

BALI OCTOBER 2012



ДОЛИНА КИТОВ

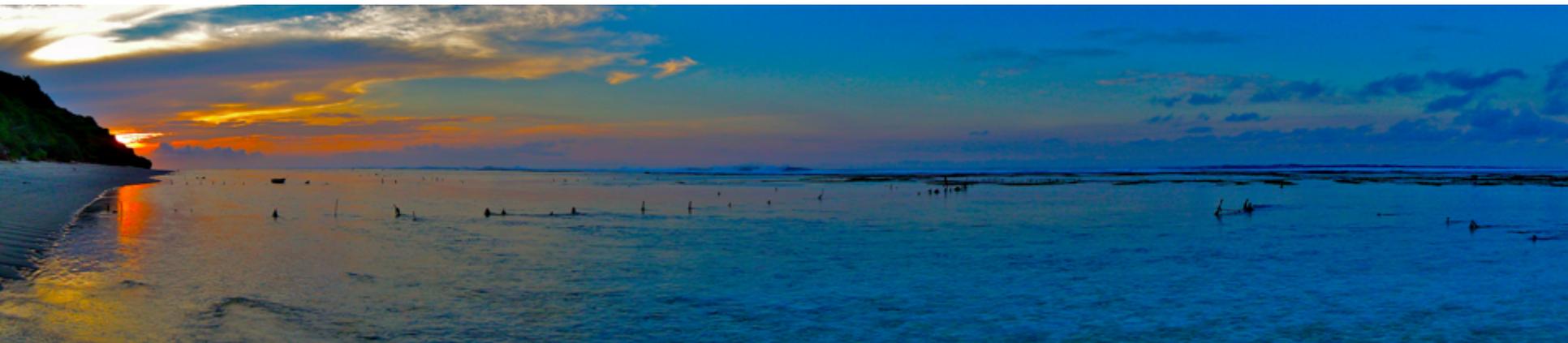
WHALES VALLEY



Недвижимость на Бали

Остров Бали является единственным курортом высокого уровня в Юго-Восточной Азии и прилегающих регионах.

Крупнейшие мировые отельные сети давно и прочно обосновались на Бали, традиционно осваивая южное побережье острова. Набирает силу тенденция покупки земли и недвижимости в самых живописных местах планеты частными лицами, а покупка земли на Бали — выгодное вложение, так как количество доступной земли в хороших местах на острове уменьшается, а спрос растет — строятся отели, виллы и комплексы вилл, частные дома, поля для гольфа, объекты туристической инфраструктуры и транспортные развязки.



Инвестиции в недвижимость на Бали

За последние годы **остров Бали** быстро превратился в одно из самых привлекательных мест для **инвестиций в недвижимость в Юго-Восточной Азии**.

Идеальные погодные условия, низкая стоимость проживания, осуществляемые правительством **Индонезии** меры по упрощению соответствующего законодательства и постоянный рост цен на **недвижимость** - вот факторы которые привлекают все больше и больше людей **покупать недвижимость на Бали**.

Для инвестиционных проектов наиболее распространены 2 варианта права распоряжения землей: либо Аренда (Leasehold) , либо Право использовать (Right to use) – по-сути, долгосрочная аренда на 30-100 лет.

В 2004 году для упрощения приобретения недвижимости иностранцами и привлечения иностранного капитала, власти создали новый статус Hak Pakai, что в переводе означает - Право использовать.



