виллы премиум-класс в Нуса-Дуа, Бали

OCEANIQ

БАЛИ

факты и цифры

Рейтинги

Booking.com

#1 Самое желанное место в мире после снятия ограничений

INSIDER

#1 место
Лучшее wellness место на планете, которое стоит посетить

Forbes.com

#5 место
Самое инвестиционно привлекательное место в мире

Condé Nast Traveler

ТОП 5
Лучших островов мира

Instagram

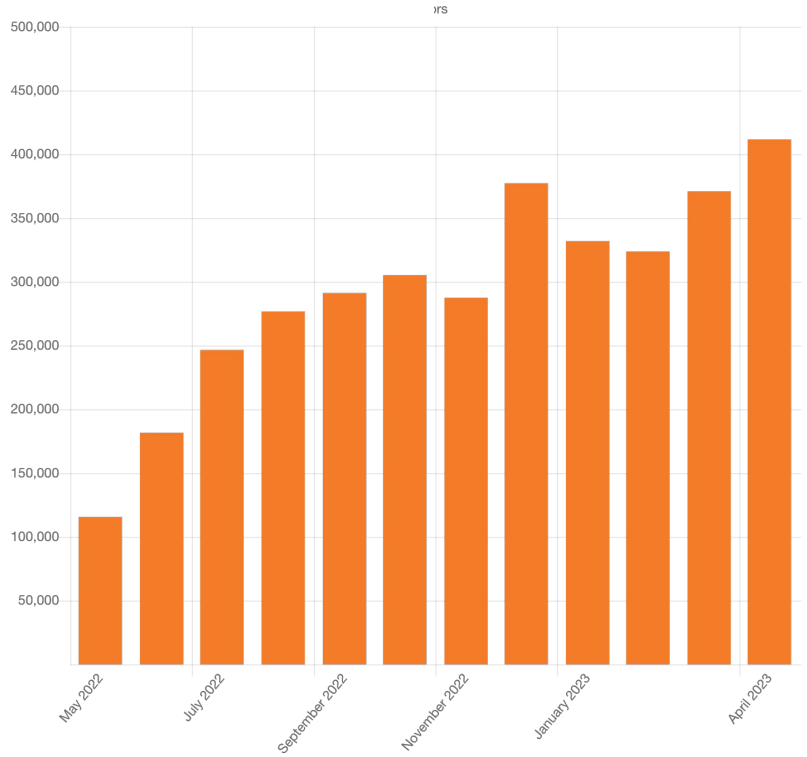
ТОП 5
Самых «инстаграмных мест планеты»

Tripadvisor

2021 - TOP1
2022 - TOP2

Одно из топ направлений туризма в мире

- Бали - **лучшее туристическое направление** в мире по версии TripAdvisor.
- В 2023 года Бали посетит почти **13 миллионов туристов**, а в 2026 - более 37 миллионов.
- Ежегодный прирост туристического потока составляет **15%**.



