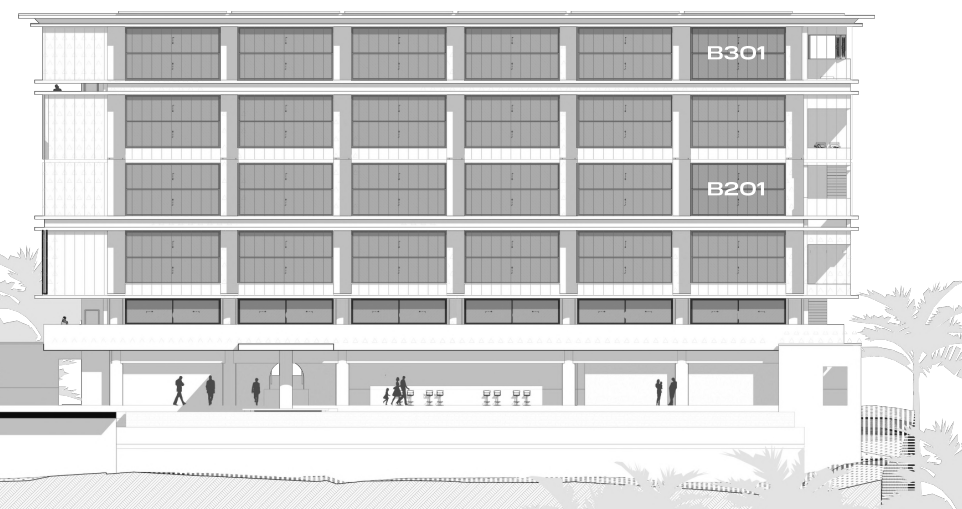
Двухуровневые апартаменты с одной спальней, гостиной и зоной отдыха. Уникальная концепция: деление ванной комнаты на две зоны — душ и туалет в закрытой зоне, а ванна в спальне у окна, из которого открывается вид на океан. У апартаментов свой балкон с видом на океан.