График роста цен на землю в приморских районах

BALI BEACH/CLIFF FRONT PROPERTY VALUES

AS OF JULY 2012

IDR

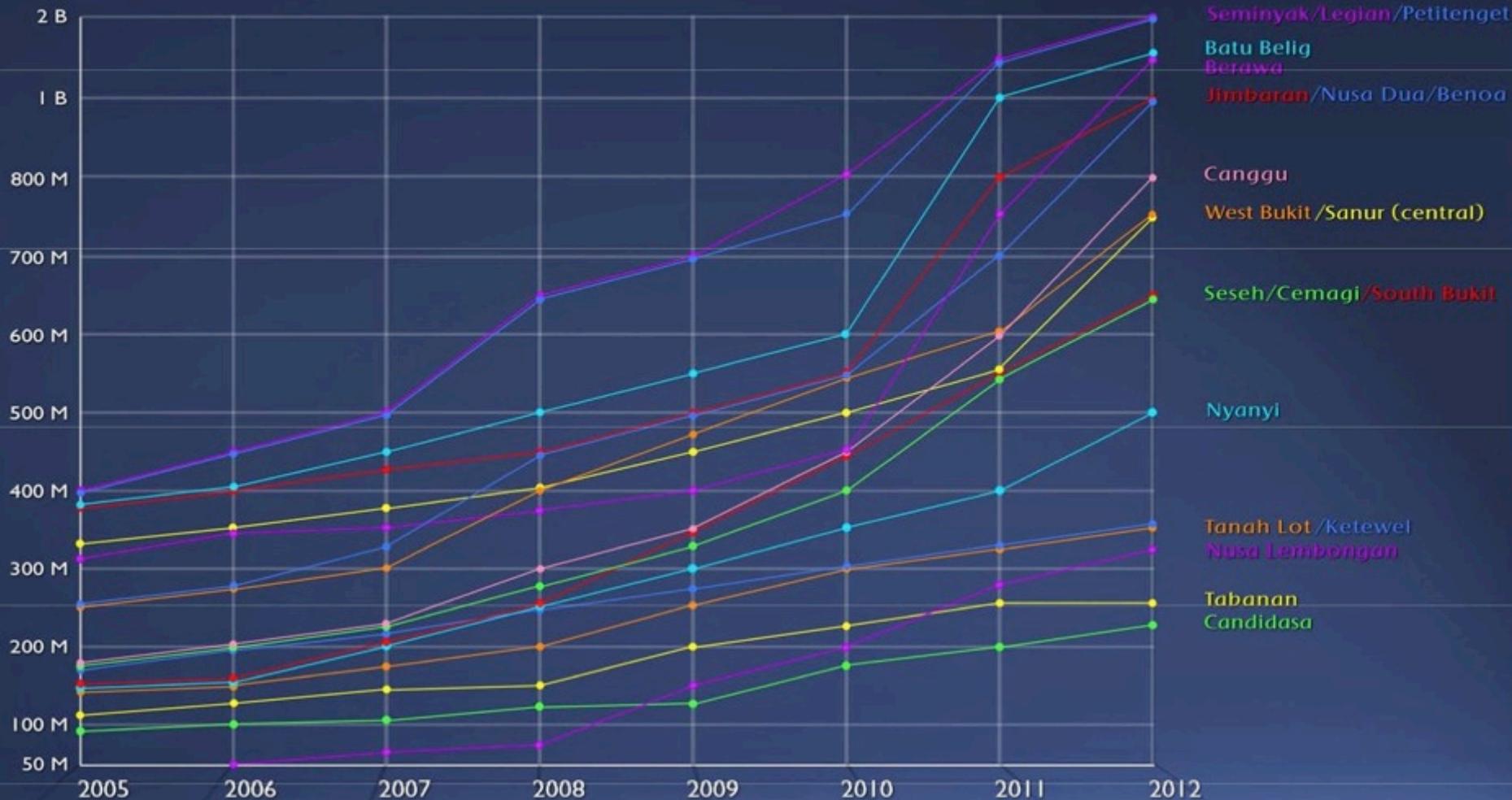
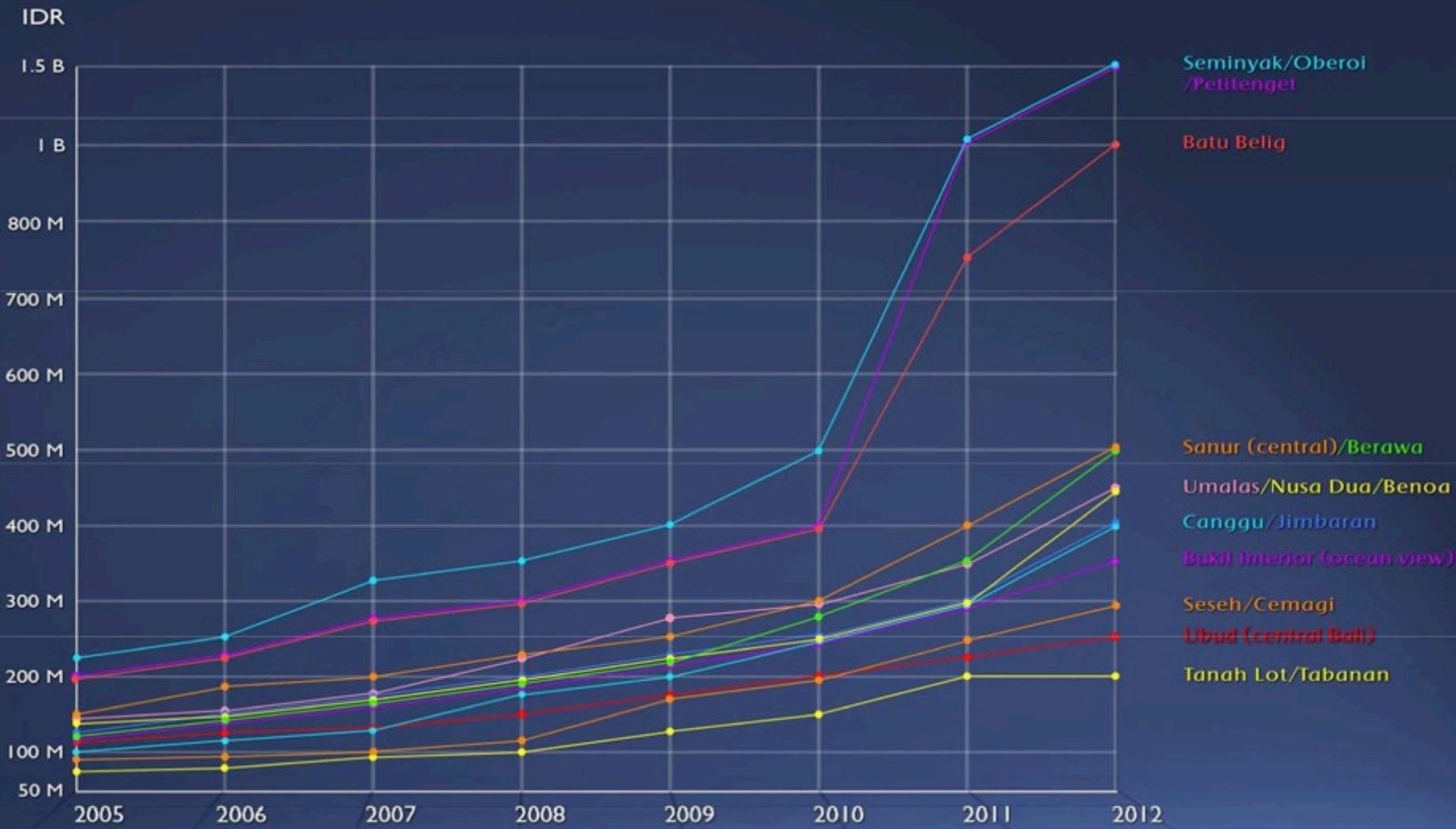