ЦИКЛ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

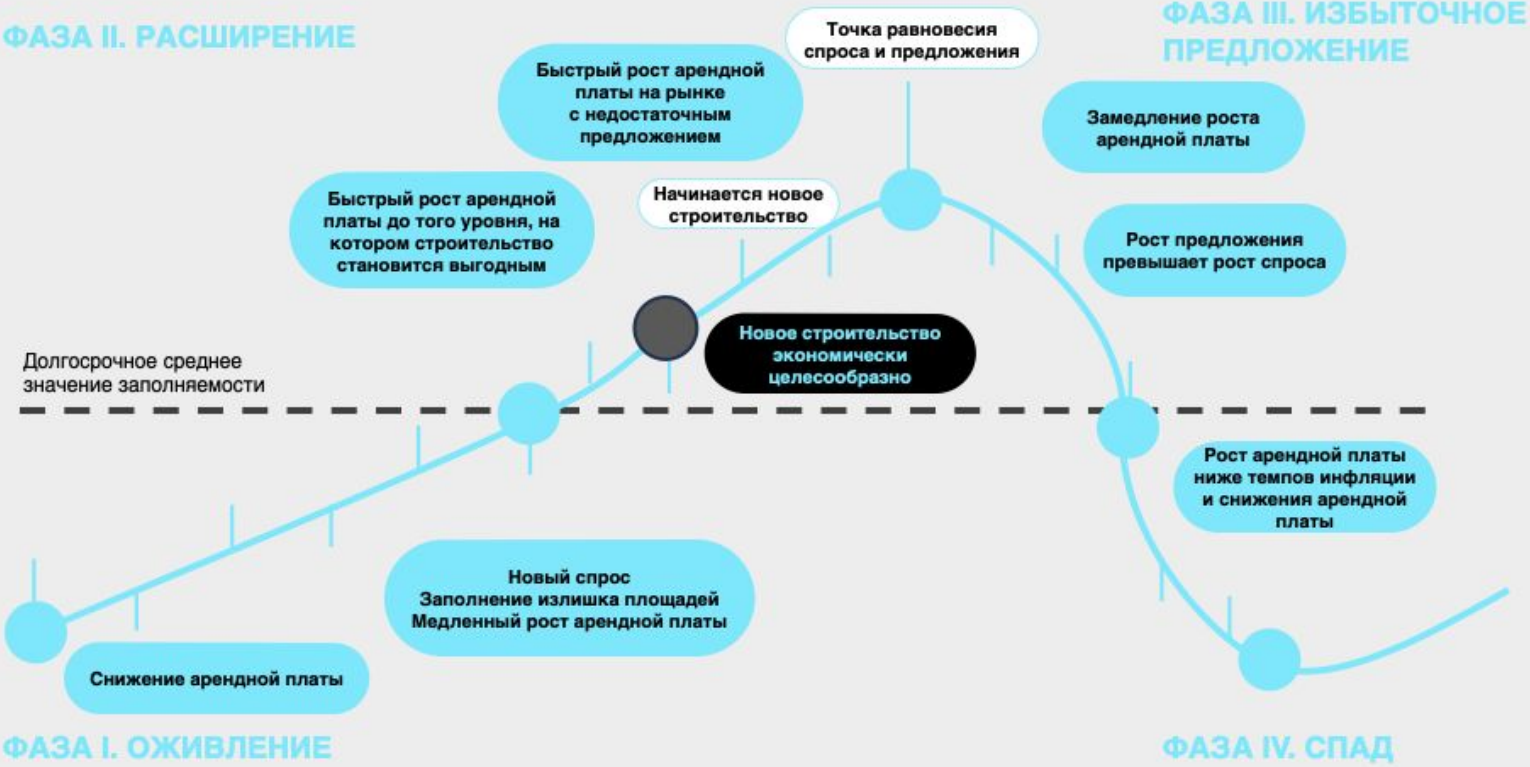
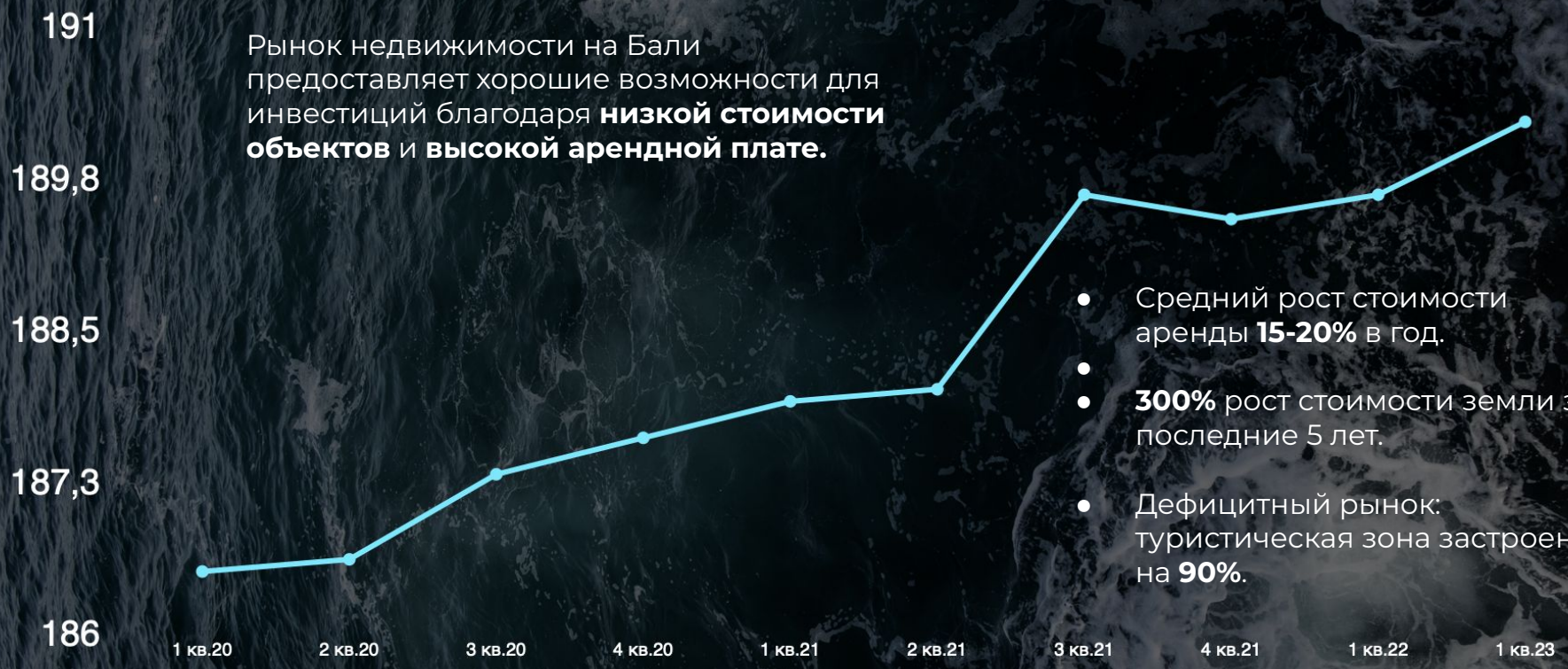


График динамики цен

Рынок недвижимости на Бали предоставляет хорошие возможности для инвестиций благодаря **низкой стоимости объектов** и **высокой арендной плате.**



- Средний рост стоимости аренды **15-20%** в год.
-
- **300%** рост стоимости земли за последние 5 лет.
- Дефицитный рынок: туристическая зона застроена на **90%**.