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

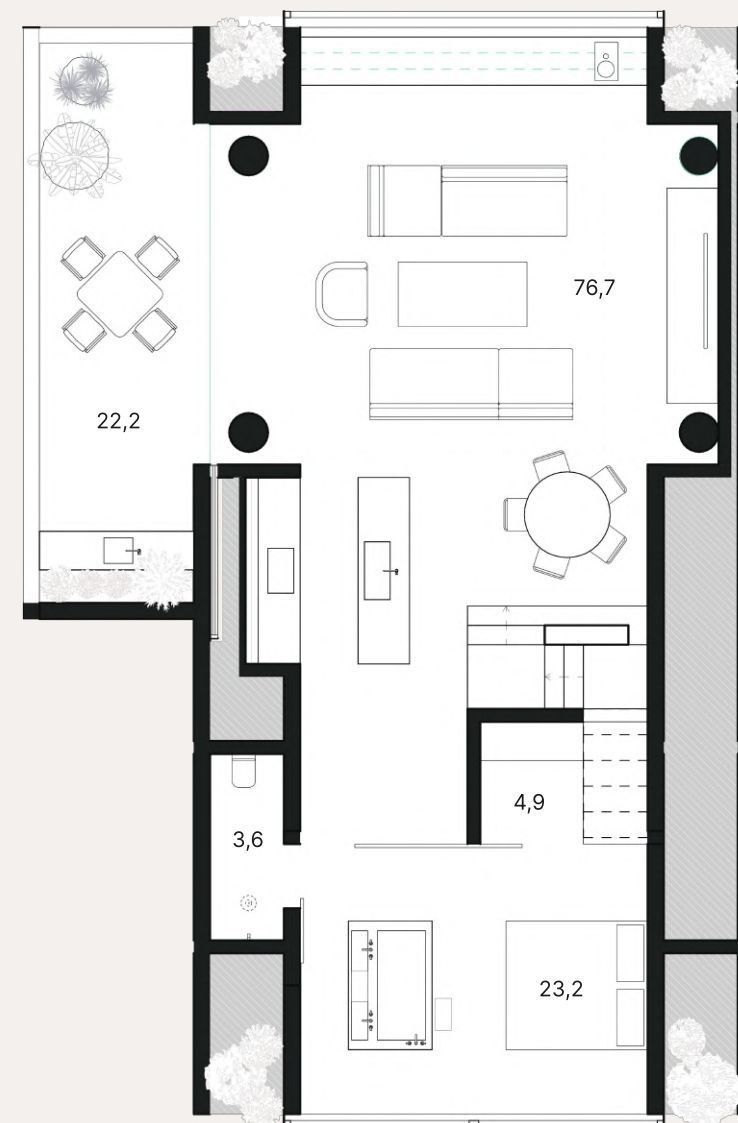
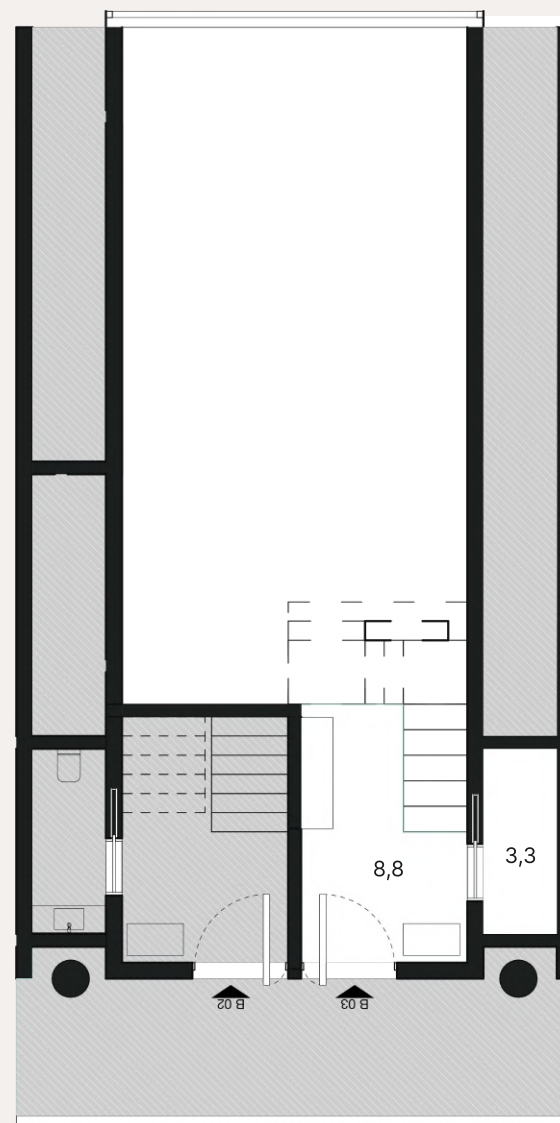
142,7 м²

ВИД

Закат океан



B201, B301



TOWER B

Двухуровневые апартаменты с двумя спальнями

Двухуровневые апартаменты включают в себя гостиную, кухню со встроенной техникой, ванную комнату и две спальни, а также зону отдыха. Окна выходят на океан.

