

LUXURY ZEN VILLAS & APARTMNETS

ПРЕМИАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ВИЛЛ И
АПАРТАМЕНТОВ,
ПРЕДЛАГАЮЩИЙ ИДЕАЛЬНОЕ
СОЧЕТАНИЕ КОМФОРТА И
СОВРЕМЕННОЙ РОСКОШИ

ОАЗИС СПОКОЙСТВИЯ
И УЕДИНЕНИЯ
НА ОСТРОВЕ БАЛИ

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА
С ТРЕХЛЕТНИМ ОПЫТОМ
СТРОИТЕЛЬСТВА НА БАЛИ





ЧЕМАГИ - БУДУЩЕЕ БАЛИ

LUXURY ZEN VILLAS & APARTMENTS

РАСПОЛОЖЕН В ТИХОМ РАЙОНЕ ЧЕМАГИ,
ВСЕГО В 300 МЕТРАХ ОТ ОКЕАНА
4 МИНУТЫ ПЕШКОМ



Tanah Lot

Nyanyi Beach

Mengening Beach

Cemagi Beach

Seseh Beach

Pererenan Beach

Batu Bolong Beach

Berawa Beach

Batubeling Beach

Petitenget Beach



S. Tanah Lot

Jl. Gatot Subroto

Jl. Pantai Berawa

Jl. Raya Kerobokan

Jl. Gunung Salak

Jl. Batu Belig

SITUATION

4.872 M²

Площадь участка
под проектом

2.000 M²

Объекты и
инфраструктура

КОЛИЧЕСТВО ЮНИТОВ ПО ТИПАЖАМ

100- односпальных апартаментов
6 - двухспальных вилл с ружтопом
4 - эксклюзивные трехспальные
виллы с лифтами и ружтопами

ПЛАН

старт строительства - 3 квартал 2024,
окончание строительства - 3 квартал 2025

Срок строительства: 14 месяцев

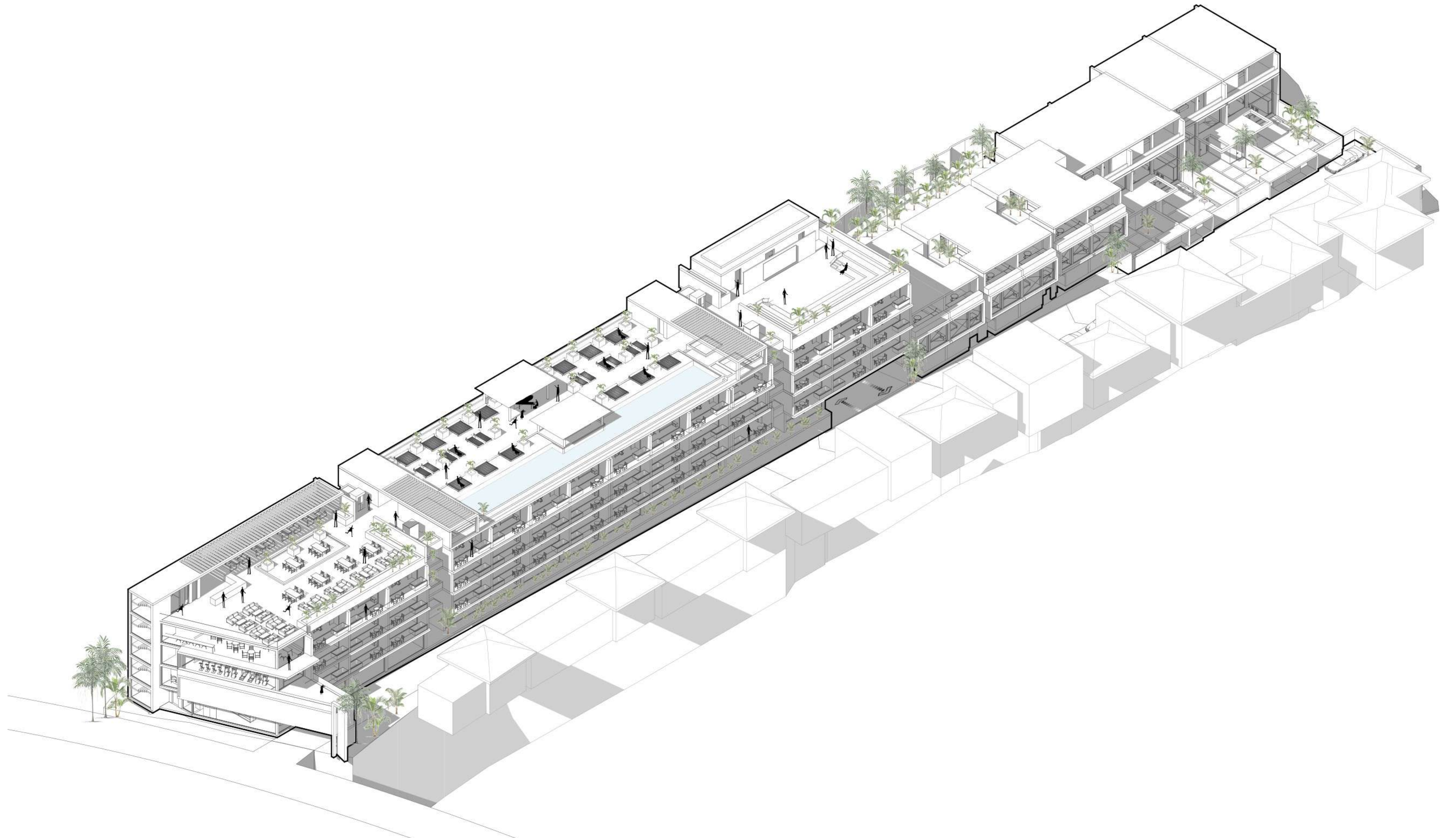


ЭКСТЕРЬЕР КОМПЛЕКСА
LUXURY ZEN VILLAS & APARTMENTS



ЭКСТЕРЬЕР КОМПЛЕКСА LUXURY ZEN VILLAS & APARTMENTS





General Plan

ROOFTOP

Apartments

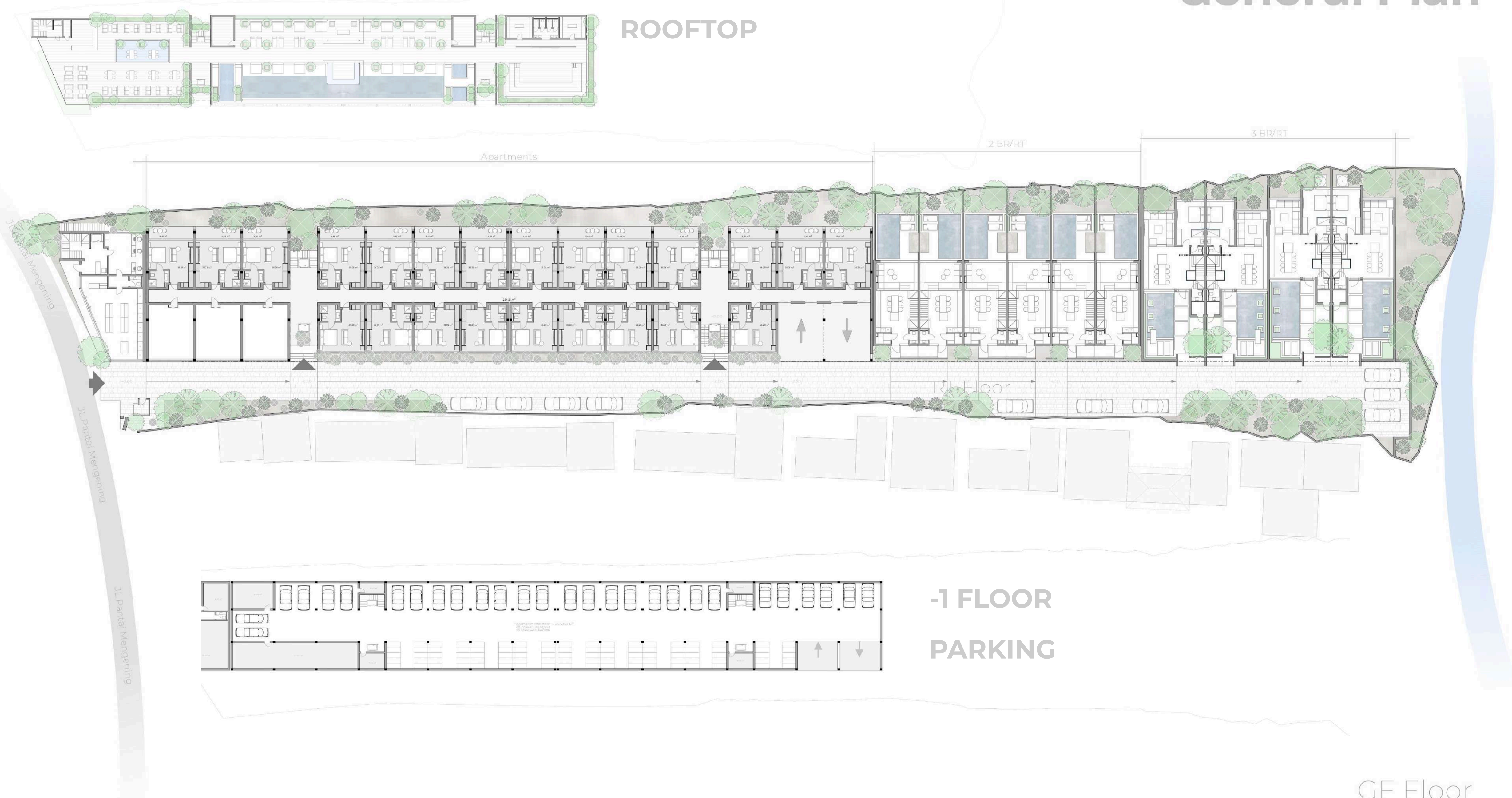
2 BR/RT

3 BR/RT

R Floor

-1 FLOOR
PARKING

GF Floor



ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА



Тренажерный зал

Современно оборудованный зал с видом на тропический сад



Неповторимая лаунж-зона на крыше

Инфинити бассейн 300м², бар и рестораны с зонами для барбекю. Панорамный вид на высоте 15м. Йога центр, кинотеатр и private шезлонги.



Стейк-хаус

Ресторан с панорамным видом и летней террасой



Спа-зона

Сауна, парная и массажные комнаты



Парковка

Просторные места для резидентов и гостей с 24/7 видеонаблюдением
Закрытая подземная парковка для автомобилей и байков.