Мало новой земли для застройки

На Бали мало земли, пригодной для строительства районов и развития инфраструктуры: всего лишь около **5%** от всей площади.

Плотность застройки в этих районах уже составляет **95-97%**.

Цены на недвижимость в таких условиях будут только расти.

Стабильная экономика

Одна из самых быстрорастущих экономик. **Более 5% прирост ВВП по 1кв 2023.** Прогноз: 5-7% до 2050

Население 280 млн чел

По прогнозу PWC: к 2030 году - ТОП5 экономик. К 2050 году - 4-я экономика в мире

Юго-восточная Азия - самая безопасная зона с точки зрения мировых конфликтов и нестабильности

Местная валюта рупия привязана к доллару. Вы получаете доходность в $

Развитие инфраструктуры

Трасса Moto GP - введена в эксплуатацию в 2021

Paramount Park - строительство начато

Новый туристический порт введен в эксплуатацию в 2022

Международный госпиталь в Сануре - строительство в активной фазе

Наземное метро от аэропорта и скоростные участки дорог - утвержден проект

В проработке

- Diamond Sanur - крупнейшая марина в Юго-восточной Азии
- Второй аэропорт на севере острова
- Трасса формулы1

Бали или ОАЭ, Кипр, Турция?

Бали выгодно отличается от других локаций по следующим параметрам:

- Доходность выше в **2-3** раза
- Отсутствие сезонности
- Низкие налоги (**10%**)
- **Низкий порог входа** для инвестиций (от $190 000)

ПРОЕКТ

OceaniQ

Singaraja
Gilimanuk
Kintamani
Padang Bai
Gianyar
Denpasar

Мы выбрали лучший участок для строительства

4,5 месяца поисков

150 просмотренных участков

4 сорванные сделки по покупке

2 месяца обсуждения договора

1 подписанный контракт

Поселок расположен на первой линии океана

- **80 метров** до пляжа
- Локация в окружении отелей St. Regis, Mulia, Kempinski.
- Два лучших пляжа на острове в пешей доступности.
- Гольф поле, теннисный клуб, центр водного спорта.
- Три ресторана и три кафе в пешей доступности.