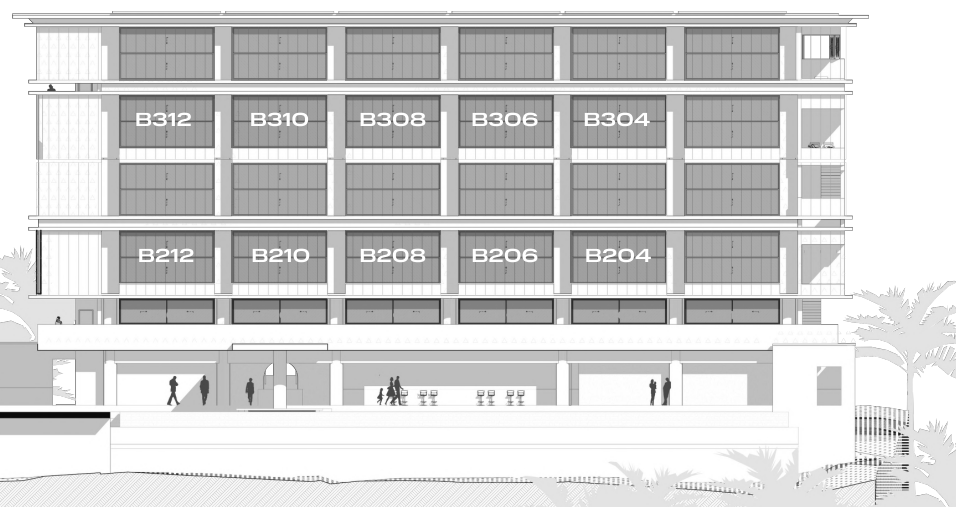
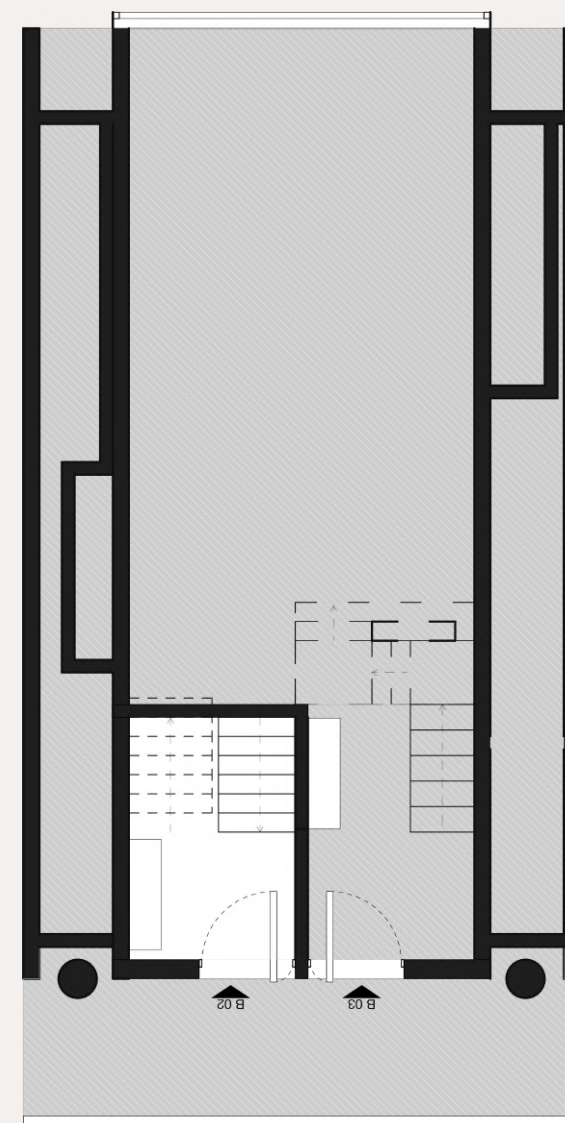
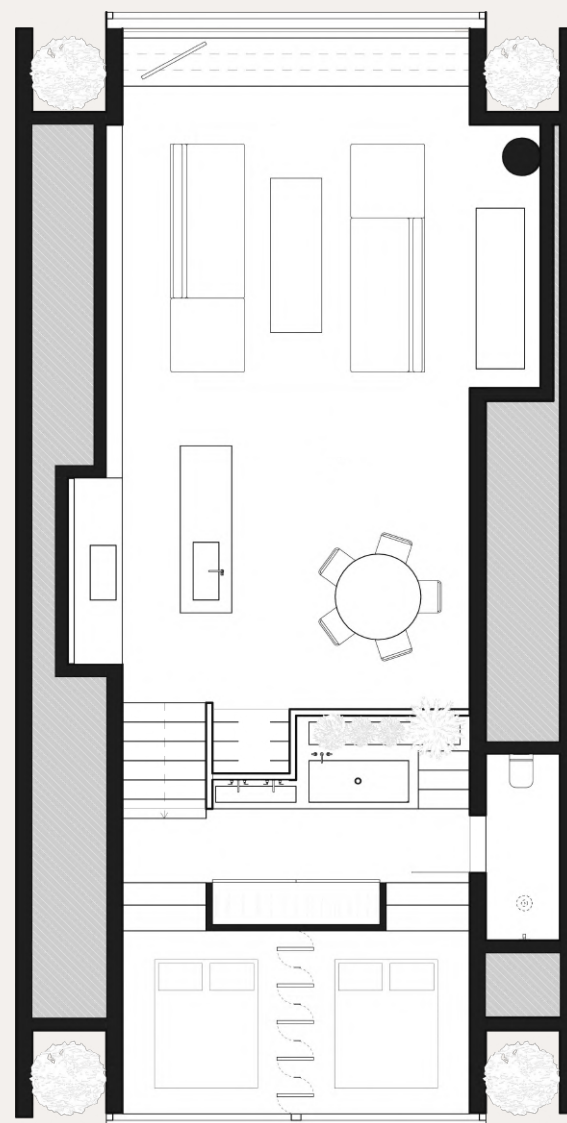
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