График роста цен на землю в центральной части острова

BALI NON-BEACH/CLIFF FRONT PROPERTY VALUES

AS OF JULY 2012



Источник: Knight Frank analytics

Инвестиционные возможности

В настоящее время иностранный гражданин или компания могут легально приобрести землю или же другую недвижимость на Бали.

Законодательство Индонезии предоставляет иностранцам возможность приобрести или арендовать ту или иную собственность на территории страны (земельные участки, объекты недвижимости)*



** Самый прозрачный и удобный метод для владения собственностью иностранцами и юридическими лицами — это метод HakRakai, позволяющий официально владеть землей на исключительных правах на ограниченный (на самом деле практически неограниченный) срок. HakRakai — это право иностранца или компании использовать по своему усмотрению землю, находящуюся в собственности по праву HakMilik.*

При регистрации данного права номинальный владелец собственности (частный владелец или государственная структура) лишается возможности использовать ее и осуществлять с ней какие-либо операции, поэтому со стороны инвестора возможны в дальнейшем любые действия с этой собственностью. Инвестор имеет право продать, обменять, подарить или сдать собственность в аренду (по праву HakSewa (Leasehold)). Право HakRakai регистрируется в государственных органах с выдачей иностранному владельцу именованного сертификата.

HakRakai предоставляется на срок до 25 лет с возможностью продления на период до 75 лет, что в общей сложности составляет 100 лет, по истечению этого срока землю можно передать родственникам или доверенным лицам с аналогичными возможностями продления (100 лет).

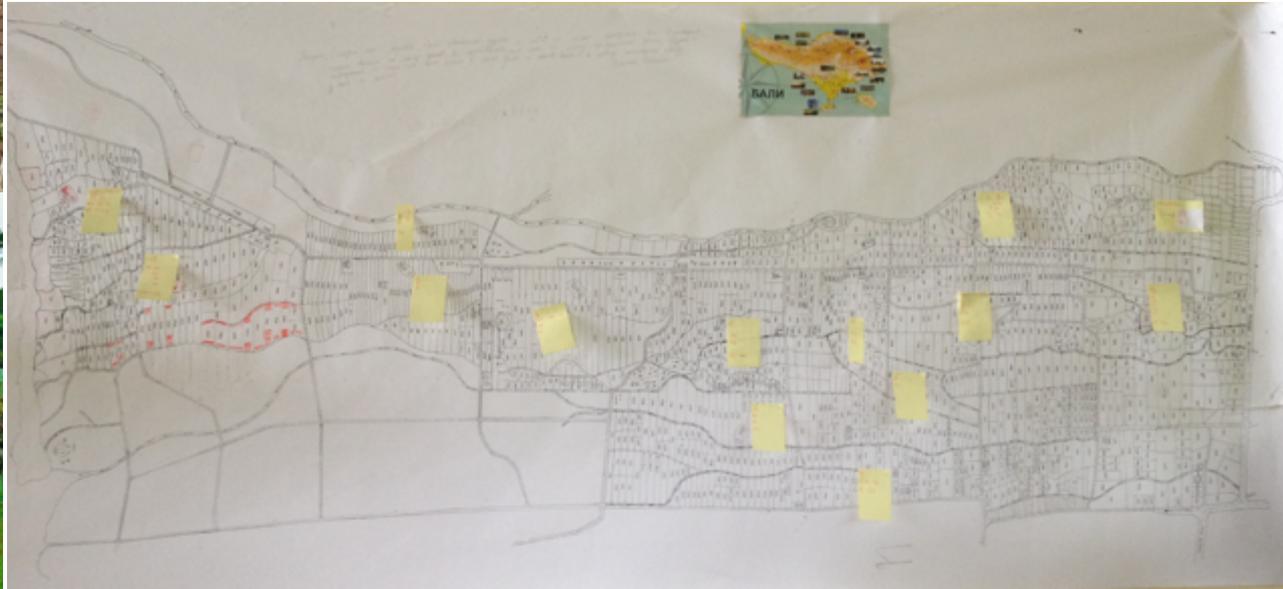
Whales Valley (Долина Китов)



Расположение: о. Бали, Индонезия

Площадь: 400 гектар

Назначение: коммерческое использование



Долина Китов

Концепция поселка Долина Китов строится на идее максимального использования уникального местоположения и ландшафта территории перспективной застройки при условии сохранения экологического равновесия.