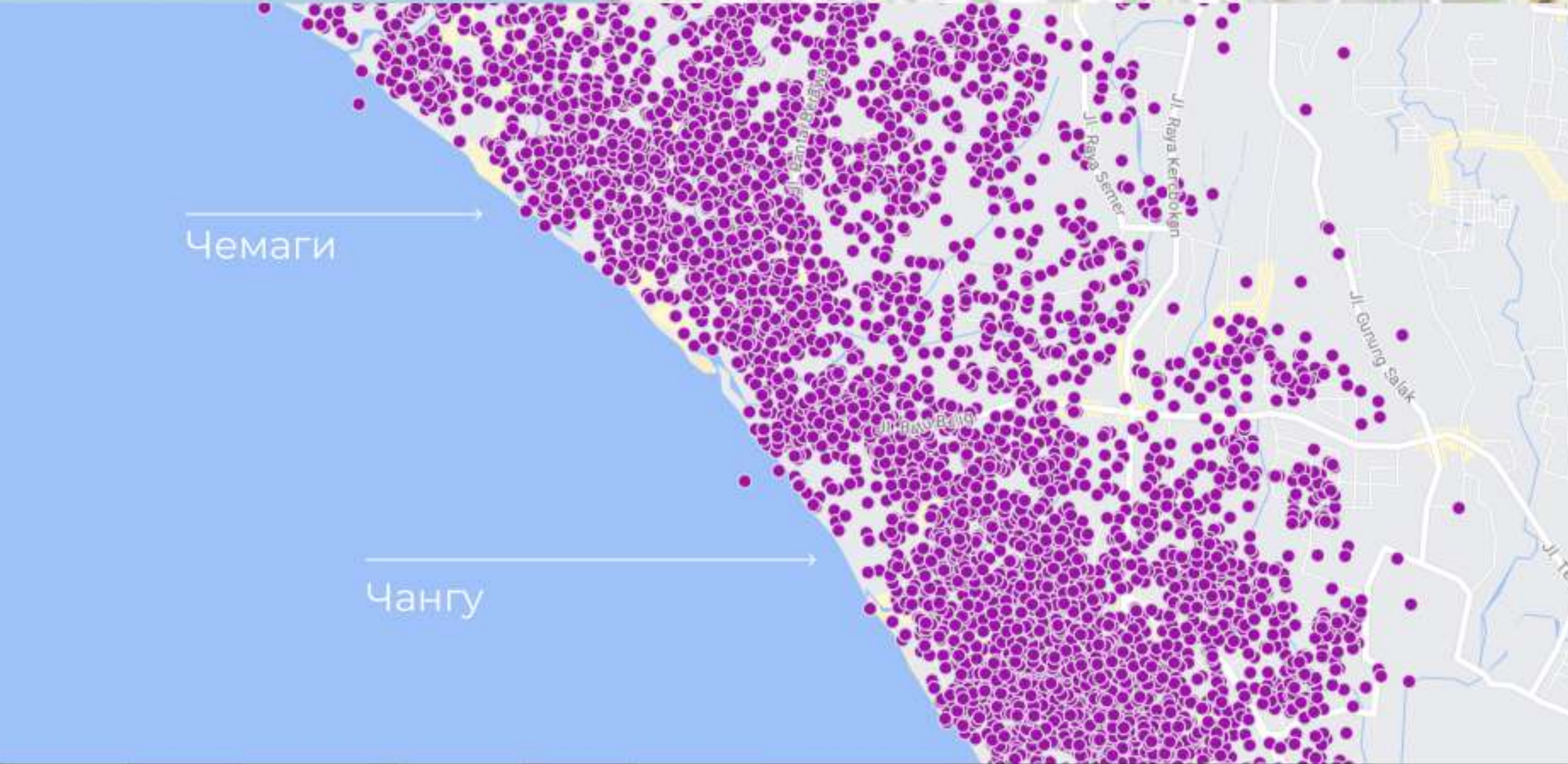
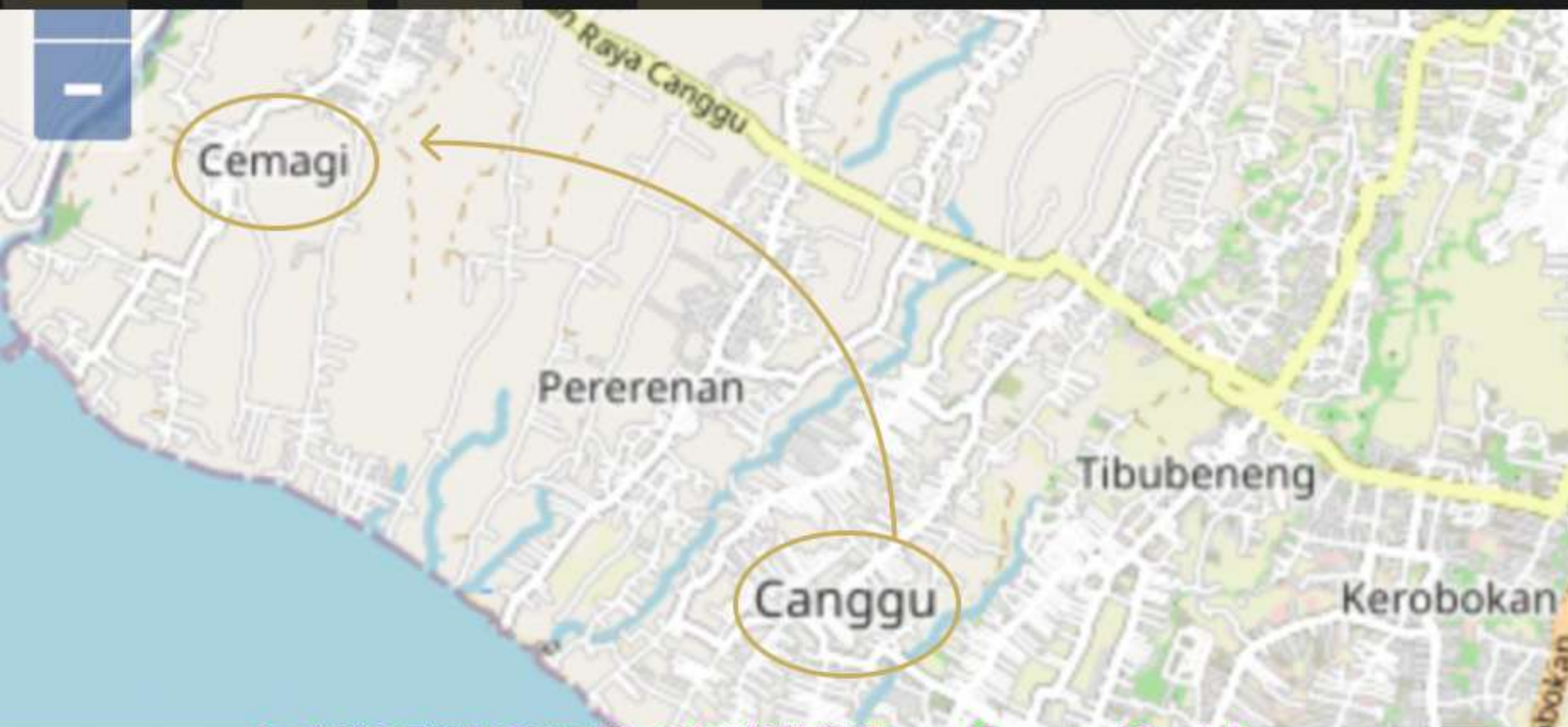


Минимаркет

Небольшой магазин с товарами первой необходимости

ПОЧЕМУ СТОИТ ИНВЕСТИРОВАТЬ ИМЕННО В БАЛИ В 2024?

- Стабильный рост цен на недвижимость, по сравнению с другими рынками
- Высокий туристический поток
- Круглый год сезонность
- Привлекательные условия для иностранных инвесторов
- Высокая доходность инвестиций
- Природная красота и уникальный климат



ПОЧЕМУ ИМЕННО ЧЕМАГИ?

Чемаги - это Чангу, в перспективе 2-3 лет, так как тенденция строительства и развития идет явно в сторону Чемаги. Власти заинтересованы в развитии района и активно вкладываются в инфраструктуру

- Близость к пляжу: Всего 300 метров и 4 минуты
- Тихая и уютная локация
- Развитие инфраструктуры
- Перспективный район для инвестиций
- Всего 15 минут до бурной жизни Переренана
- Всего 10 минут до "Города будущего" в Нуану
- Станция метро "Чемаги" в конце 2027 года

ФУНДАМЕНТ ДЛЯ ПРОЕКТА BALI METRO RAIL TRANSIT (MRT) БУДЕТ ЗАЛОЖЕН В СЕНТЯБРЕ 2024 ГОДА. ЭТОТ ПРОЕКТ МЕТРО РАССМАТРИВАЕТСЯ КАК РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ ТРАНСПОРТНЫХ ЗАТОРОВ НА ОСТРОВЕ.



Проект метро на Бали

Проект строительства метро на Бали будет осуществляться в четыре этапа. Первый этап, который будет включать в себя строительство линии метро, пройдет через аэропорт Gusti Ngurah Rai Airport, центральную парковку Куты, Семиньяк и Бераву с соединением с Чемаги.

Ари Акшара, президент и директор PT SBDJ, прогнозирует, что начальный этап строительства может быть завершен к началу 2028 года. По словам Ари, проект предусматривает развитие транспортной инфраструктуры, включая туннели и линии подземной железной дороги. Кроме того, PT SBDJ и PT VIP построят вспомогательную инфраструктуру, такую как телекоммуникации, электроснабжение и развитие, ориентированное на транзит.

РАЙОН ЧЕМАГИ ЛУЧШЕЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ

Репутация Чангу как переполненного места с высоким трафиком влияет на его привлекательность, особенно в связи с тем, что другие локации предлагают лучшую инфраструктуру



ЧЕМАГИ - ЭТО

- Меньше туристов
- Чище пляжи
- Спокойнее и уютнее для жизни
- Отсутствие пробок

СРЕДНЯЯ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ В ЧЕМАГИ

В СЕГМЕНТЕ 2BR ВИЛЛЫ

\$51.8K
Annual Revenue

74%
Occupancy

\$194.8
Average Daily Rate

AIRDNA Markets ▾ Enter a city, state, or zip code 🔍

Indonesia House Bali Listing Performance Amenities For Sale

← Back Save Share

Short-term Rental Listing Overview 🛏️ 2 🚿 2.5 👤 4 ★ 4 (1)

Villa with large pool, 100m from the beach

Market: [Bali](#) Market Score: 98 Type: House Price Tier: Upscale

СРЕДНЯЯ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ В ЧАНГУ

В СЕГМЕНТЕ 2BR ВИЛЛЫ

\$64.1K
Annual Revenue

83%
Occupancy


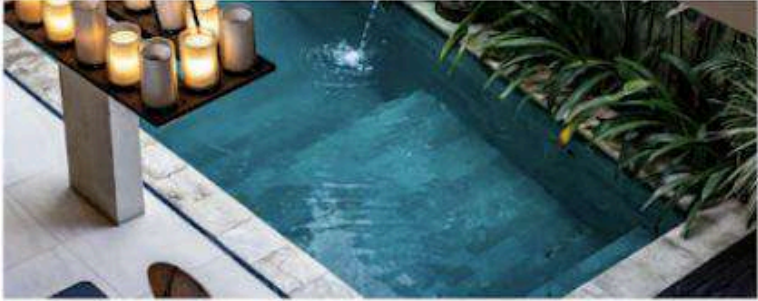
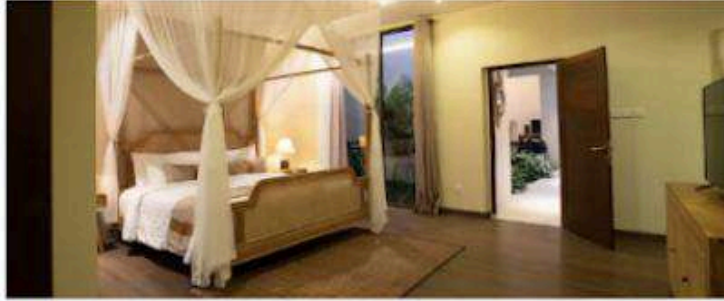
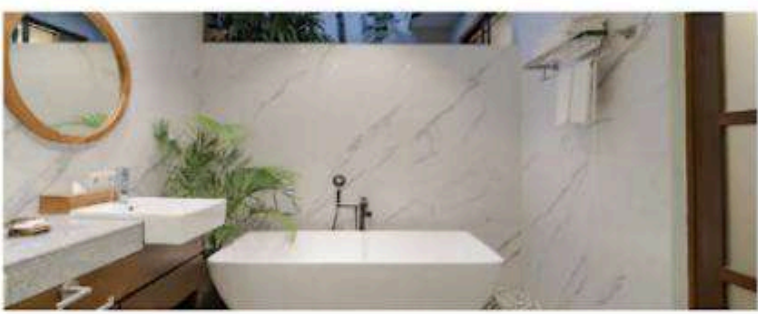
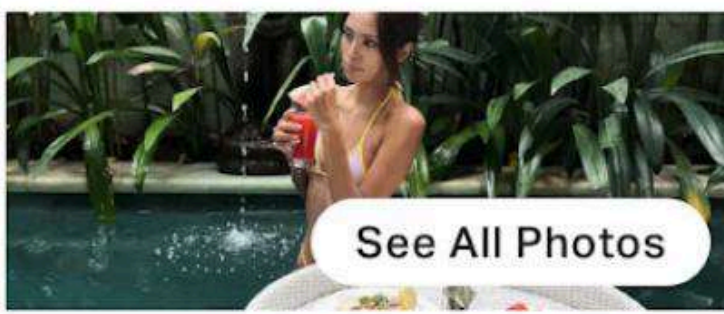
\$214.3
Average Daily Rate

The screenshot shows the Airbnb listing interface for a villa in Canggu, Bali. At the top, the Airbnb logo is on the left, and a search bar with 'Markets' and 'Enter a city, state, or zip code' is on the right. Below the logo, 'Indonesia' is selected, and navigation tabs for 'House', 'Bali', 'Listing', 'Performance', 'Amenities', and 'For Sale' are visible. A 'Back' button and 'Save'/'Share' options are also present. The main image area features a large photo of the villa's interior and pool, with a grid of smaller photos showing the pool, a bedroom, a bathroom, and a woman by the pool. A 'See All Photos' button is overlaid on the bottom right of the photo grid. Below the photos, the listing title is 'Short-term Rental Listing Overview', followed by the subtitle 'Two Bedroom Villa near Batu Bolong Beach, Canggu'. At the bottom, the listing details are: 'Market: Bali', 'Market Score: 98', 'Type: House', and 'Price Tier: Luxury'. On the right side of the details, there are icons for '2' beds, '2' bathrooms, '4' guests, and a '5 (2)' star rating.