107,4 м²

ВИД

Закат океан

B204, B206, B208, B210, B212, B304,
B306, B308, B310, B312



Двухуровневые апартаменты с двумя спальнями и балконом

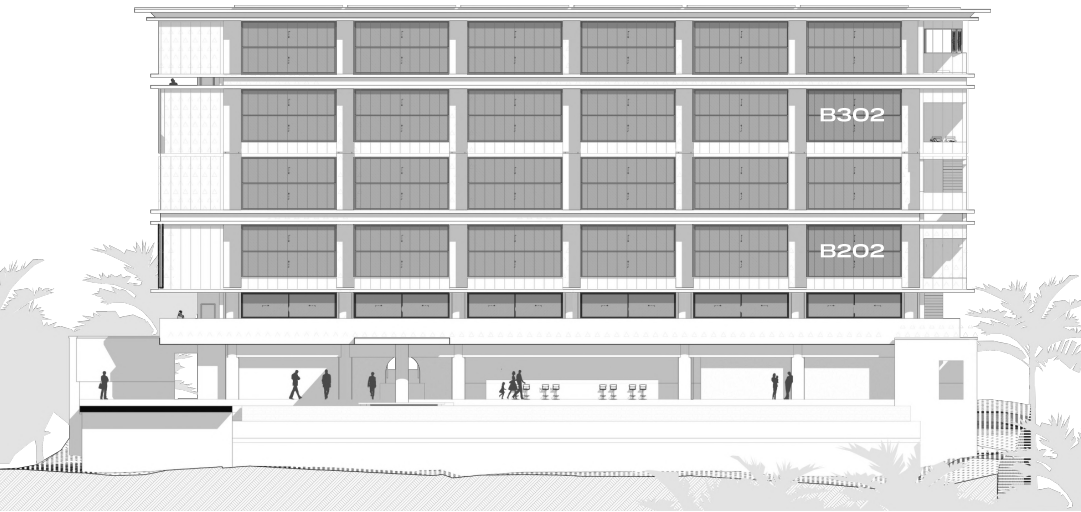
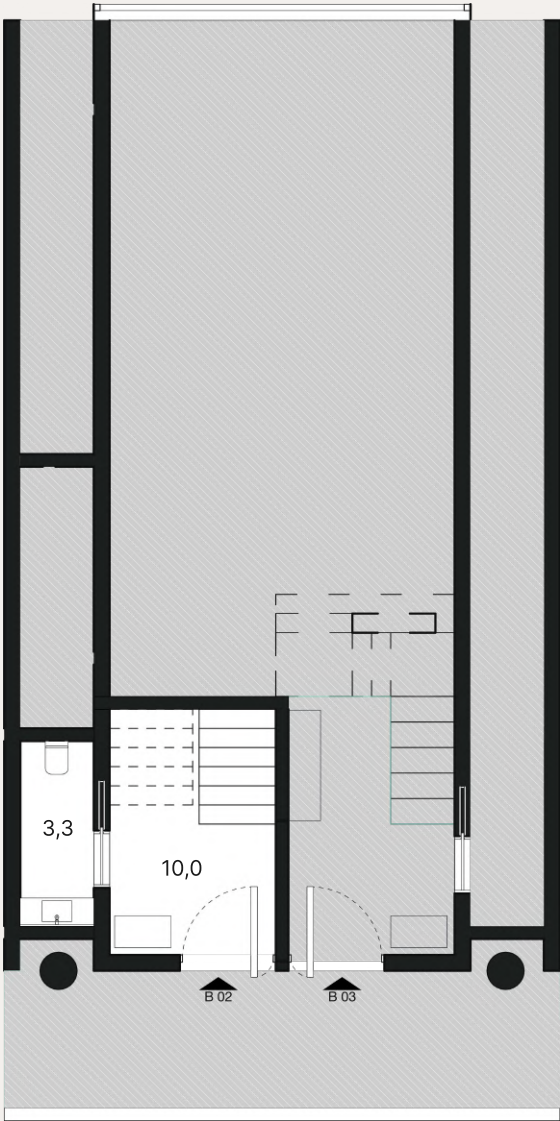
