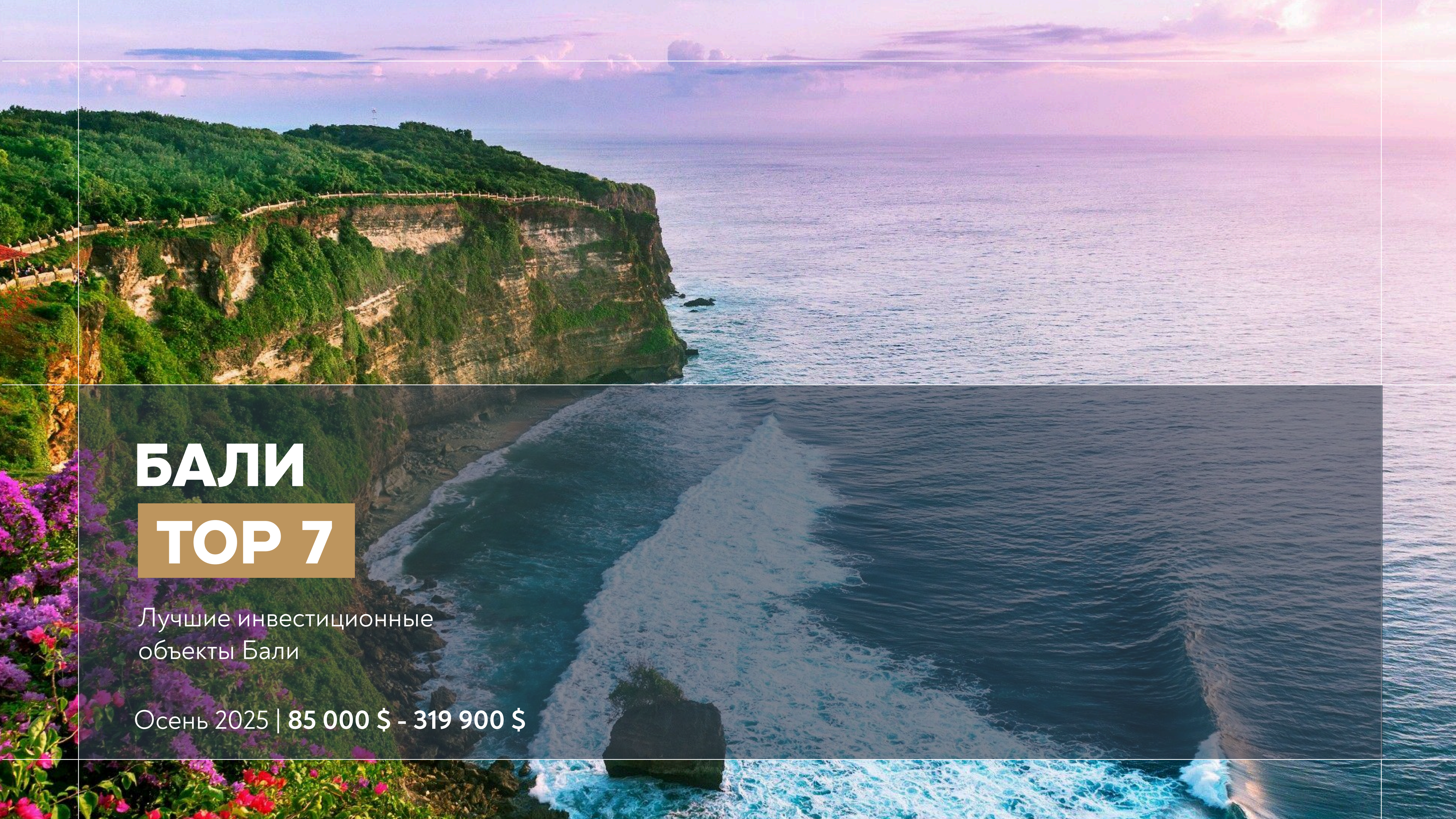




# БАЛИ ТОР 7

Лучшие инвестиционные  
объекты Бали

Осень 2025 | 85 000 \$ - 319 900 \$



# ПОЧЕМУ БАЛИ?

- ◆ Сезон здесь длится круглый год: 320 солнечных дней в году
- ◆ Средняя температура воздуха – 28–31 градус, средняя температура воды – 25–27 градусов
- ◆ Бали является самым желанным туристическим направлением по версии [booking.com](https://www.booking.com)
- ◆ Поток туристов, прибывающих на остров с каждым годом увеличивается на 15%
- ◆ Индонезия относится к числу самых перспективных развивающихся стран, страна занимает 7-е место в мире по уровню экономического развития
- ◆ Страна показывает ежегодное снижение уровня инфляции и укрепление позиций национальной валюты