Эко-концепт

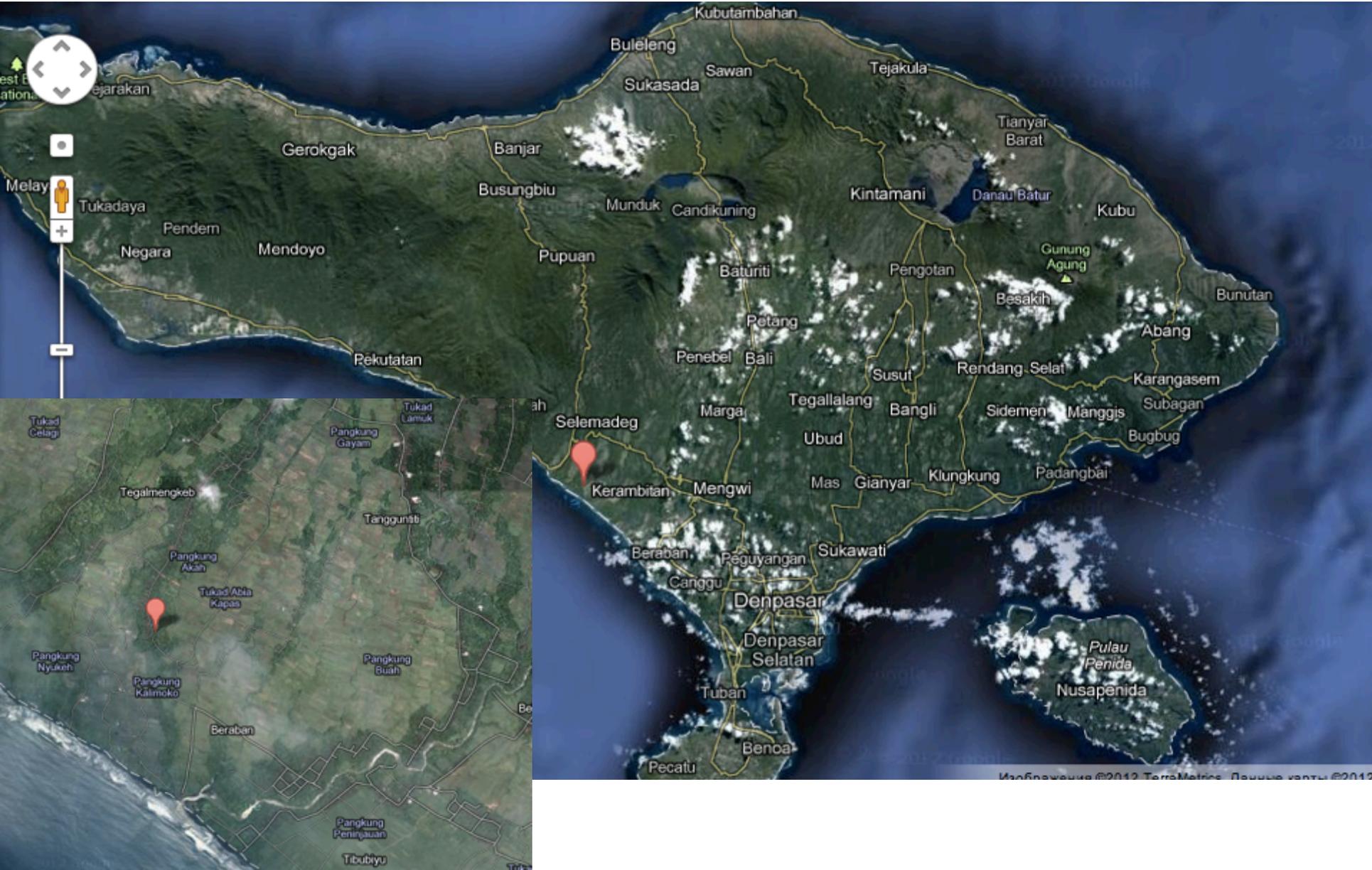


Создатели проекта рассматривают Whales Valley как часть единого живого организма – острова.

Выбор участка для реализации проекта обусловлен:

- Удобным расположением, позволяющим комфортно добраться до Whales Valley от любой части острова и от аэропорта;
- Наличием уникальных природных ландшафтов – горные реки, живописные рисовые террасы, пляжи, делающих неповторимыми каждую часть земли и дающими возможность воплощения авторских архитектурных проектов.
- Заинтересованностью коренного населения острова – при разработке проекта учитываются пожелания местного населения – развитие инфраструктуры, строительство учебного центра и т.д.