Рестораны

Koral Restaurant

Рестораны

Tanah Liat

Izakaya by Oku

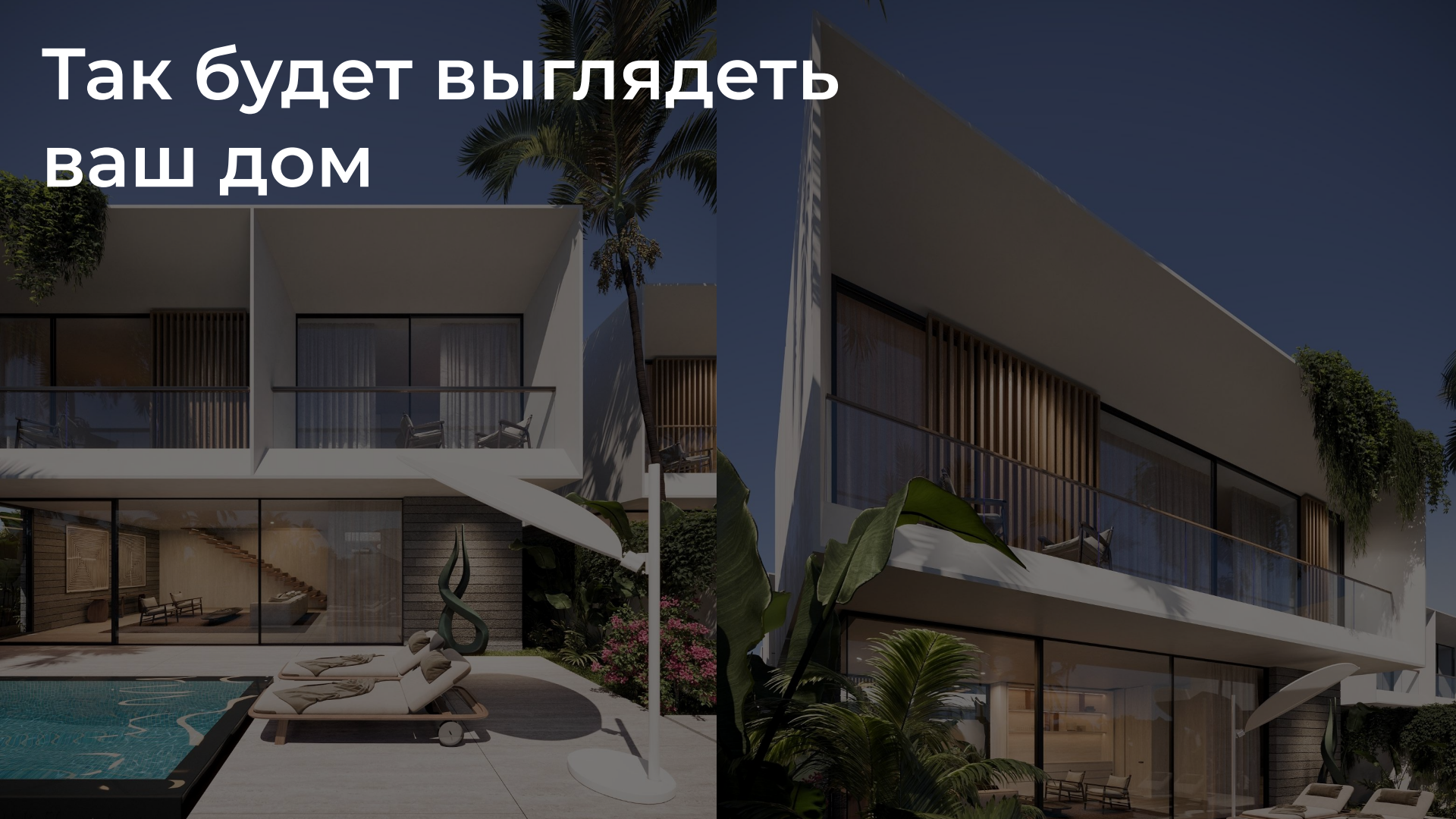
Рестораны

Kulkul Beach House

Bai Yun

Bali National Golf Club

Так будет выглядеть ваш дом



OceaniQ

Генплан

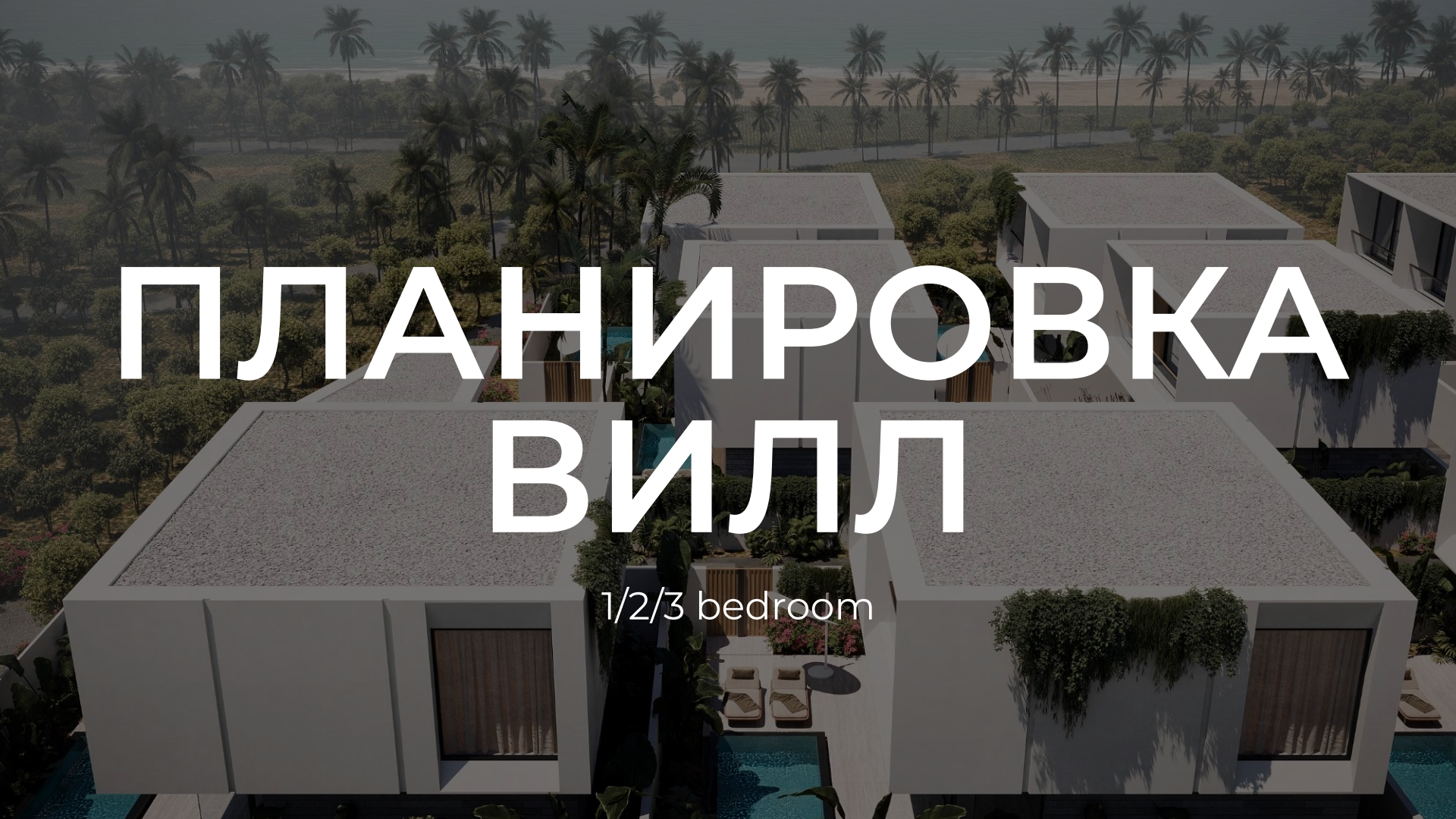
Локация в окружении отелей St. Regis, Mulia, Kempinski.