AIRDNA Markets ▾ Enter a city, state, or zip code 🔍

Indonesia House Bali Listing Performance Amenities For Sale

← Back Save Share

     See All Photos

Short-term Rental Listing Overview 🛏️ 2 🚿 2 👤 4 ★ 5 (2)

Two Bedroom Villa near Batu Bolong Beach, Canggu

Market: [Bali](#) Market Score: 98 Type: House Price Tier: Luxury

ЮНИТЫ, ЦЕНЫ И ВАРИАНТЫ ОПЛАТЫ

	Количество юнитов	Базовая цена	Рассрочка 30%	Полная оплата
			Цена на юнит в \$, включая VAT Presale цена до конца августа	
1ый этаж апартамент (39м ²) без джакузи и балкона	9	85.000	85.000	80.000
1ый этаж апартамент (48,5 м ²) с джакузи и балконом	14	95.000	95.000	90.000
2ой этаж апартамент (48,5 м ²) обе стороны	28	110.000	110.000	105.000
3ий этаж апартамент (48,5 м ²) с видом на рисовые поля	14	120.000	120.000	115.000
3ий этаж апартамент (48,5 м ²) в сторону океана	14	125.000	125.000	119.000
4ый этаж апартамент (48,5 м ²) с видом на рисовые поля	14	130.000	130.000	124.000
4ый этаж апартамент (48,5 м ²) с видом на океан	14	140.000	140.000	133.000



LUXURY ZEN VILLAS

ОДНОСПАЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ

Площадь:

- Студия (с видом на океан / на рисовые поля) - 48 м²

Бассейн:

- Инфинити-бассейн на крыше - 300м²

Наполнение:

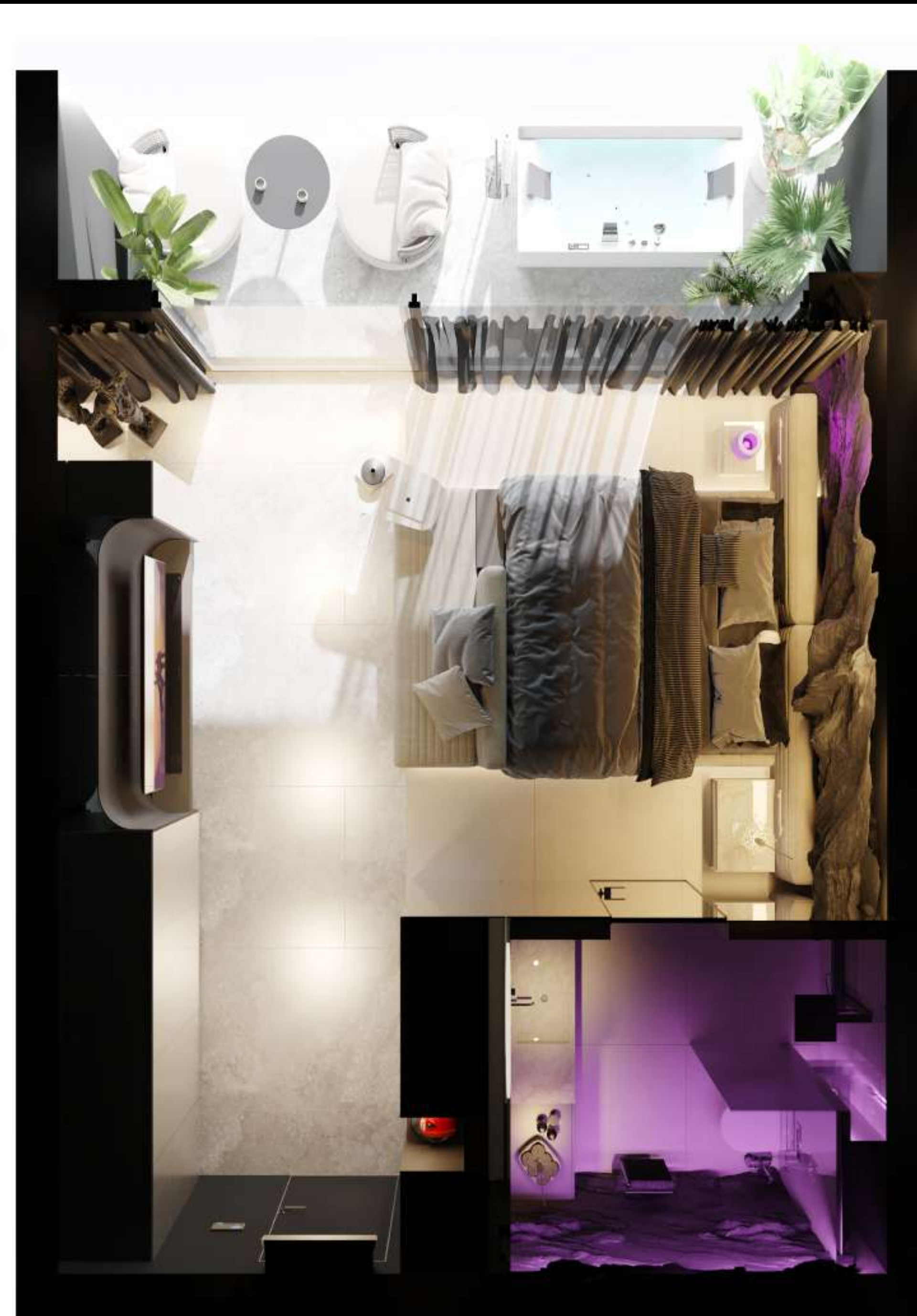
- Система умного дома, высококачественная бытовая техника

УТП:

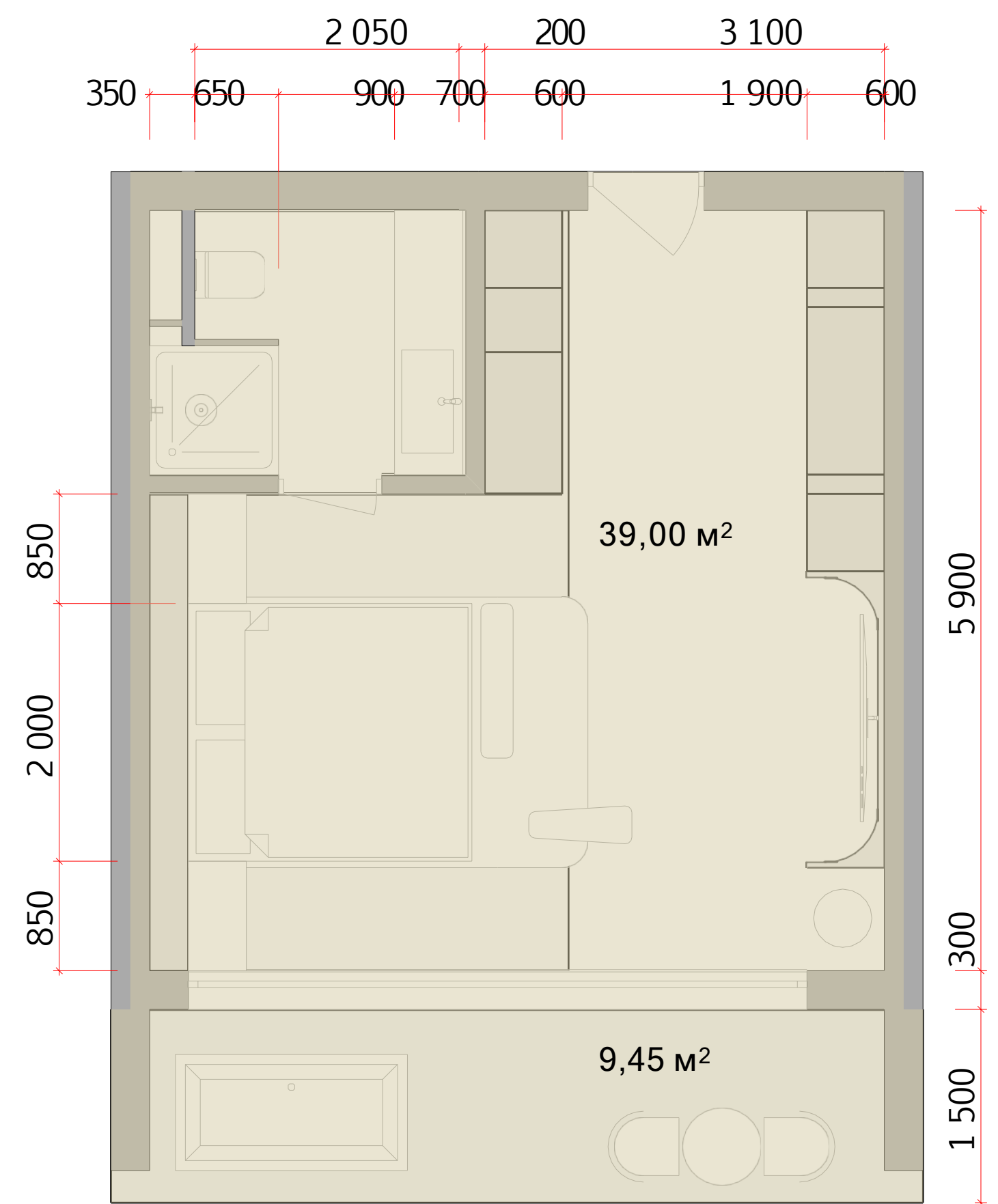
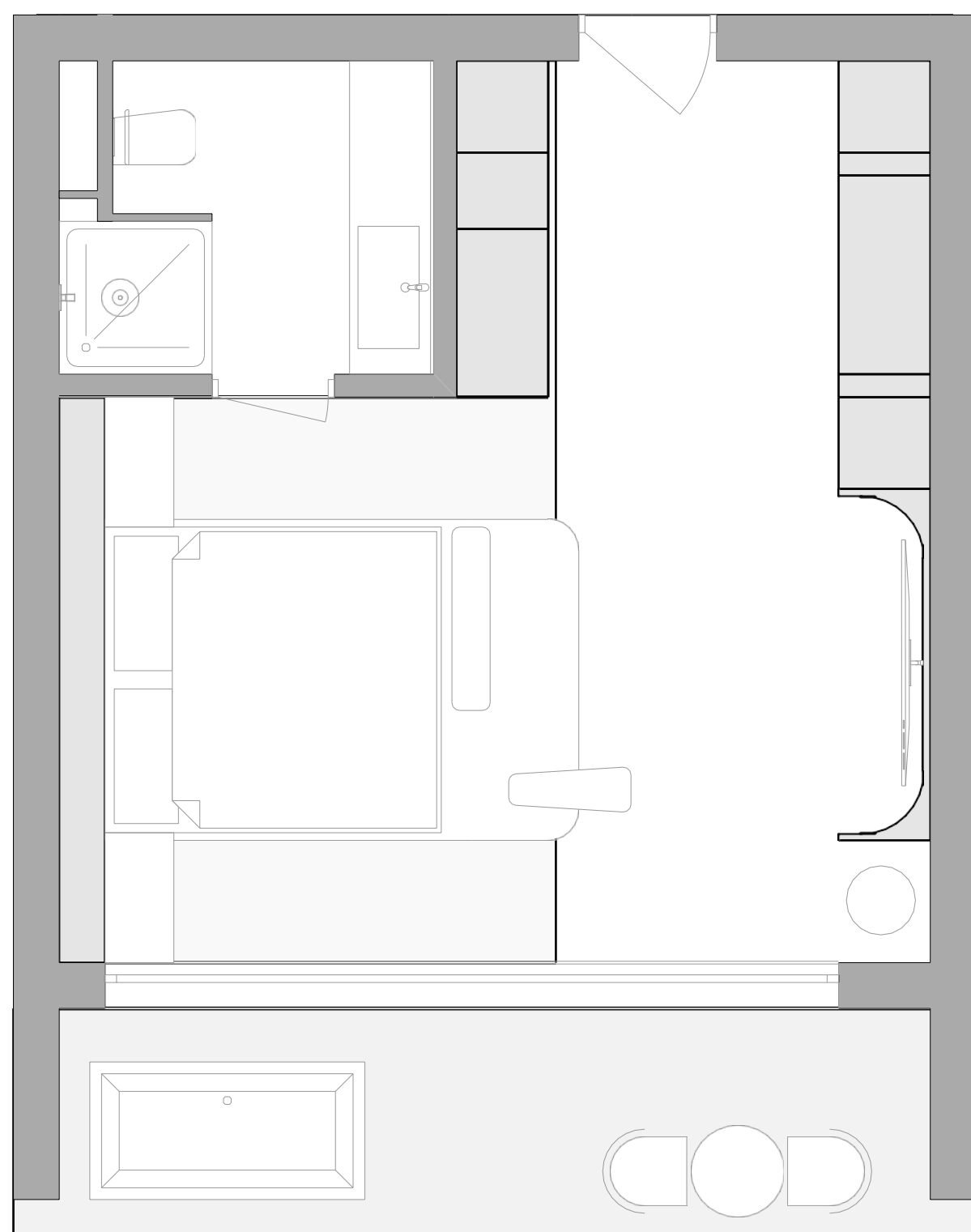
- Джакузи на балконе, кухня, изготовленная на заказ с потайной дверью