Блок 17



Блок 17



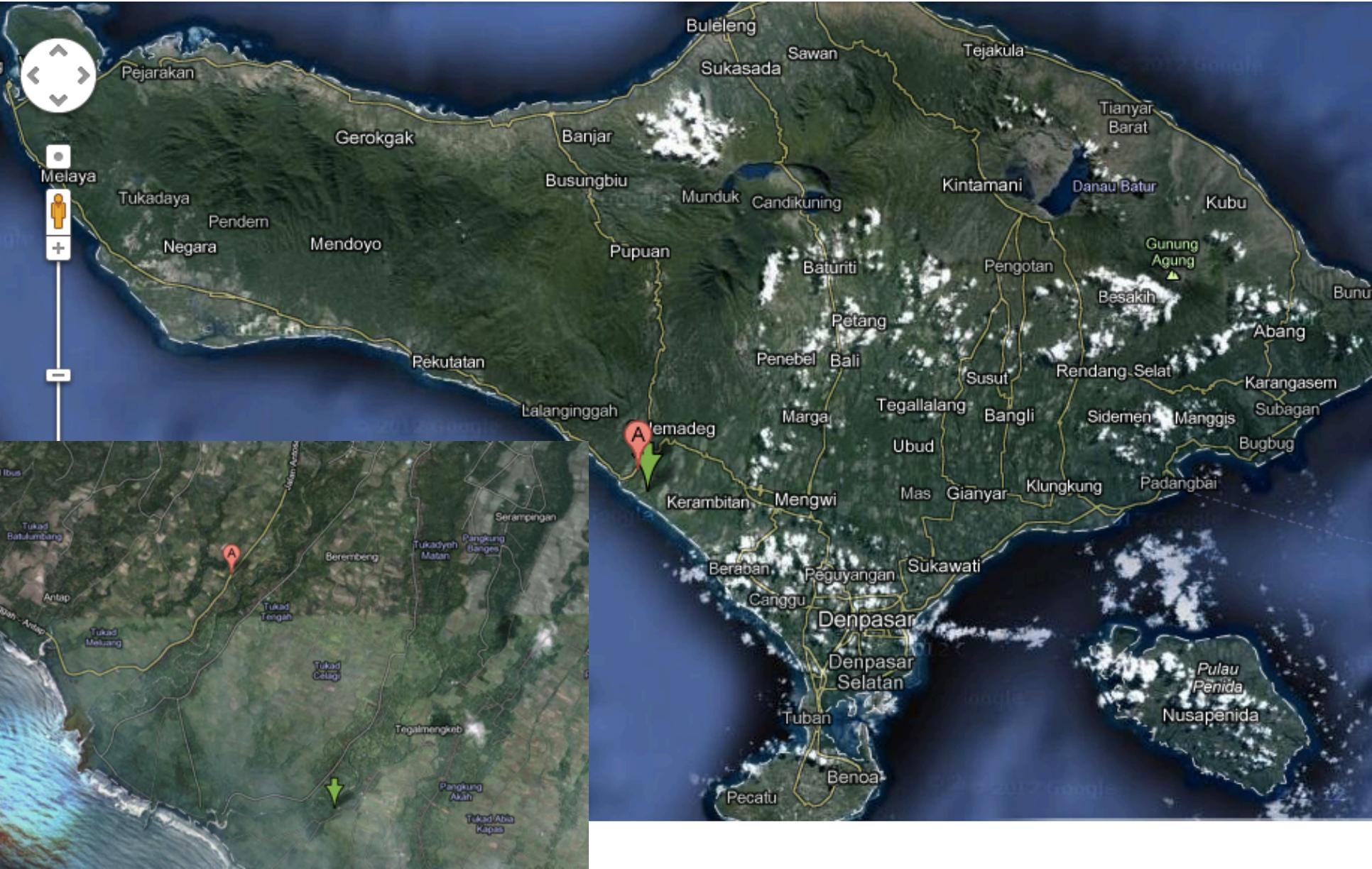
- Блок # 17 располагается на живописных холмах, среди рисовых террас, спускающихся к побережью с пустынными пляжами и лучшим на острове видом на закат.
- Со стороны моря прекрасный вид на Северную горную гряду: Вулкан Бату Кару и Национальный Парк.
- По границам участка проходят дороги, ЛЭП.
- Отличное место для отелей, полей для гольфа, конюшен, с учетом сохранения натурального ландшафта и защиты окружающей среды.