Два лучших пляжа на острове в пешей доступности.

Гольф поле, теннисный клуб, центр водного спорта.

Три ресторана и три кафе в пешей доступности.

59 вилл



ПЛАНИРОВКА ВИЛЛ

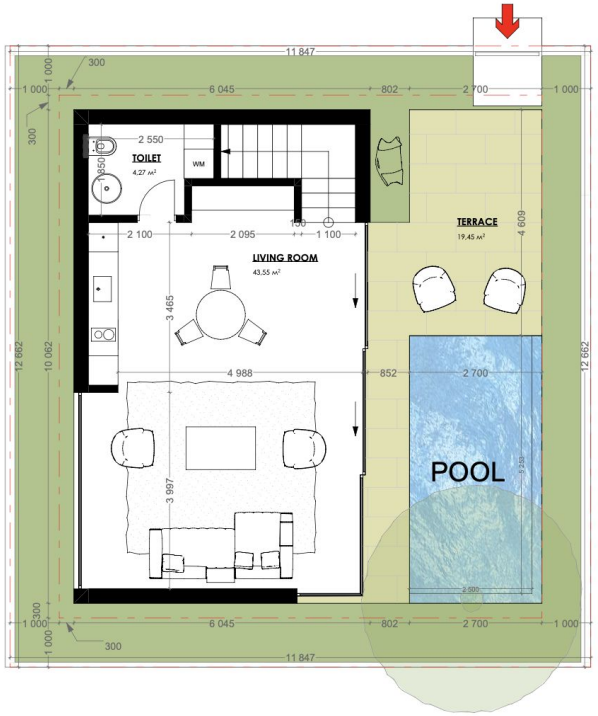
1/2/3 bedroom

1 BR

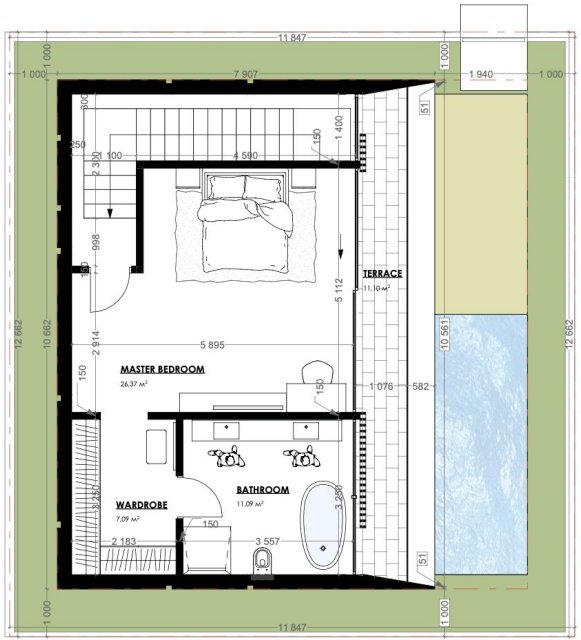
1 BR

Общая площадь:
104 м2

Цена:
$340 000



Ground floor: 52 м2



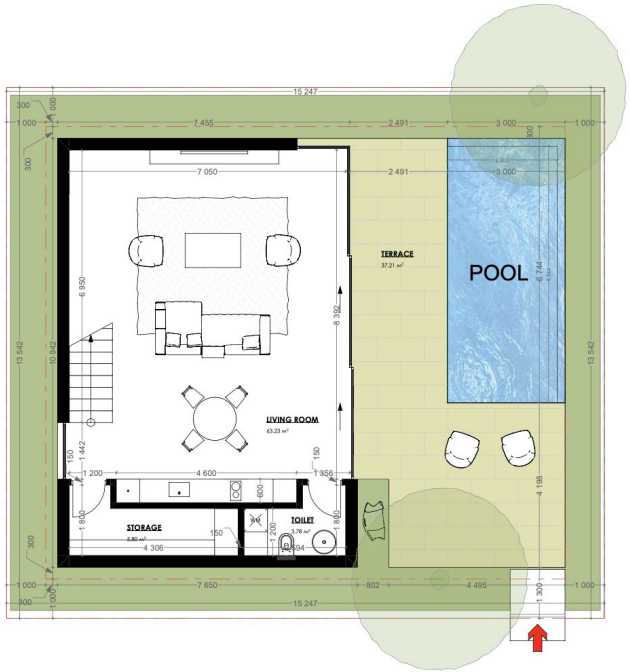
1st floor: 52 м2

2 BR

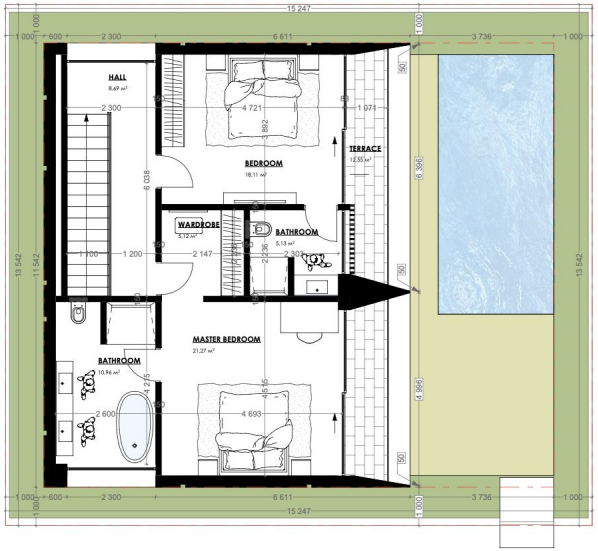
2 BR

Общая площадь:
147 м2

Цена:
$440 000



Ground floor: 73 м2



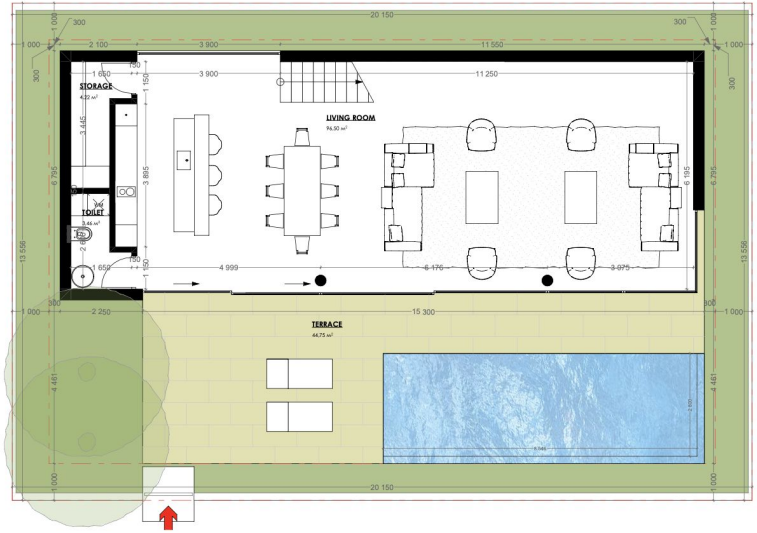
1st floor: 74 м2

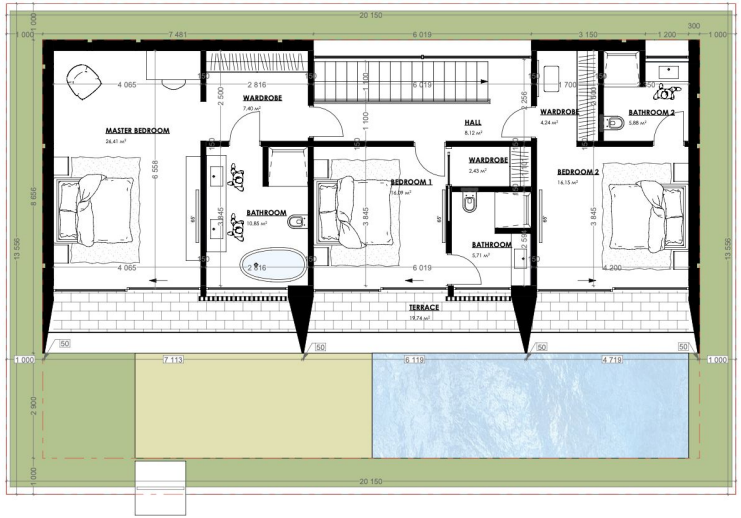
3 BR

3 BR

Общая площадь:
213 м2

Цена:
$490 000





Ground floor: 106 м2

1st floor: 107 м2

Полностью готовый к жизни дом с мебелью и техникой - заезжай и живи

- Собственный бассейн
- Умный дом
- Домашний кинотеатр
- Очаг
- Винный шкаф
- Кладовка*
- Стиральная машина
- Бытовая техника Bosch и аналоги
- Сантехника Grohe, Villeroy & Boch и аналоги
- УФ и РН повышающие фильтры для очистки воды

*Только в 2BR и 3BR виллах

Мы все предусмотрели

- Дома строятся **с учетом сейсмоактивности** и большого количества осадков
- Расчет конструктива производится по максимальной сейсмоактивности за период **в 50 лет**
- У архитекторов есть **большой опыт** стройки в субэкваториальной зоне
- Предусмотрена **гидроизоляция фундаментов**, что избавит от проникновения капиллярной влаги (сырость, грибок, разрушение конструкций и отделки)
- Предусмотрены **резервные водостоки** на кровле на случай обильных ливней

Мы все предусмотрели

Контракт на землю **заключен**.

Сроки строительства
регламентированы договором.