Цена за м² :

- от 1.875\$



Apartment
48,45 м²



LUXURY ZEN VILLAS

ОДНОСПАЛЬНЫЙ АПАРТАМЕНТ

РАСЧЕТ ОСНОВАН НА ЮНИТЕ 3его ЭТАЖА С ВИДОМ НА РИСОВОЕ ПОЛЯ (120.000\$)

Посуточная аренда

Помесячная аренда

		Низкий сезон	Оптимальный прогноз	Высокий сезон	Низкий сезон	Оптимальный прогноз	Высокий сезон
Заполняемость		70%	80%	90%			
Цена за сутки		\$70	\$100	\$120			
Ежемесячный Доход		\$1 421	\$2 320	\$3 132	\$1 100	\$1 500	\$1 800
Расходы и обслуживание виллы (стафф, охрана, садовник, тех.обслуживание виллы, прачка, вода, электричество, инфраструктура)	10%	\$142	\$232	\$313	\$110	\$150	\$180
Комиссия Управляющей Компании	15%	\$192	\$348	\$470	\$149	\$203	\$243
Годовая рентабельность инвестиций		10,9 %	17,4%	23,5%	8,4%	11,5%	13,8%
Срок окупаемости		9,2	5,7	4,3	11,9	8,7	7,3

3ий этаж апартамент с видом на рисовые поля - 48,5 m2



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОДНОСПАЛЬНЫХ АПАРТАМЕНТОВ

- **Инфинити бассейн на руптопе здания:** 300 м²
- **Умный дом:** Полный контроль через контрольную панель или мобильное приложение
- **Кухня:** Мраморные столешницы, встраиваемая техника премиальных брендов
- **Спальня:** King-size кровать
- **Санузел:** Натуральный мрамор, премиальная сантехника
- **Технологии:** Автоматические занавески, двери с отпечатком пальца и гостевой ключ-картой
- **Высококачественные материалы:** Оникс, мрамор, гранит, натуральный шпон
- **Бытовая техника:** Вся техника премиальных брендов, стиральная машина
- **Подземная парковка**



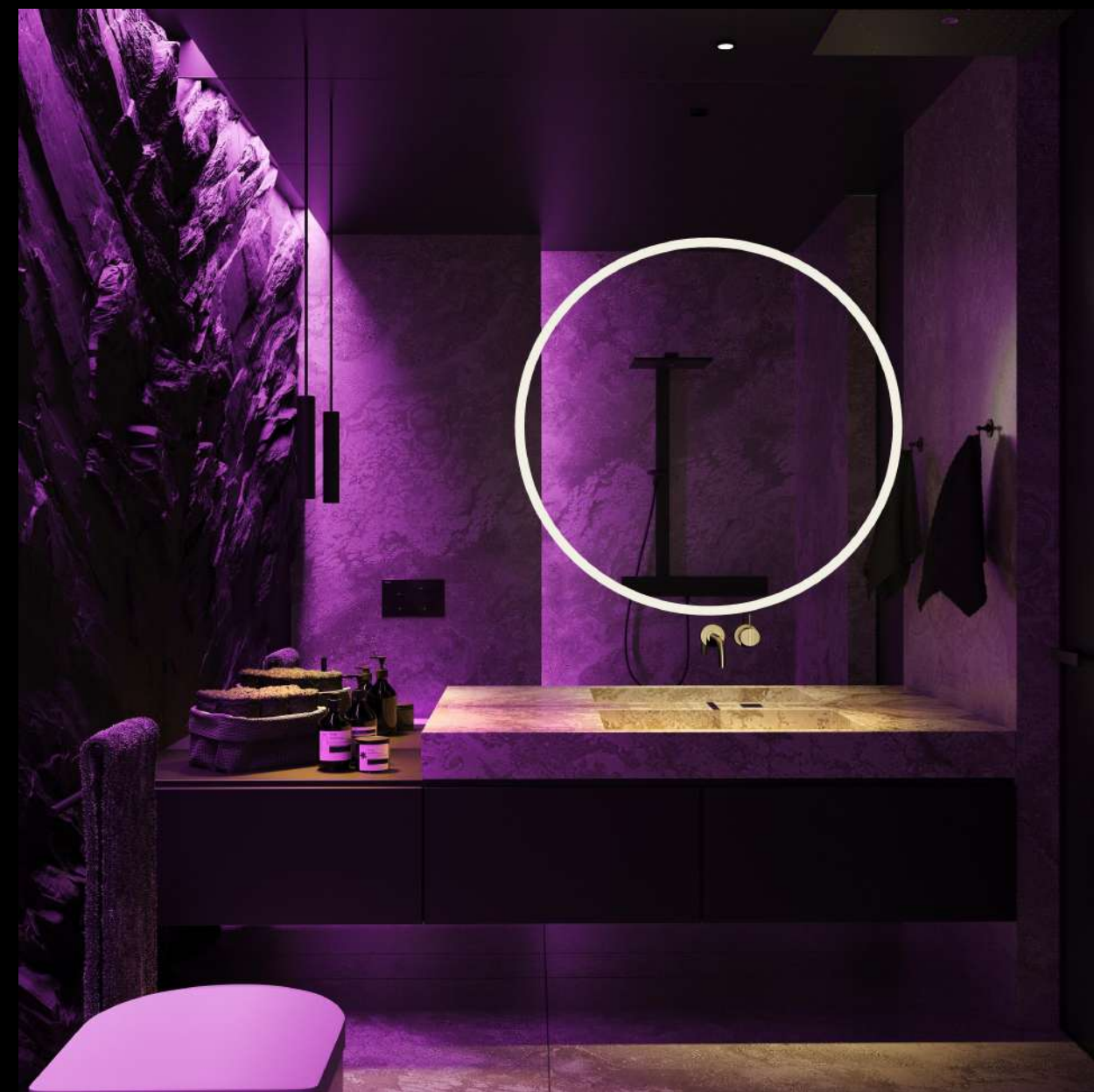












ЮНИТЫ, ЦЕНЫ И ВАРИАНТЫ ОПЛАТЫ

	Количество юнитов	Базовая цена	Рассрочка 30%	Рассрочка 50%	Рассрочка 70%	Полная оплата
Цена на юнит в \$, включая VAT Presale цена до конца августа						
Вилла с 2 спальнями (198,8 м2) с полный руфтоп	6	400.000	400.000	395.000	387.000	380.000
Вилла с 3 спальнями (264,4 м2) с лифтом и полный руфтоп	4	530.000	530.000	520.000	510.000	500.000
Цена на юнит в \$, включая VAT Повышение цен с 1го сентября						
Вилла с 2 спальнями (198,8 м2) с полный руфтоп	6	450.000	450.000	445.000	437.000	430.000
Вилла с 3 спальнями (264,4 м2) с лифтом и полный руфтоп	4	630.000	630.000	620.000	610.000	600.000



LUXURY ZEN VILLAS

ДВУХСПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ

Площадь:

- Villa Exclusive Rooftop (с видом на океан)
- 198,58 m²

Площадь бассейна:

- Бассейн - 15,9 м²

Наполнение:

- Система умного дома, стиральная машина и высокоэффективная система подогрева горячей воды.

УТП:

- Персональная джакузи и сауна. Руфтоп с видом на океан, зоной отдыха с bonfire и домашним кинотеатром

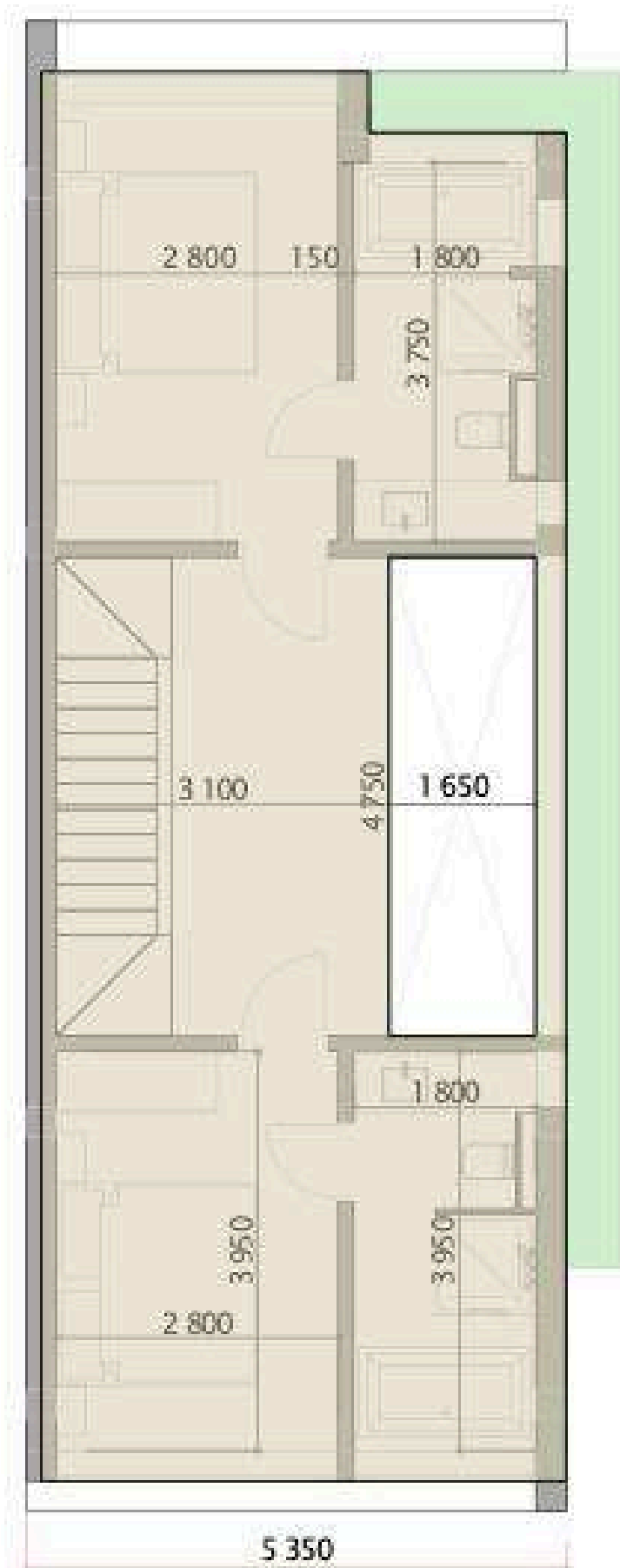
Цена за м² :