Блок 17



- размер Блока#17 - **5548,5 ар**
- состоит из **157**-ми участков
- размеры участков **от 3 ар* до 254 ар**
- с ценообразованием за **1 ар = от \$8000 до \$16 000**
-
- в стоимость включены - социальные проекты развития Блока #17: дороги, альтернативная энергетика, водопровод, сады, поддержание аграрного вопроса, подготовка жителей к туристическому потоку, магазины, Show rooms.
- * 1 ар = 1 сотка

Блок 20



Блок 20



- Блок # 20 располагается на живописных холмах, спускающихся к побережью с пустынными пляжами и лучшим на острове видом на закат.
- По границам участка проходят дороги, ЛЭП.
- Отличное место для пляжного отдыха, отелей, полей для гольфа.
- На данном участке расположен один из самых уважаемых отелей острова - ketarangvilla.com, в котором снимался фильм «Ешь, Молись, Люби»

Блок 20



- размер Блока #20 - **4776,08 ар**
- состоит из **104-х** участков
- размеры участков **от 8 ар* до 288 ар**
- с ценообразованием за **1 ар = от \$8000 до \$16 000**
-
- в стоимость включены - социальные проекты развития Блока #17: дороги, альтернативная энергетика, водопровод, сады, поддержание аграрного вопроса, подготовка жителей к туристическому потоку, магазины, Show rooms.

* 1 ар = 1 сотка



Блок 20



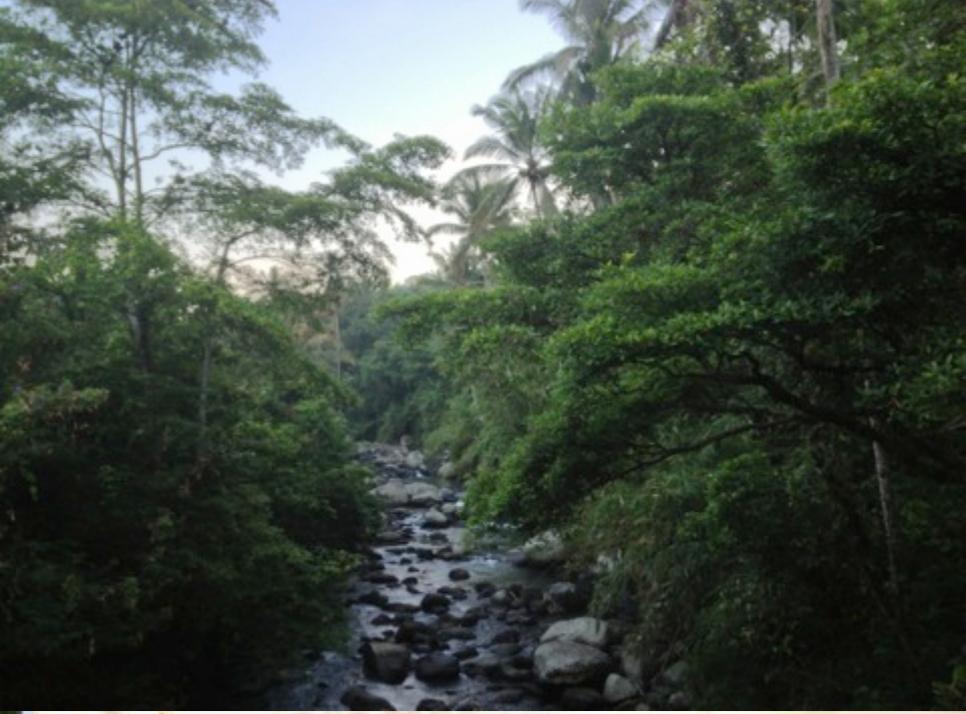
36,9 соток, Табанан



- Участок 36,9 соток
- расположен в центральной части Бали (Tabanan)
- в 100 метрах от горячих источников Yeh Panas Hot Spring Water Resort
- неподалеку от популярного среди туристов сада бабочек (Butterfly garden)
- С участка открывается вид на гору Бату Кару, рисовые террасы

- 45 минут от аэропорта Денпасар
- 30 минут от пляжа
- 10 минут до ближайшего супермаркета

- Инфраструктура: к участку подходит новая дорога, подведено электричество
- рядом находится школа, супермаркет
- Вода (колодец 30-40 метров глубиной + насос и подведение) – 10 млн рупий
- Стоимость участка 63 млн индийских рупий за сотку