AM 174747

DAFTAR ISIAN 206

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SERTIPIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / ~~KOTAMADYA~~

BADUNG

22 • 03 • 04 • 09 • 1 • 04168

Гарантия по договору:

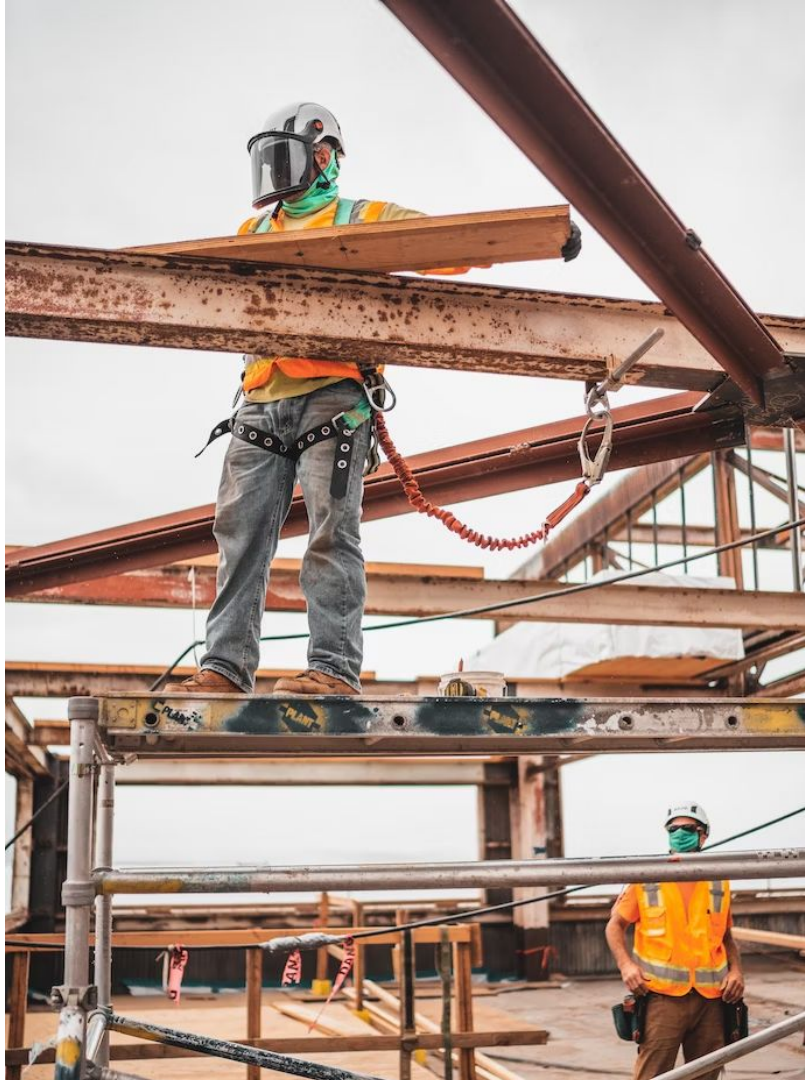
5 лет на конструктив
2 года на гидроизоляцию

Ссылка на документ

Как мы строим

Благодаря большому накопленному опыту в роли генподрядчика мы знаем, как эффективно организовать процесс строительства и контроля качества.

Локальные подрядчики будут распределены по отдельным блокам работ и будут легко заменяемы в случае несоответствия нашим стандартам качества.



Как мы строим

Застройщик

“С подросткового возраста я в строительстве. По образованию тоже инженер-строитель: **ПГС, МГСУ**. Помимо этого есть за плечами второе высшее экономическое и **МШУ СКОЛКОВО**.

После института сделал карьеру в управлении проектами в строительстве. После чего открыл и успешно развивал свою генподрядную компанию в течении 7 лет. За это время мы вошли в **топ-5 компаний** в своей нише по версии компании CBRE.

Из знаковых проектов, которые удалось реализовать - 2 клуба **World Class**, офисы **Яндекса**, **booking.com**, **Kercher**, **Nivea**, бизнес центра класса А (награжден золотым кирпичом CRE Awards).

Из жилой недвижимости - **2 корпуса апартаментов премиум класса**. Последний наш проект был - **20 делюкс вилл** в Крыму и **здание винного парка** 30 тыс м2.”

Андрей Хазов
основатель и генеральный директор
Inside Development

Архитектор

Алексей Николашин
основатель бюро Sl Architects

Опыт:

- Имеет большой опыт в проектировании частных вилл и дизайне жилых и общественных интерьеров.
- Архитектурное бюро SL.architects работает с заказчиками из Катара, Таиланда, России, ОАЭ (Дубай), Монако и других стран.
- Более 400 проектов было реализовано архитектурным бюро SL.architects по всему миру.

Награды бюро:

- Best Interior Design Apartment Europe (2019-2020)
- Award Winner (2017-2018) Interior Design Private Residence
- Professional Design Award 2020

Коммерческий директор

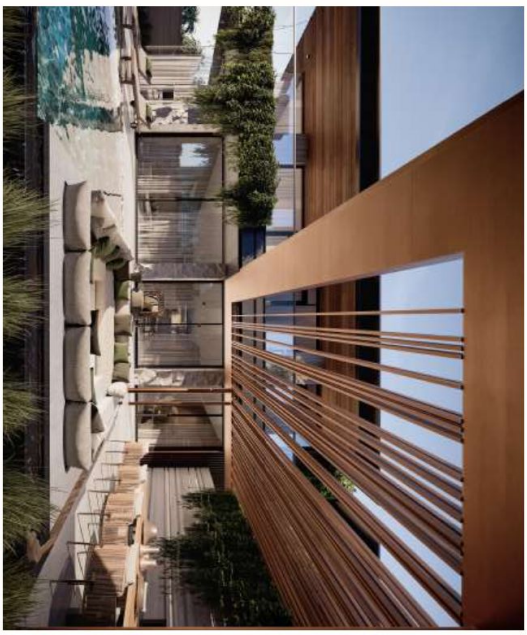
Максим Попов

Опыт:

- Более 10 лет опыта в построении маркетинга и генерации выручки в диджитал (включая VK group)
- 4 года директор по маркетингу в девелопере и агентстве премиум-недвижимости Villagio Estate / Villagio Realty (12 знаковых посёлков Новой Риги, включая Millenium Park, Greenfield), средний чек объектов $1млн
- Ментор агентств недвижимости в Дубае

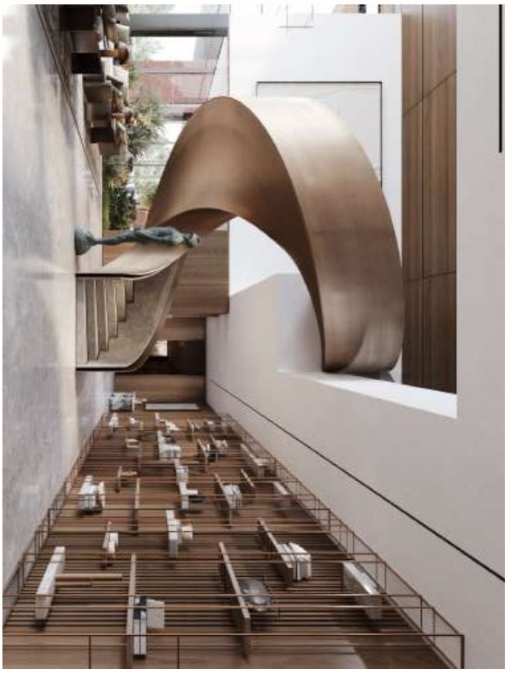
Реализованные проекты

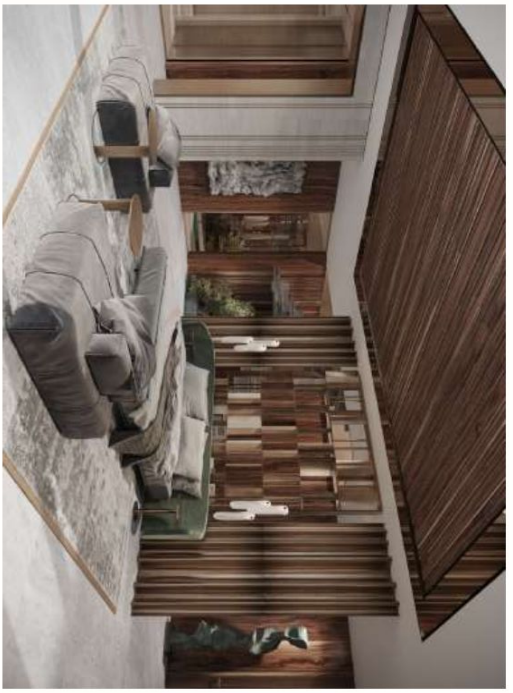
Виллы и апартаменты в Дубае, Монако и Черногории.



Реализованные проекты

Виллы и апартаменты в Дубае, Монако и Черногории.





Реализованные проекты

Mriya Resort - отельный комплекс на берегу Черного моря, который был удостоен множества наград, в том числе “Лучший отель в Восточной Европе”.

OceaniQ - комплекс вилл на берегу океана

от **$340 000**
2 этажа

Возможна рассрочка и ипотека

Окупаемость: **5-10 лет**
ROI: **13-35%**
Перспективы роста стоимости земли за 3-5 лет: **x3-x4**

Лизхолд на **75 лет**
(25 включено + приоритетная пролонгация до 50 лет)

Начало строительства: **сентябрь-октябрь 2023г.**
Сроки реализации: **2 года**

Финансовая модель

по посуточной аренде 2BR виллы

сдача в аренду

$330

среднегодовая загрузка

75%

Доходность с посуточной аренды	Доход	ROI%	ROI% в год
Пассивный доход в год	62 880 $	14,29 %	
Пассивный доход за 5 лет	393 500 $	89,43 %	12,78 %
ROI с учетом продажи объекта через 5 лет	1 317 500 $	199,43 %	28,49 %

Вы можете воспользоваться нашими услугами по сдаче жилья после строительства

Мы берем на себя:

- уборку;
- ремонт;
- подготовку к сдаче;
- регистрацию на маркетплейсах;
- общение с клиентами.

Вы просто получаете деньги на счет каждый месяц.

Все налоги, отчисления, общение с туристами мы берем на себя.

Специальное предложение

Чек: **от $340 000**
Возможны рассрочка и ипотека.

ЭКОНОМИЯ ОТ
$17 000 (5%)

Только 5 лотов по стартовой цене первым, кто внесет возвратный депозит $1000.

Срок действия депозита: 2 недели.

Способы оплаты:
рубли, крипта, рупии, доллары, SWIFT