- 1913 \$

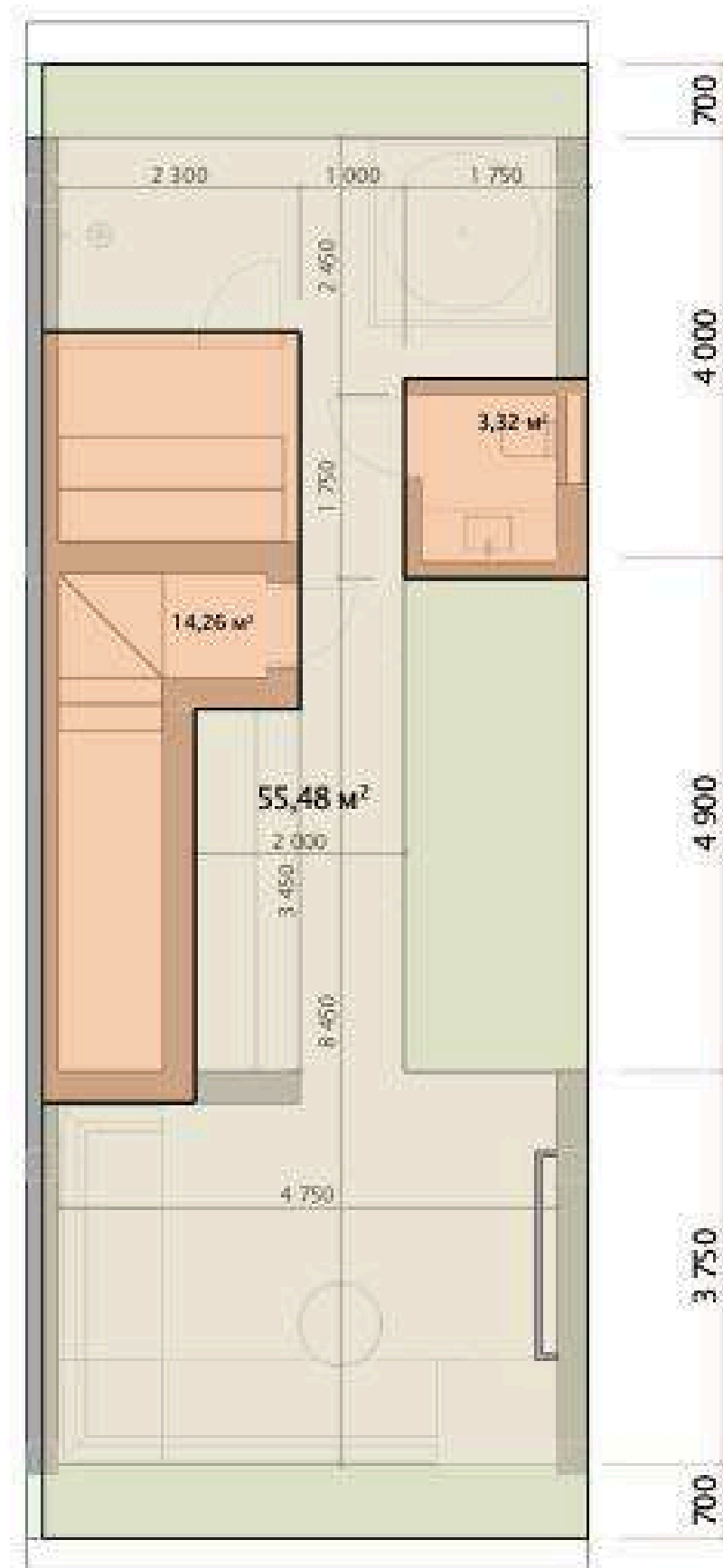




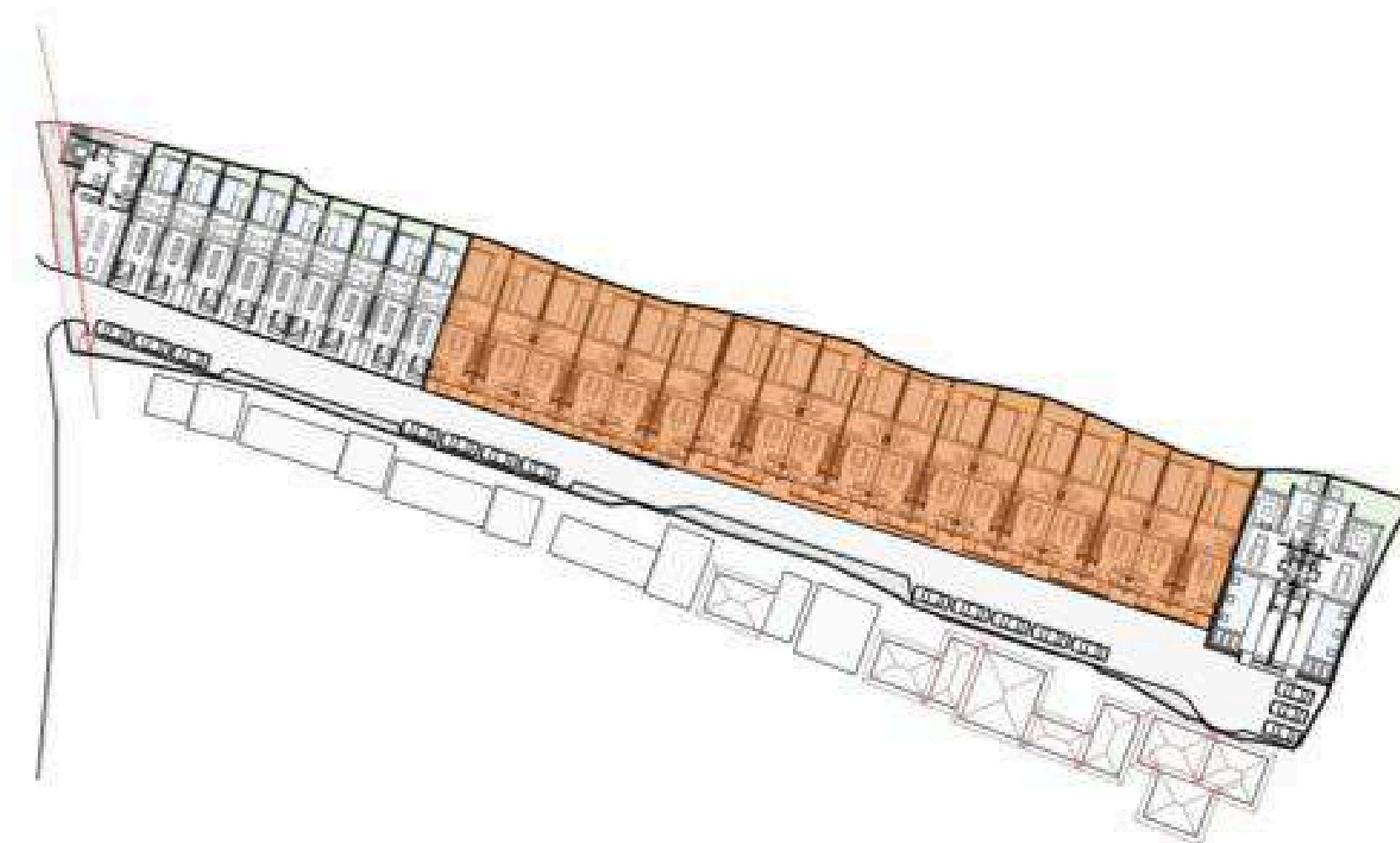
1 fl
61,04 m²



2 fl
64,48 m²



Rooftop
73,06 m²



LUXURY ZEN VILLAS

ДВУХСПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ

Посуточная аренда

Помесячная аренда

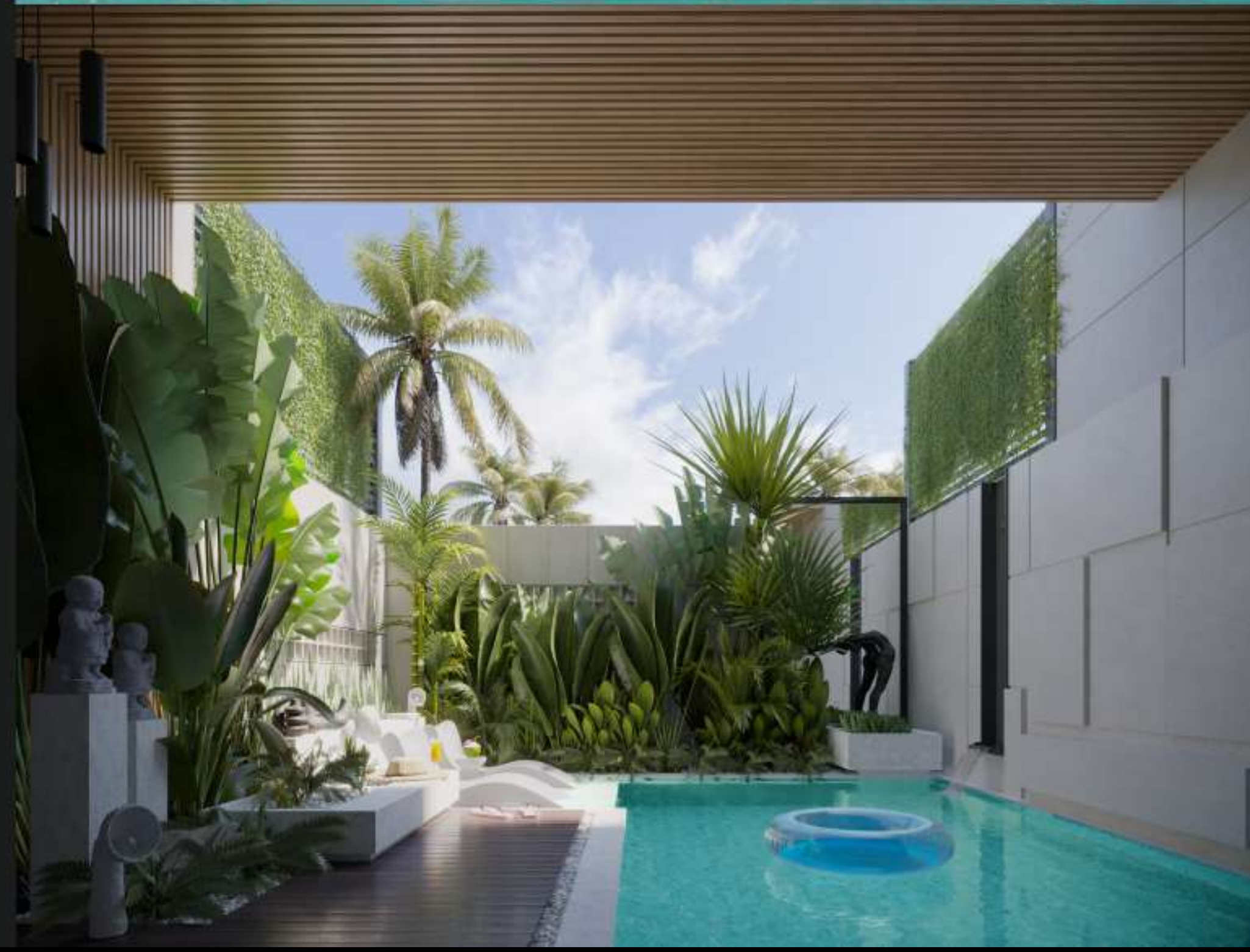
		Посуточная аренда			Помесячная аренда		
		Низкий сезон	Оптимальный прогноз	Высокий сезон	Низкий сезон	Оптимальный прогноз	Высокий сезон
Заполняемость		70%	80%	90%			
Цена за сутки		\$310	\$350	\$370			
Ежемесячный Доход		\$6 293	\$8 120	\$9 957	\$3 900	\$4 650	\$5 250
Расходы и обслуживание виллы (стафф, охрана, садовник, тех.обслуживание виллы, прачка, вода, электричество, инфраструктура)	10%	\$629	\$812	\$966	\$390	\$465	\$525
Комиссия Управляющей Компании	15%	\$850	\$1 218	\$1 449	\$527	\$628	\$709
Годовая рентабельность инвестиций		15,2%	19,2%	22,9%	9,4%	11,2%	12,7%
Срок окупаемости		6,6	5,2	4,4	10,6	8,9	7,9