5 причин инвестировать в недвижимость на Бали

- Бали – одно из самых привлекательных мест для туристов, так как здесь находятся лучшие спа отели и ретриты в Азии и в мире
- Высокую инвестиционную привлекательность имеют все без исключения части острова, как прибрежные, так и горные районы
- Цены на недвижимость растут ежегодно и спада не предвидится по очевидным причинам
- Это возможность создать успешный бизнес при низкой стоимости земли и минимальных затратах.
- У нас есть команда архитекторов, дизайнеров, строителей постоянно работающих на Бали, осуществляющих проекты на уровне лучших курортов Азии и мира, как Kirana Spa, Amanusa boutique 5* Deluxe, COMO Shambhala Estate 5* Deluxe, Ayana Resort & SPA 5* Deluxe, Four Seans Resort Bali at Jimbaran Bay 5* Deluxe, St. Regis Bali Resort 5* Deluxe, The Laguna Resort 5* Deluxe.

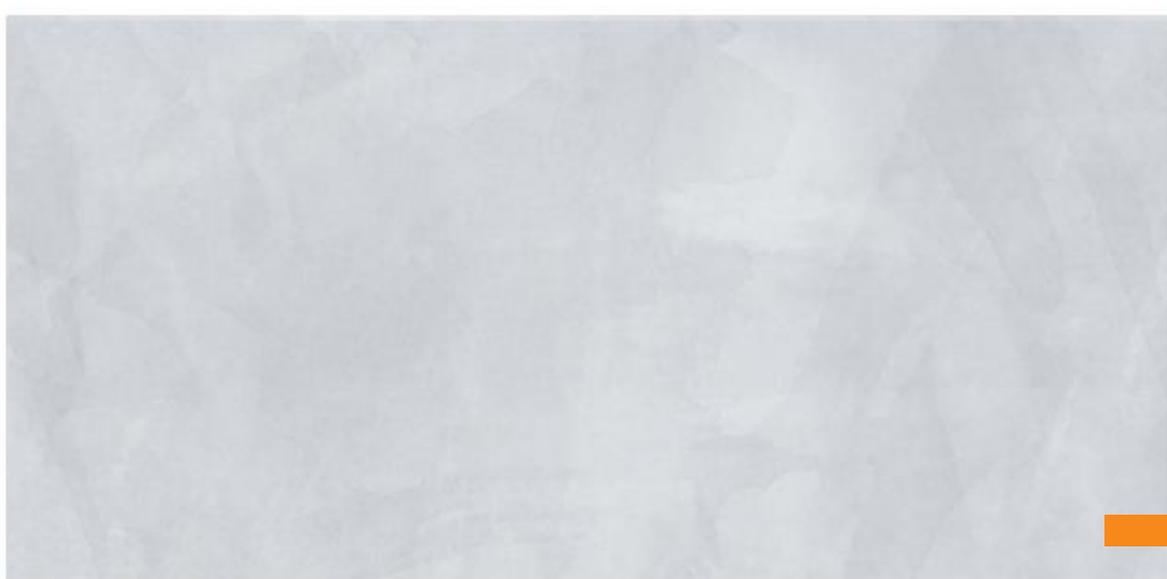
Пример расчета инвестиционного пакета для СПА отеля

Земля	Земля от 50 соток, цена \$223 за сотку в год (аренда на 20 лет)= 223 000 + 2% нотариус
Проект, согласование, получение IBM сертификата	от \$50 000
Подведение электричества	от \$20 000 до \$80 000
Строительство	\$700-\$1200 за кв м строения (примерно 2000 кв м) итого \$1 400 000 (\$2 400 000)
Интерьер	\$250 000
Подведение коммуникаций (вода, септик), генератор	\$30 000 - \$50 000
Ландшафт	\$30 000
Маркетинг и реклама	\$50 000
Ввод объекта в эксплуатацию	\$30 000

Проект рассчитан на 20-25 спа зон, (включая 7 полноценных вилл, 14 или 19 частных комнат для отдыха, 7 частных бассейнов, 1 большой общий, кафе- бар, территорию отдыха и релаксации (газбо в джунглях, йога класс, рецепшн, административные помещения)

Минимальная стоимость \$ 2100000 и максимум \$ 3200000

Срок окупаемости данного проекта составляет 5 лет



Контакт для связи:

Китов Роман

+6282146934927

Skype: whalesnovel

whalesnovel@gmail.com