# БАЛИ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

- ◆ Остров является одним из самых привлекательных мест в мире для инвестиций
- ◆ Здесь дефицитный рынок недвижимости, поскольку небольшая туристическая зона уже застроена на 90%
- ◆ При этом здесь низкая стоимость недвижимости относительно стоимости курортной недвижимости в других странах
- ◆ Качественные предложения на Бали дают доходность 12–15% годовых, тогда как средняя доходность в мире составляет 5% годовых
- ◆ Средний рост стоимости аренды в год составляет на Бали 15–20%
- ◆ Средняя заполняемость недвижимости в год – около 80%
- ◆ Рост стоимости земли в туристических районах Бали за 5 лет составил 300%

+135





An aerial photograph of a modern, multi-story hotel building with a large swimming pool and lush tropical landscaping. The building features a dark, textured roof and multiple levels with balconies and terraces. A large swimming pool is situated on one of the upper levels, surrounded by lounge chairs and umbrellas. The building is surrounded by dense tropical vegetation, including palm trees and other lush plants. In the background, a residential area with houses and more trees is visible. The overall scene is bright and sunny, suggesting a warm climate.

**№1 ПРЕМИАЛЬНЫЙ БУТИК-ОТЕЛЬ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ  
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ ИЗВЕСТНОЙ ОТЕЛЬНОЙ СЕТИ  
WYNDHAM GRAND, ПЛЯЖ МЕЛАСТИ, БУКИТ (001175)**

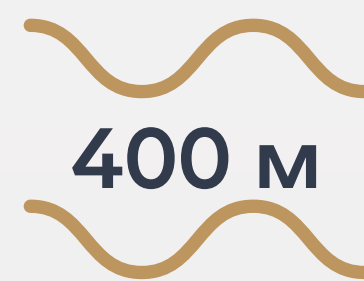




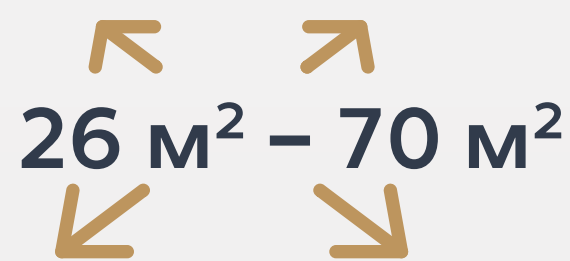
Шикарный премиальный бутик-отель под управлением отельной сети Wyndham Grand, расположенный на первой линии в одной из ТОП локаций Бали – пляже Melasti, Букит. Проект разработан с акцентом на уникальный стиль, панорамные виды, высокий уровень сервиса и стабильную доходность для инвесторов. Это не только место для отдыха души и тела, но и выгодное вложение. Этот проект - идеальный баланс роскоши и практичности. Проект состоит из 5 этажей, 90 дизайнерских номеров с панорамными окнами, просторными террасами и видами на рассвет и закат.

Номера с прямым выходом к частному бассейну для максимального комфорта и уединения. Все номера оснащены всем необходимым для комфортного проживания, включая современную мебель, технику и удобства. Каждый номер - это место, где стиль сочетается с функциональностью.

Сдача объекта: 2 квартал 2027



400 м



26 м<sup>2</sup> – 70 м<sup>2</sup>



112 900 \$ – 319 900 \$



Пляж Melasti – один из лучших пляжей острова с белым песком и развитой инфраструктурой. До океана – всего 1 минута!

### Инвестиционная привлекательность комплекса:

- Ожидаемая доходность – 14-16% годовых.
- Окупаемость – 6-7 лет после завершения строительства.

### ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА



Инфинити-бассейн



Rooftop  
с террасой



SPA-центр



Ресторан



Пространство для  
работы и творчества







**№2 ВИЛЛЫ С ПРЕМИАЛЬНЫМ СЕРВИСОМ И ВЫСОКОЙ  
ДОХОДНОСТЬЮ, В СЕРДЦЕ УБУДА (014320)**

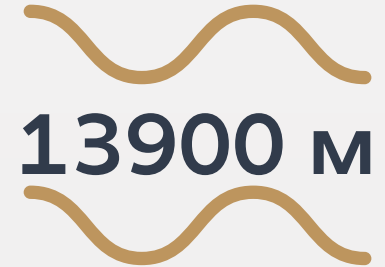
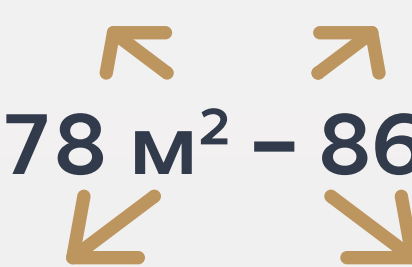




Новый комплекс из 42 вилл это сочетание премиального образа жизни и выгодных инвестиций. В самом сердце Убуда, всего в одной минуте пешком находится знаменитый ресторан Zest и Тропа художников, в десяти минутах — кафе, коворкинги и фитнес центры, а через двадцать минут — живописные водопады и святые источники. Удобное расположение рядом с главными достопримечательностями обеспечивает высокий спрос на аренду, включая международные площадки Booking.com.

Комплекс предлагает туристическое агентство, систему «умный дом» и профессиональное управление недвижимостью «под ключ». Виллы выполнены в просторных и стильных планировках с использованием высококачественных материалов и идеально подходят как для жизни, так и для инвестиций.

Сдача объекта: 2 квартал 2027

 13900 м  78 м<sup>2</sup> – 86 м<sup>2</sup>  215 000 \$ – 255 000 \$



**Планировки:** 1+1, 2+1

Прогнозируемая доходность - до 17% годовых

Право аренды по системе Leasehold 26+26 лет с возможностью продления.

**Уникальное преимущество - возможность погашать остаток стоимости после завершения строительства за счёт арендного дохода.**

**Гарантированная доходность 10% в течении двух лет**

## ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА



Лаунж-зона с  
бассейном



Ресторан



Детский центр



Центр для  
йоги







**№3 ПЕРВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ОТЕЛЬ, NUANU (001154)**





Инвестиции в сердце Nuanu Creative City, Бали. Первый отель в креативном городе для частных инвестиций расположен на участке 8 400 м<sup>2</sup> в центре 44-гектарного кластера. Всего предлагается 41 гостиничный юнит **с полным управлением Nuanu Hospitality**, что обеспечивает высокий уровень сервиса и оптимальную заполняемость. Отель станет основным хоспиталити-хабом Nuanu, предлагая более 30 видов досуга, арт-пространства, wellness-центры, спа, рестораны и круглогодичные культурные мероприятия с полной интеграцией в инфраструктуру города. Современный дизайн с элементами местной культуры, бассейн 420 м<sup>2</sup> и интеграция с культурной экосистемой делают проект уникальной инвестиционной возможностью и частью интегрированной экосистемы, основанной на культуре, креативности и устойчивом развитии с долгосрочным потенциалом роста стоимости.

**Строительство уже начато, каркасный этап завершён.**

Сдача объекта: IV квартал  
2026 года

800 м 37 м<sup>2</sup> – 62 м<sup>2</sup> 157 822 \$ – 254 817 \$



Категории номеров: Mezzanine, Deluxe, Standard

План оплаты: 30% - первоначальный взнос, 30% - ноябрь 2025,  
20% - май 2026, 20% - передача объекта

ROI: 12,5–15% в зависимости от типа номера

ИНФРАСТРУКТУРА  
КОМПЛЕКСА



Фитнес-центр



Ресторан  
и «secret bar»



Конференц-зона







**№4 СТИЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ НА БАЛИ  
С ГАРАНТИРОВАННОЙ ДОХОДНОСТЬЮ, БЕРАВА (002536)**



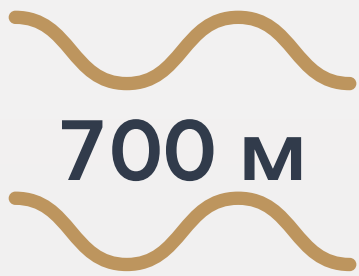


Жилой комплекс на финальной стадии строительства расположен в одном из самых востребованных районов Бали – Берава, Чангу. Проект с уникальной архитектурой и продуманной инфраструктурой разработан международно признанными архитекторами и сочетает стиль, комфорт и инвестиционную привлекательность. Планировки функциональные, просторные, подходят как для личного проживания, так и для аренды.