Villa Exclusive Rooftop (ocean view) - 198,58 м2



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДВУХСПАЛЬНЫХ ВИЛЛ

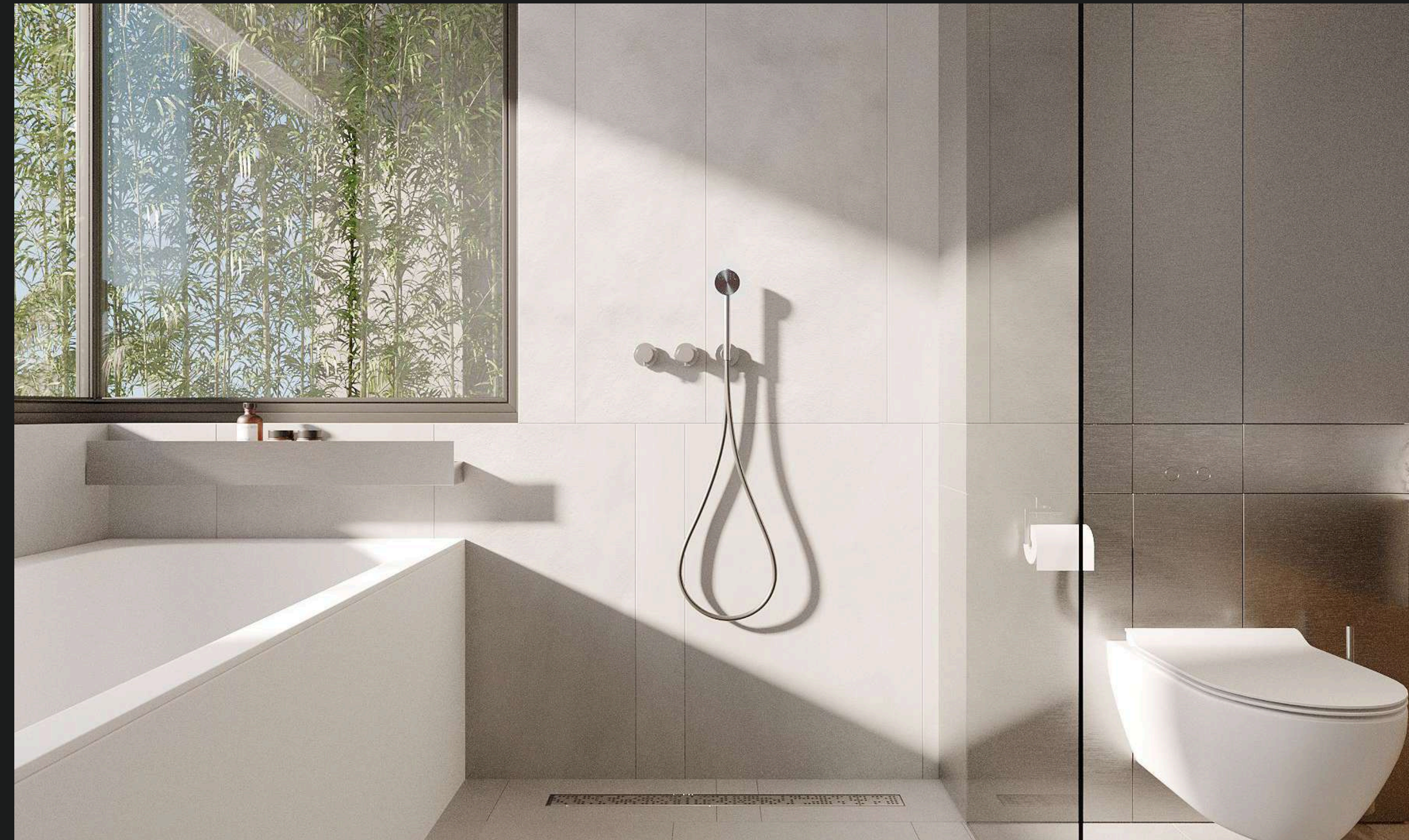
- **Приватный бассейн:** 15,9 м²
- **Умный дом:** Полный контроль через контрольную панель или мобильное приложение
- **Кухня:** Мраморные столешницы, встраиваемая техника премиальных брендов
- **Спальня:** 2 King-size кровати
- **Санузел:** Натуральный мрамор, премиальная сантехника
- **Технологии:** Автоматические занавески, двери с отпечатком пальца и гостевой ключ-картой
- **Высококачественные материалы:** Оникс, мрамор, гранит, натуральный шпон
- **Бытовая техника:** Вся техника премиальных брендов, стиральная машина, высокопроизводительная система проточного водонагрева
- **Дополнительно:** Джакузи и сауна
Красивый руф-топ с видом на океан



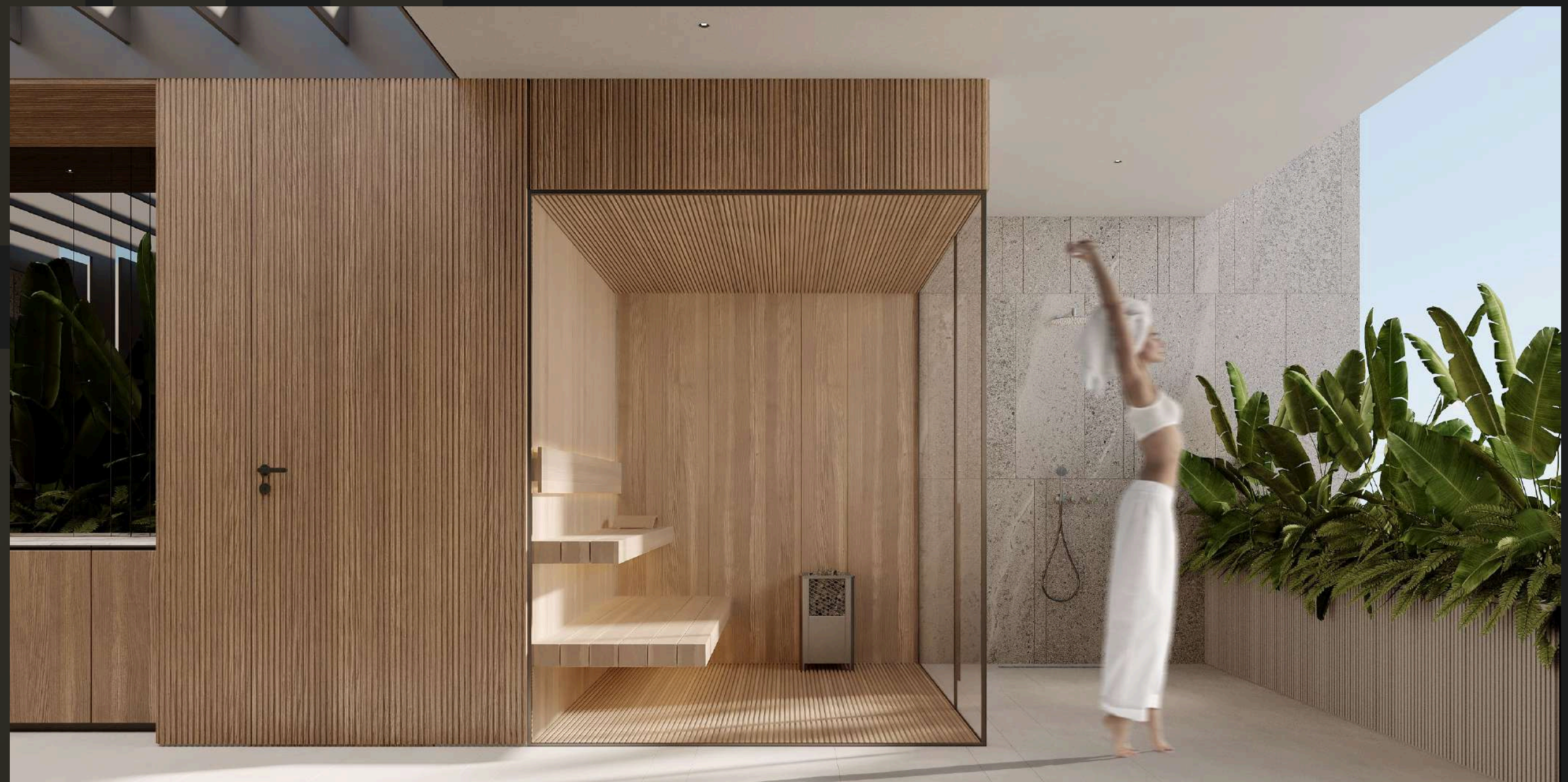












LUXURY ZEN VILLAS

ТРЕХСПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ

Площадь:

- Villa Exclusive Rooftop с видом на океан
- 264,54 m²

Наполнение:

- Система умного дома, стиральная машина и высокоэффективная система подогрева горячей воды.

УТП:

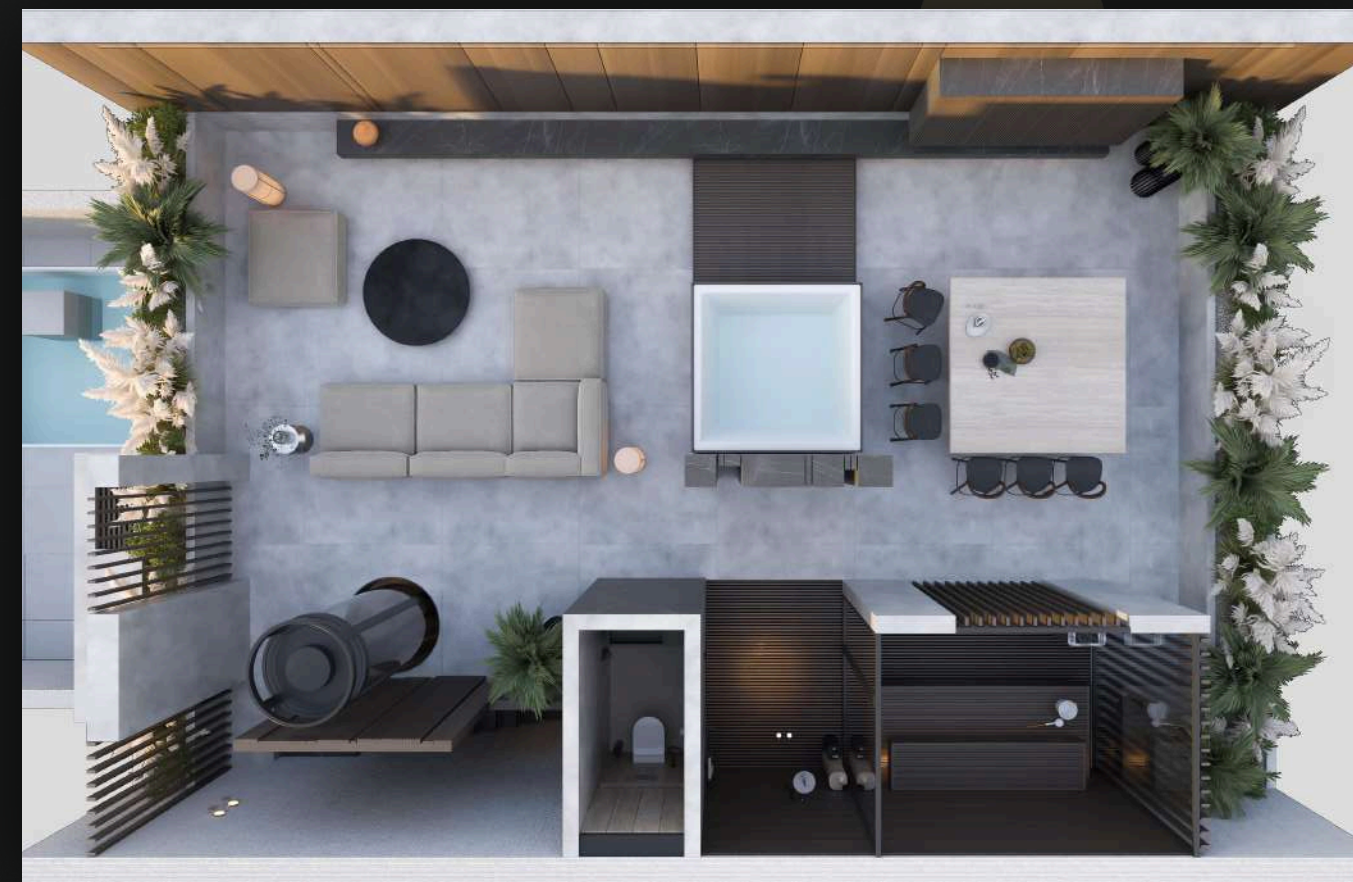
- **Персональный лифт**
Джакузи и сауна, зона отдыха с bonfire.
Руфтоп с видом на океан и домашним кинотеатром