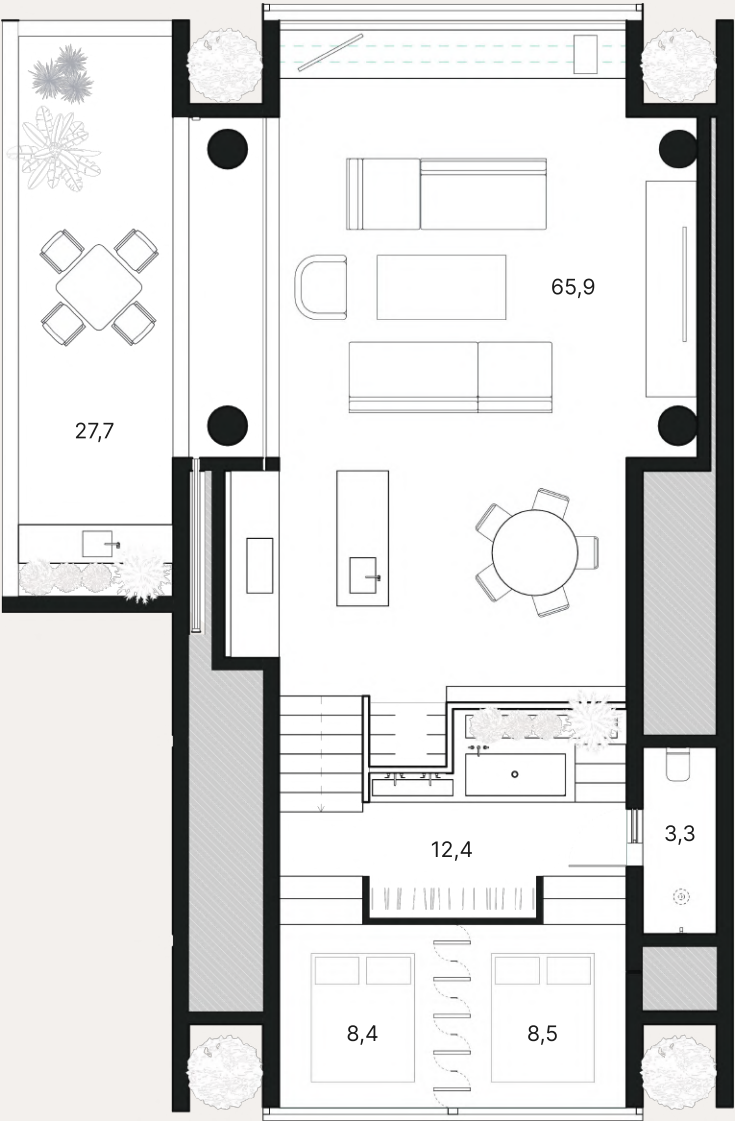
Двухуровневые апартаменты включают в себя гостиную, кухню со встроенной техникой, ванную комнату и две спальни, а также зону отдыха. У апартаментов свой балкон с видом на океан.