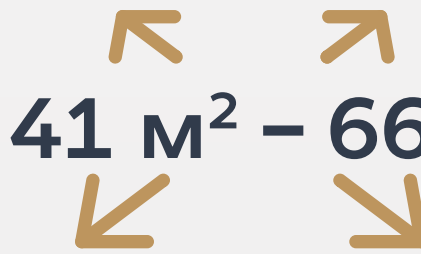
Комплекс включает 85 апартаментов общей площадью 6 800 м<sup>2</sup>, классификация Комфорт+.

Рядом находятся лучшие пляжные клубы и рестораны Бали, включая Mari Beach Club, Atlas Beach Club, La Brisa и Café Del Mar.

Сдача объекта: IV квартал  
2025 года



700 м



41 м<sup>2</sup> – 66 м<sup>2</sup>



150 000 \$ – 220 000 \$



Планировки: 1+1, 2+1

Leasehold: 30 лет с возможностью продления ещё на 30 лет

Условия покупки: рассрочка на 2 года + 1 год после ввода в эксплуатацию

Гарантированная доходность 10% в первый год – может быть зачтена в счёт арендных платежей.

ИНФРАСТРУКТУРА  
КОМПЛЕКСА



2 бассейна



Ресторан



Парковка



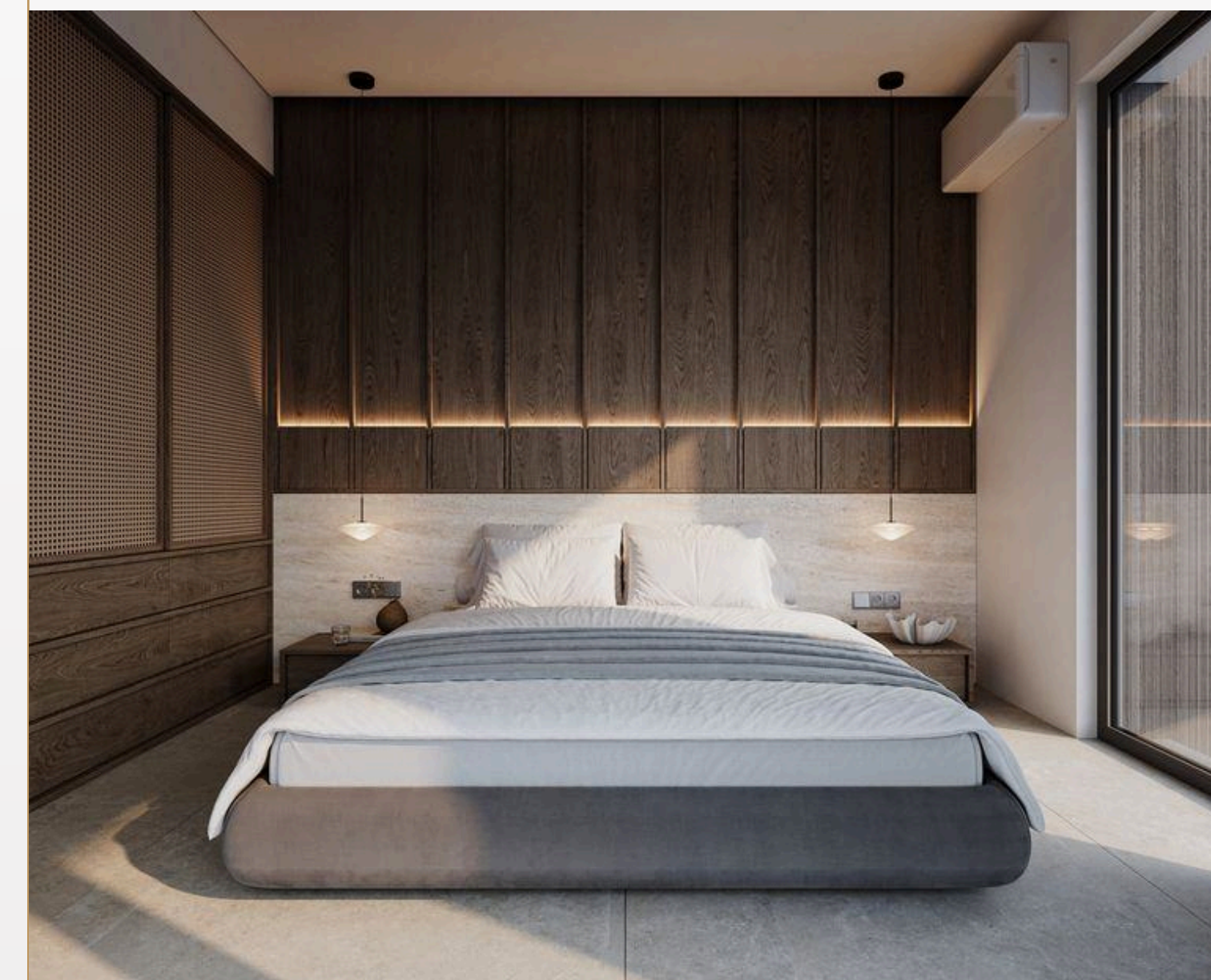
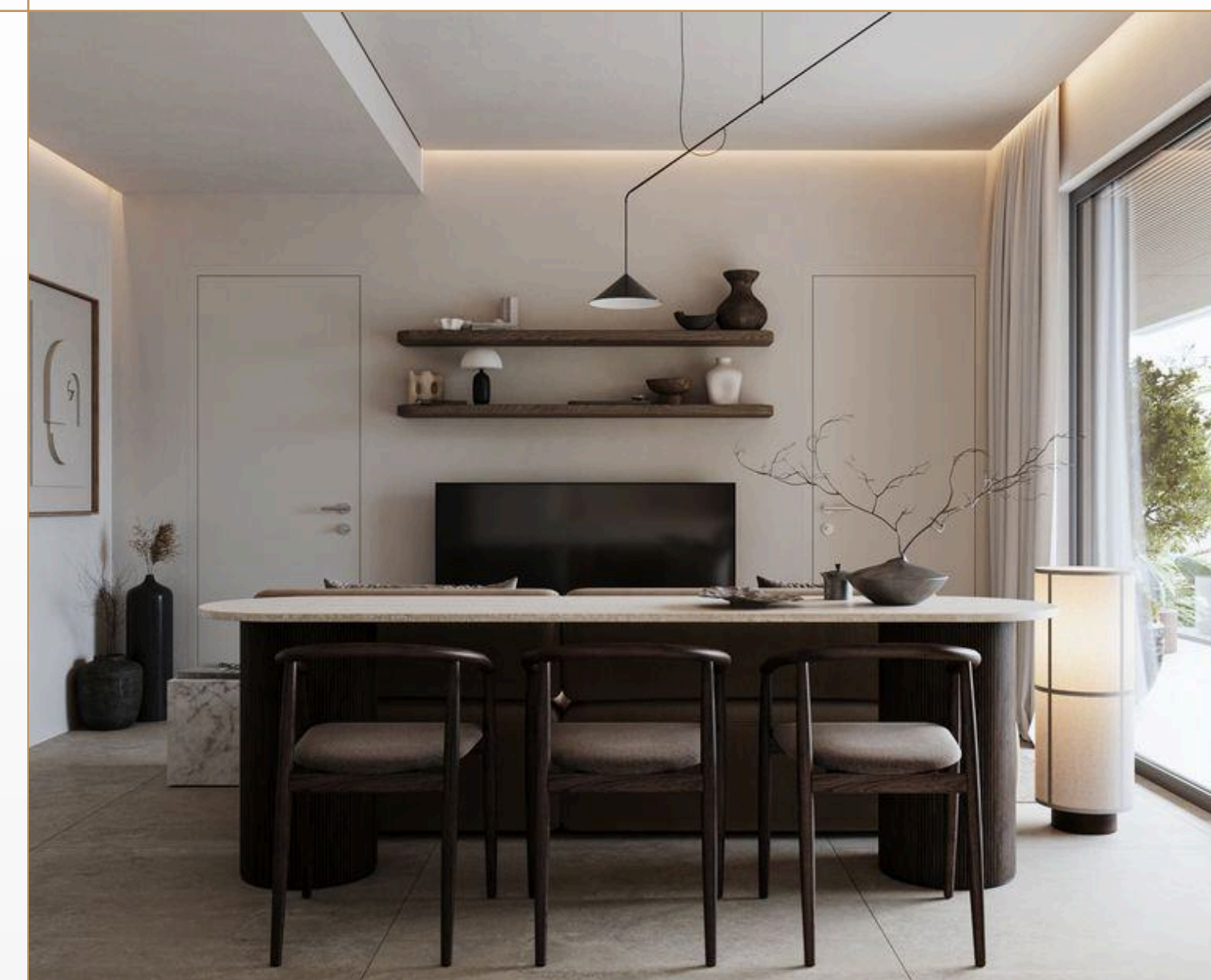
Фитнес-зал