Площадь бассейна:

- Бассейн - 34,2 м²

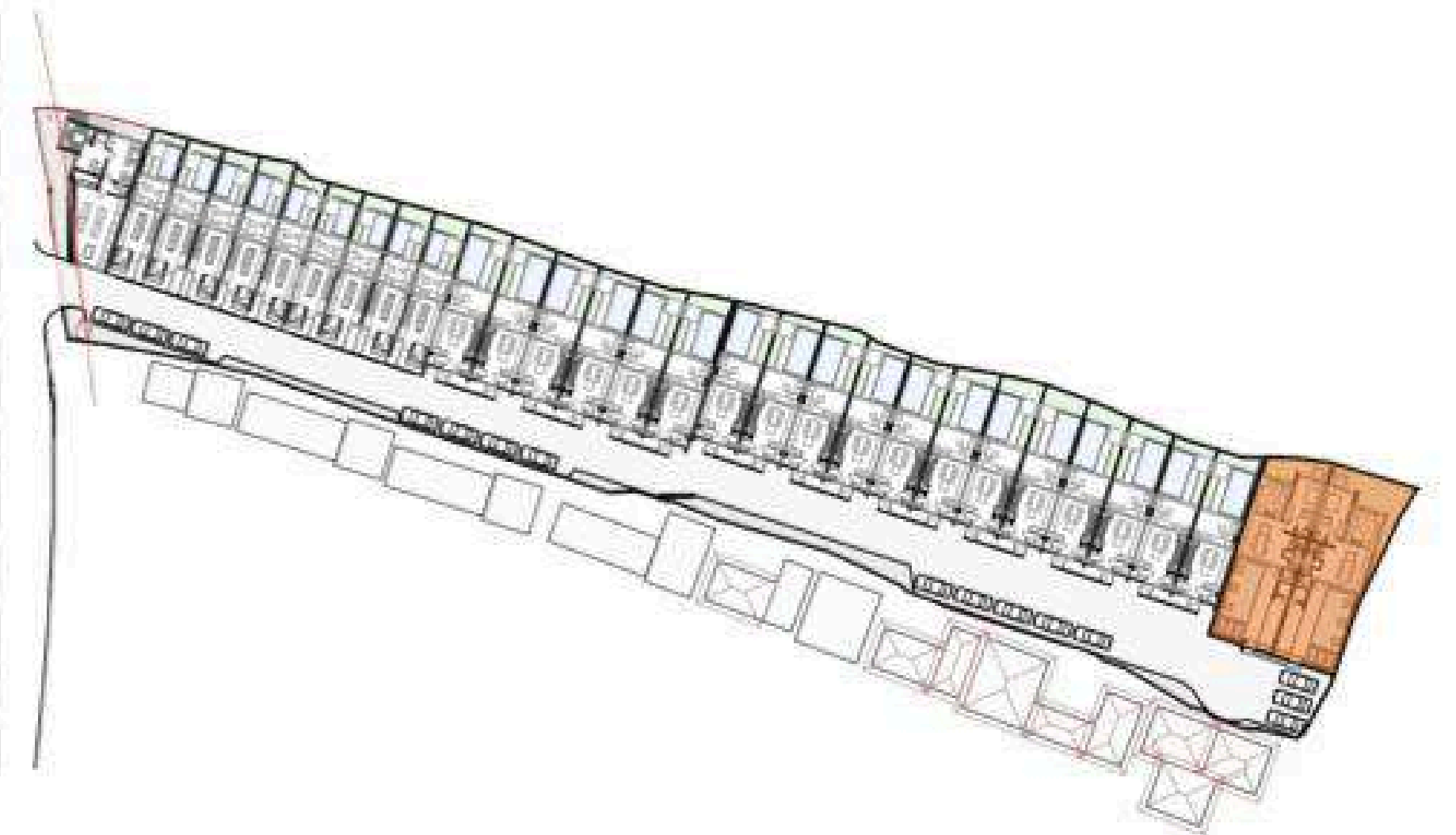
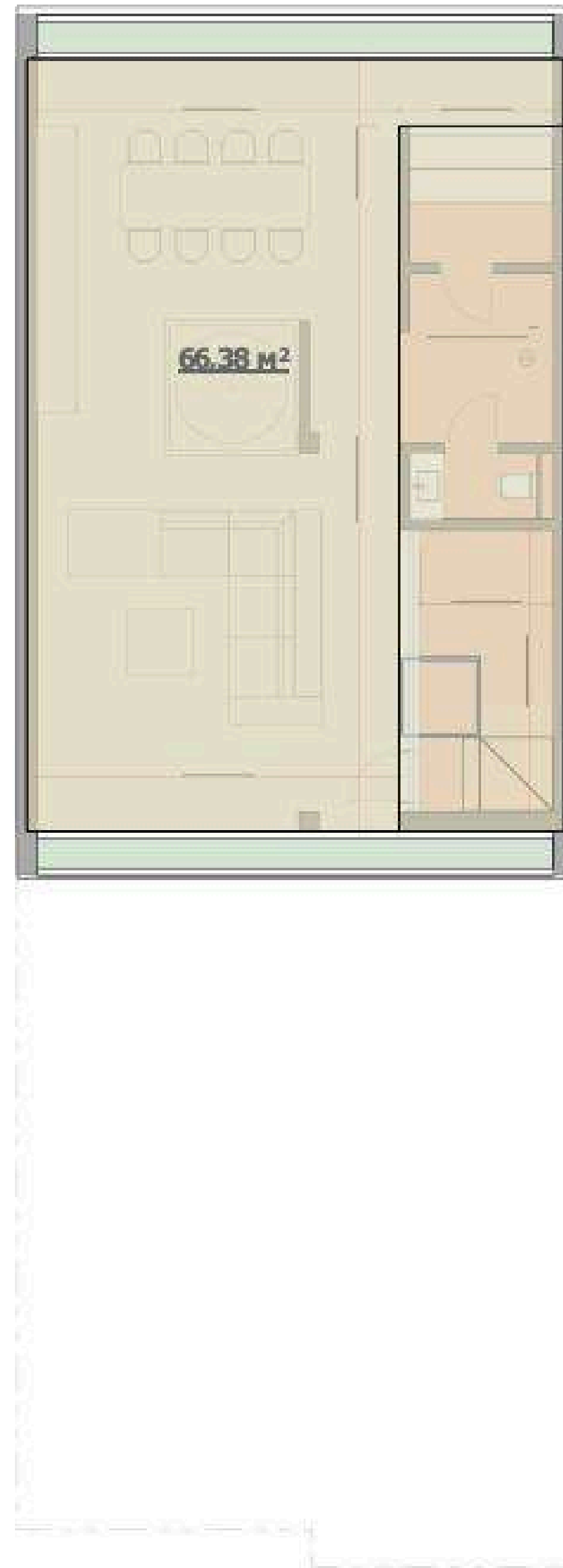
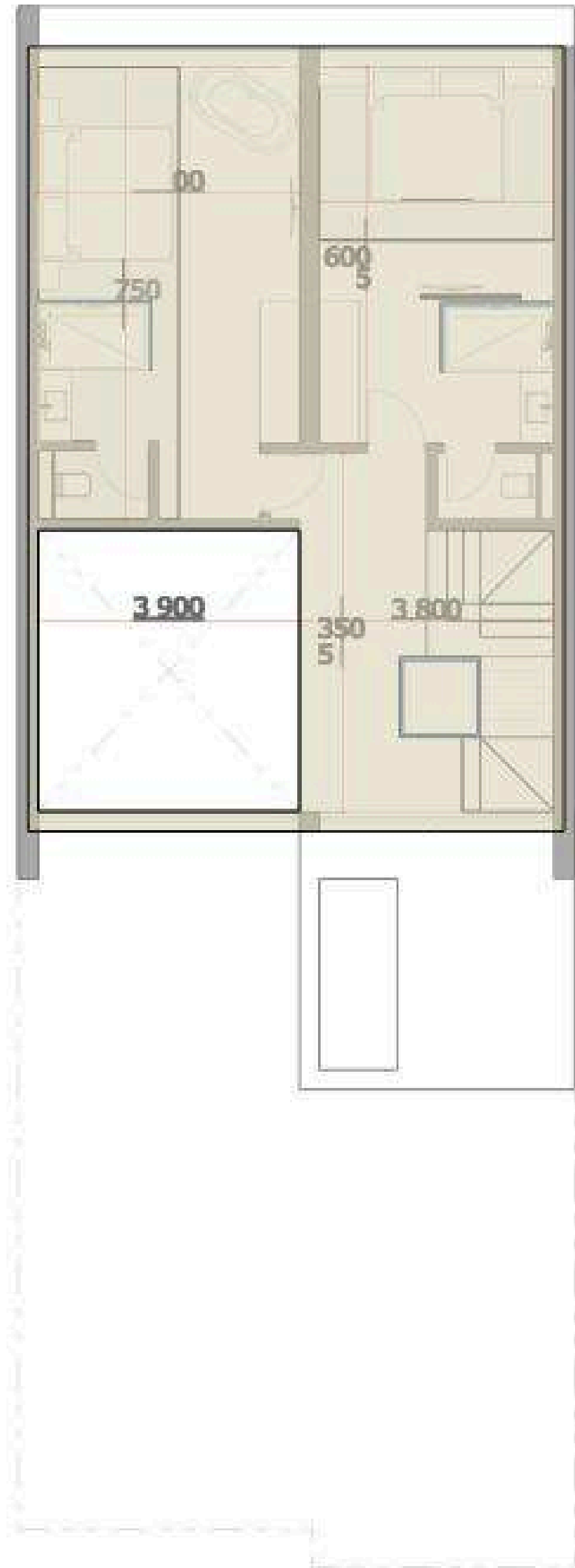
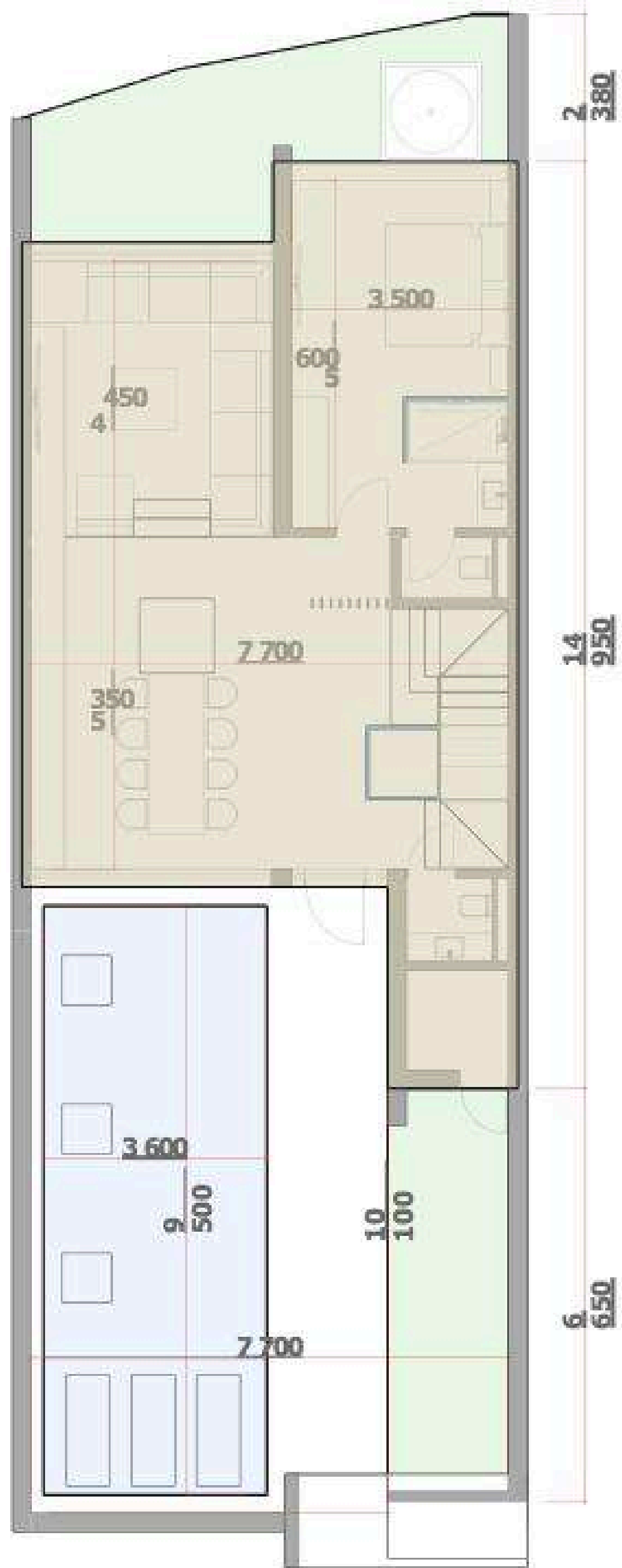
Цена за м² :