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

139,5 м²

ВИД

Закат океан



TOWER B

Одноуровневые
апартаменты

Двуспальные просторные апартаменты
с двумя ванными комнатами, гостиной
и кухней со встроенной техникой. Вид
из окна выходит на океан

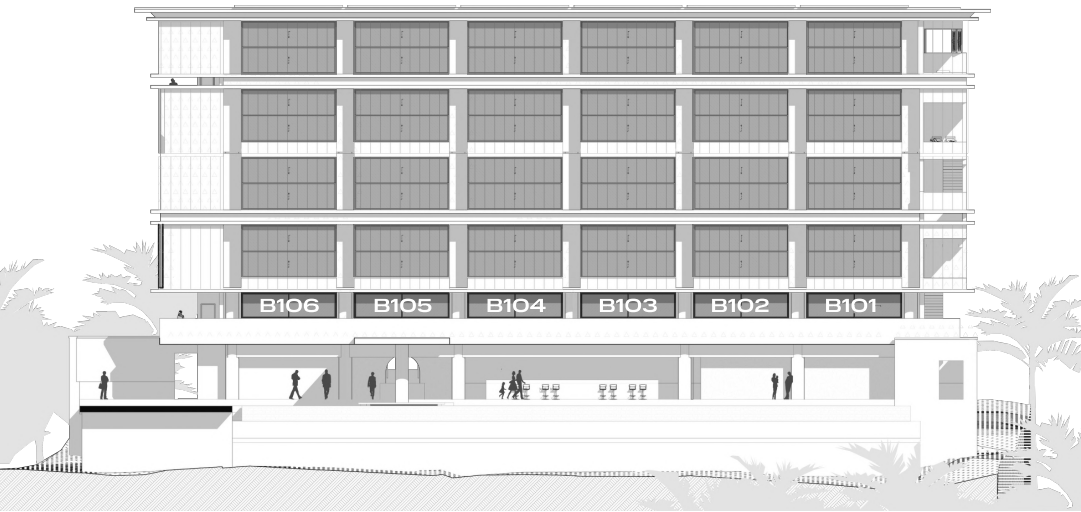
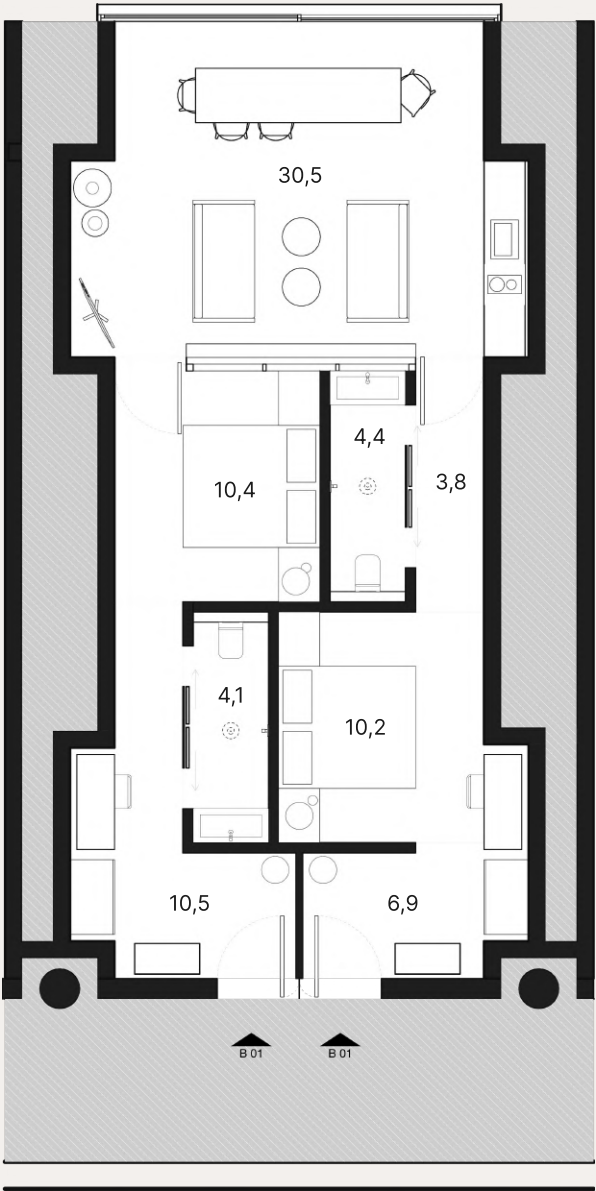
ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

80,5 м²

ВИД

Океан

B101, B102, B103, B104, B105. B106





Uluwatu