Коворкинг



Кинотеатр







**№5 УЮТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ У ОКЕАНА, ЧАНГУ, ЧЕМАГИ**  
(001505)



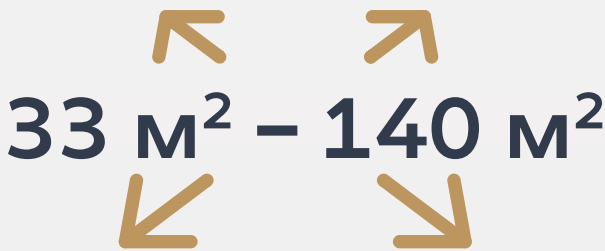
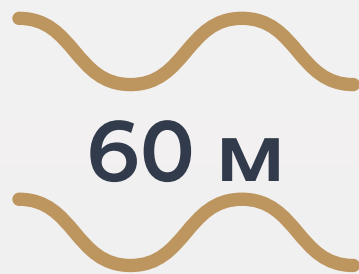


Комплекс из 95 апартаментов расположен всего в 2 минутах ходьбы от живописного вулканического пляжа с черным песком. Это 2-я береговая линия – идеальное сочетание уединённости и близости к океану.

Здание в 5 этажей выполнено в современном архитектурном стиле, с тщательно продуманной планировкой и акцентом на комфорт. Локация - одна из самых востребованных на побережье, а качество строительства соответствует высоким международным стандартам. Начиная с третьего этажа открываются прямые виды на бескрайний океан. Здесь каждый день начинается с шума прибоя и заканчивается закатом, окрашивающим небо в золотистые тона.

Это не просто жилье - это атмосфера уюта, спокойствия и европейского качества жизни. Уникальная возможность для жизни у океана и умного вложения капитала.

Сдача объекта: апрель 2026





### Типы планировок:

- Студия
- 1 спальня
- 2 спальни

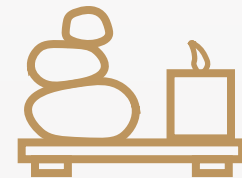
### Условия покупки:

- Рассрочка до 18 месяцев
- Первоначальный взнос — от 30%

## ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА



Ресторан  
и террасы



SPA  
и студия йоги



Детская площадка







**№ 6 ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. КОМПЛЕКС  
АПАРТАМЕНТОВ, В РАЙОНЕ УБУД (004519)**





Комплекс вилл и апартаментов в зелёной части Убуда предлагает захватывающие панорамные виды на каньон и джунгли, современную архитектуру, продуманную инфраструктуру и высокий инвестиционный потенциал.

Расположение комплекса удобно и практично: всего 5–10 минут до центра Убуда, 2–10 минут до ресторанов, школ и детских садов, а до знаменитого Monkey Forest – 12 минут.

**Инфраструктура** комплекса включает СПА-центр, ресторан, торговую зону, просторные террасы, йога-студию, детскую площадку и два здания апартаментов, обеспечивая полноценный комфорт для жизни и отдыха.

Сдача объекта: 3 квартал 2027  
года

38 м<sup>2</sup> – 61 м<sup>2</sup>    100 200 \$ – 155 550 \$



Планировки: 1+1

Прогнозируемая доходность (ROI): 10–14%

Окупаемость: около 7 лет

Leasehold: 27 лет на руки с возможностью продления ещё на 30 лет

## ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА



Ресторан и  
террасы



SPA  
и студия йоги



Детская площадка



Торговая зона





## № 7 **PRE-SALE!** АПАРТАМЕНТЫ В РАЙОНЕ БУКИТ (017320)

15 сентября стартует официальный **PRE-SALE** второй очереди проекта на Буките от известного застройщика.

Юниты проекта:

### 1. *Smart Villa (1 этаж)*

- Площадь: 30 м<sup>2</sup>
- Стоимость: 85 000\$
- Leasehold: 40 лет
- Условия оплаты: первоначальный взнос 25% (21 250\$) + ежемесячные платежи 2 361\$ до IV квартала 2027

### 2. *Penthouse (2-3 этаж)*

- Площадь: 35 м<sup>2</sup>
- Стоимость: 95 000\$
- Leasehold: 40 лет
- Условия оплаты: первоначальный взнос 25% (23 750\$) + ежемесячные платежи 2 639\$ до IV квартала 2027

30 м<sup>2</sup> – 35 м<sup>2</sup>

85 000 \$ – 95 000 \$