- 1809 \$



3BR\RT

264,54 m²



LUXURY ZEN VILLAS

ТРЕХСПАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ

Посуточная аренда

Помесячная аренда

		Посуточная аренда			Помесячная аренда		
		Низкий сезон	Оптимальный прогноз	Высокий сезон	Низкий сезон	Оптимальный прогноз	Высокий сезон
Заполняемость		70%	80%	90%			
Цена за сутки		\$430	\$465	\$495			
Ежемесячный Доход		\$8 729	\$10 788	\$12 920	\$5 600	\$6 000	\$6 400
Расходы и обслуживание виллы (стафф, охрана, садовник, тех.обслуживание виллы, прачка, вода, электричество, инфраструктура)	10%	\$873	\$1 079	\$1 292	\$560	\$600	\$640
Комиссия Управляющей Компании	15%	\$1 178	\$1 618	\$1 292	\$756	\$810	\$864
Годовая рентабельность инвестиций		15,1%	18,3%	21,9%	9,7%	9,6%	10,9%
Срок окупаемости		6,6	5,5	4,6	10,3	9,6	9,0

Villa Exclusive Rooftop ocean view - 264,54 м²



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТРЕХСПАЛЬНЫХ ВИЛЛ

- **Приватный бассейн:** 34,2 м²
- **Умный дом:** Полный контроль через контрольную панель или мобильное приложение
- **Кухня:** Мраморные столешницы, встраиваемая техника премиальных брендов
- **Спальня:** 3 King-size кровати
- **Санузел:** Natural мрамор, премиальная сантехника
- **Технологии:** Автоматические шторы, двери с отпечатком пальца и гостевой ключ-картой
- **Высококачественные материалы:** Оникс, мрамор, гранит, натуральный шпон
- **Бытовая техника:** Вся техника премиальных брендов, стиральная машина, высокопроизводительная система проточного водонагрева
- **Дополнительно:** Джакузи и сауна
Красивый риф-топ с видом на океан
- **Персональный лифт**





























ПОЧЕМУ ТАКОЙ ROI?

Предполагаемая минимальная рентабельность 17,4% от посуточной аренды, после вычета всех эксплуатационных затрат, рассчитанная с заполнением от 80%.

Такая доходность достигается во-первых за счет уникальности объекта недвижимости, выполненного в премиальном сегменте с высоким качеством строительных работ и применением натуральных отделочных материалов.

Во-вторых за счет прогнозирования рынка, средней окупаемости и профессиональной работы нашей УК Remman.



ЧТО ВХОДИТ В 15% УК И 10% РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ?

Наша управляющая компания Remman предоставляет полный спектр услуг по управлению виллами:

- Маркетинговые кампании
- Размещение и обслуживание гостей 24/7
- Уборка и уход за садом и бассейном
- Бухгалтерия и налоговые услуги в соответствии с законодательством Индонезии
- Обслуживание общественных зон и проездов
- Оперативное управление виллой
- Бронирование и поддержка
- Сервис и техническое обслуживание
- E-commerce и распределение
- Маркетинг в социальных сетях
- Фотосъемка вилл
- Разработка сайтов для вилл
- Круглосуточная охрана

ГАРАНТИИ ДОХОДНОСТИ ОТ НАШЕЙ УК



Прогнозируемый доход
от посуточной аренды



Профессиональное
управление недвижимостью



Постоянный мониторинг
и поддержка арендаторов



Гарантия доходности 7% 2 года
после сдачи объекта





ПОДХОД К РАБОТЕ, КОТОРЫЙ ОТЛИЧАЕТ НАС ОТ ДРУГИХ



Использование собственных
производственных мощностей:
Все работы выполняются
нашими подразделениями



Внедрение
инновационных
технологий, которые мы
привозим из других стран



Опытный контроль
и исполнение всех этапов



Опыт строительства на Бали
более 3 лет

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

Выгода:

- До **-30.000\$** при полной оплате

Рассрочка:

- Беспроцентная рассрочка на 12 месяцев

Окупаемость:

- До **23,5% ROI** в высокий сезон

Доход:

- Доход на перепродаже по окончании строительства **до \$101.257**



ЧТО ИНВЕСТОР ПОЛУЧАЕТ, ВЫБИРАЯ ИМЕННО LUXURY ZEN VILLAS?

- Возможность жить в роскошной вилле
- Возможность продать виллу после завершения строительства и заработать на перепродаже до 29%
- Возможность сдавать виллу с помощью нашей УК
- Гарантированную доходность 7% 2 года после сдачи объекта



ZEN LUXURY
VILLAS
cemagi®

CHEMAGI
VILLAS

ОПЫТ НАШИХ СТРОИТЕЛЕЙ:

- 3 - года строительства на Бали
- 19 лет опыта строительства на международном рынке
- Построено: Свыше 3,000,000 м² объектов
- На Бали: Свыше 30,000 м² запроектировано и построено



НАШИ ПОСТРОЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

КОМПЛЕКС ВИЛЛ В УМАЛАСЕ

Комплекс вилл, являющийся примером современного минималистского дизайна и высочайшего качества, с видом на зеленый сад с камином и бассейном, расположен в тихом уголке острова Бали - Умаласе.



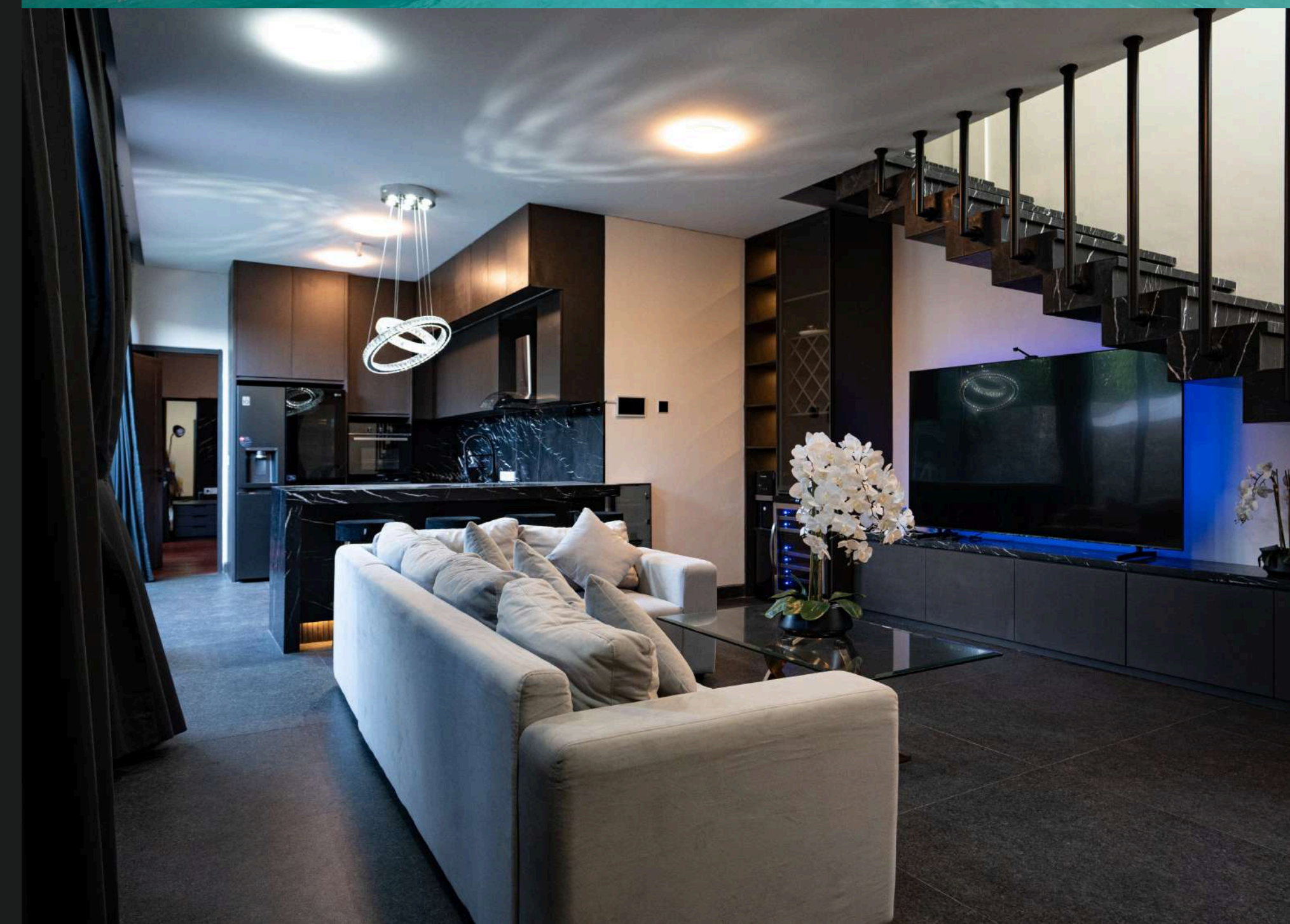
- Локация: Умалас, Бали
- Дата завершения // 2024 год
- Комплекс из 4 вилл: 2 виллы по 300 м² / 2 виллы по 220 м²
- Бассейн: 20 м²
- Руфтоп: у вилл 1 и 2
- 12 минут до пляжа
- Срок строительства 10 месяцев

НАШИ ПОСТРОЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

VILLA MAYA

Сочетание минимализма и роскоши

- Локация: Керабокан, Бали
- Дата завершения строительства // 2023 год
- Площадь: 215 м²
- Приватный бассейн: 25 м²
- Спальни: 3 (2 King-size, 1 Queen-size)
- Терраса: 30 м²
- Срок строительства 8 месяцев





КОМАНДА ПРОФЕССИОНАЛОВ

НАХИД САДЫГОВ

Co-owner Remarc Property Group.
Генеральный директор Remarc Property Group.
Co-owner SITC Machinery Indonesia

УСМОН НОРМИРЗАЕВ

Глава строительной компании, Co-owner Remarc Property Group, директор RemDecor

ЛЕВ СОЛОДКИН

Co-owner Remarc Property Group. Co-owner Remtech Technological Services.
Co-owner SITC Machinery Indonesia

I PUTU CINTIANA

Co-owner Remarc Property Group.
Директор управляющей компании Remman

МАКСИМ ОЛТЯН И ТАЛИПОВ ДАВРОН

Главные архитектурные дизайнеры



ZEN LUXURY VILLAS

cemagi®

RESTAURANT
GYM
SPA
MARKET

HEMAGI
VILLAS

03

04

