



AVIATOR

# Апарт-отель “АВИАТОР”

*Чангу, Бали*

Апартаменты в топовой локации  
для комфортной жизни и высокого  
пассивного дохода 10- 20% годовых





## Апарт-отель “АВИАТОР”

— проект бизнесмена и пилота-любителя Сергея Сулимова. Стильный интерьер напомнит жильцам о романтике полетов и обеспечит комфортный отдых после настоящей работы.

Застройщик сделал все необходимое, чтобы отель заполнялся круглый год. Инвесторы, приобретающие апартаменты для сдачи в аренду, смогут получать ежегодно 10–20% дохода от суммы первоначальных вложений.



В апартаменте крепкие стены, кондиционеры, современное оборудование санузлов и кухонной зоны, умиротворяющие виды за окном. Возводится капитальная постройка, свободная от недостатков традиционного индонезийского жилья. В ней будет приятно остановиться в любую погоду — и сейчас, и десять лет спустя.

# Доступные инвестиции без операционной рутины

## от \$109 000

*Порог входа в проект*

Нижняя планка цен беспрецедентна для Чангу, где земля постоянно дорожает. Для обслуживания апартаментов и привлечения туристов-арендаторов создается управляющая компания, которая работает на условиях процентных отчислений от выручки апартамент-отеля. Компания заинтересована в доходах инвесторов, а инвесторы освобождены от хлопот по управлению недвижимостью. Это как инвестиции в растущие акции, только сделанные из камня.



# Размещение в топовой локации

## 📍 Чангу

занимает четвертую строку в рейтинге Forbes среди лучших в мире мест для жизни и инвестиций. Великолепная природа, развитая инфраструктура для постоянного проживания, активного отдыха и удаленной работы, процветающее сообщество успешных переселенцев и цифровых кочевников делает его локацией № 1 на Бали. Сюда постоянно стремятся туристы и постепенно перемещается деловой центр острова.

## 📍 Берава

— центральная часть Чангу, в которой уже почти не осталось земли под застройку.



# Место для комфортной жизни

Отель возводится в обжитом районе среди завершенных малоэтажных построек. Под окнами тихо, без новых стройплощадок. До океана — 10 минут пути, но дискотек уже не слышно.

## В пешей доступности:

медицинский центр и аптека, боулинг, аквапарк, конюшни, теннисные корты, йога-студии коворкинги, кондитерские, салоны красоты и супермаркеты

### 50

ресторанов

### 4

пляжных клубов

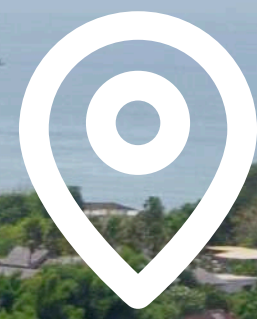
### 4

фитнес-центра

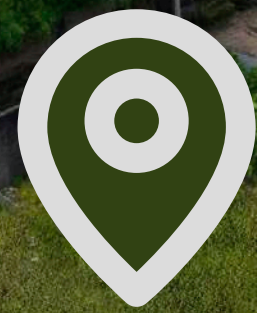
### 3

школы и детский сад





Berawa beach



**AVIATOR**  
FLY YOUR LIFE

# Юридическая защита бизнеса

## Красная зона —

часть территории острова, специально выделенная для размещения туристов. Юридических препятствий для заработка на аренде у инвесторов не будет.

## Апарт-отель —

статус недвижимости, дающий право и на долгосрочное владение, и на сдачу в посуточную аренду.

Легальность сделок и большое количество приезжих обеспечат доходность проекта.



**TRIDATU LAW FIRM AND LEGAL HOUSE**  
Akta Notaris nomor 13/2021, tanggal 30 Juni 2021  
AHU-000651-AH.01.18 Tahun 2021  
Jalan Werkudara No. 01, By Pass Munggu Tanah Lot  
Lingkungan Banjar Dukuh Pandean Munggu, Mengwi, Badung, Bali  
Email : [tridatulegalhouse@gmail.com](mailto:tridatulegalhouse@gmail.com)  
Ph : +62 81-933-093-236 / +62 81-703-97-9000



### LAPORAN HASIL AUDIT HUKUM LEGAL AUDIT RESULTS REPORT



#### PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA KONFIRMASI KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA NOMOR : 08092210115103094

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan **Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang** kepada:

1. Nama Pelaku Usaha	: I NYOMAN PURWANTA
2. NFPW	: 08.399.396.4-906.000
3. Alamat Kantor	: JL. TEGAL SARI 14 BR. TEGAL GUNDUL, Desa/Kelurahan Tibubeneng, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali
No. Telepon	: +6282146803661
Email	: apartementbalipapa@gmail.com
4. Status Penanaman Modal	: PMDN
5. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 55194
6. Judul KBLI	: Apartemen Hotel
7. Skala Usaha	: Usaha Menengah
8. Lokasi Usaha	
a. Alamat	: Gg. Kana 59, Tibubeneng, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali 80361, Indonesia
b. Desa/Kelurahan	: Tibubeneng
c. Kecamatan	: Kuta Utara
d. Kabupaten/Kota	: Badung
e. Provinsi	: Bali
f. Koordinat Geografis yang dimohon	: Lihat lampiran
9. Luas tanah yang dimohon	: 405 M <sup>2</sup>

dinyatakan disetujui seluruhnya/disetujui sebagian dengan ketentuan :

1. Koordinat Geografis yang disetujui	: Lihat lampiran
2. Luas tanah yang disetujui	: 405,09 M <sup>2</sup>
3. Jenis Peruntukan Pemanfaatan Ruang	: Wisata Buatan (W-2)
4. Kode Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI)	: 55194
5. Judul KBLI	: Apartemen Hotel
6. Koefisien Dasar Bangunan	: 50
7. Koefisien Lantai Bangunan	: 2
8. Ketentuan Tata Bangunan	: -
9. Persyaratan Pelaksanaan Kegiatan Pemanfaatan Ruang	: Diizinkan
10. Informasi tambahan (apabila tersedia)	
a. Garis Sempadan Bangunan	: 1X Rumija + Telajakan
b. Jarak Bebas Bangunan	: -
c. Koefisien Dasar Hijau	: 30
d. Koefisien Tapak Basement	: 50
e. Jaringan Utilitas Kota	: -

- Dokumen ini diterbitkan sistem OSS berdasarkan data dari Pelaku Usaha, tersimpan dalam sistem OSS, yang menjadi tanggung jawab Pelaku Usaha.
- Dalam hal terjadi kekeliruan isi dokumen ini akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh BSE/BSSN.
- Data lengkap Perizinan Berusaha dapat diperoleh melalui sistem OSS menggunakan hak akses.





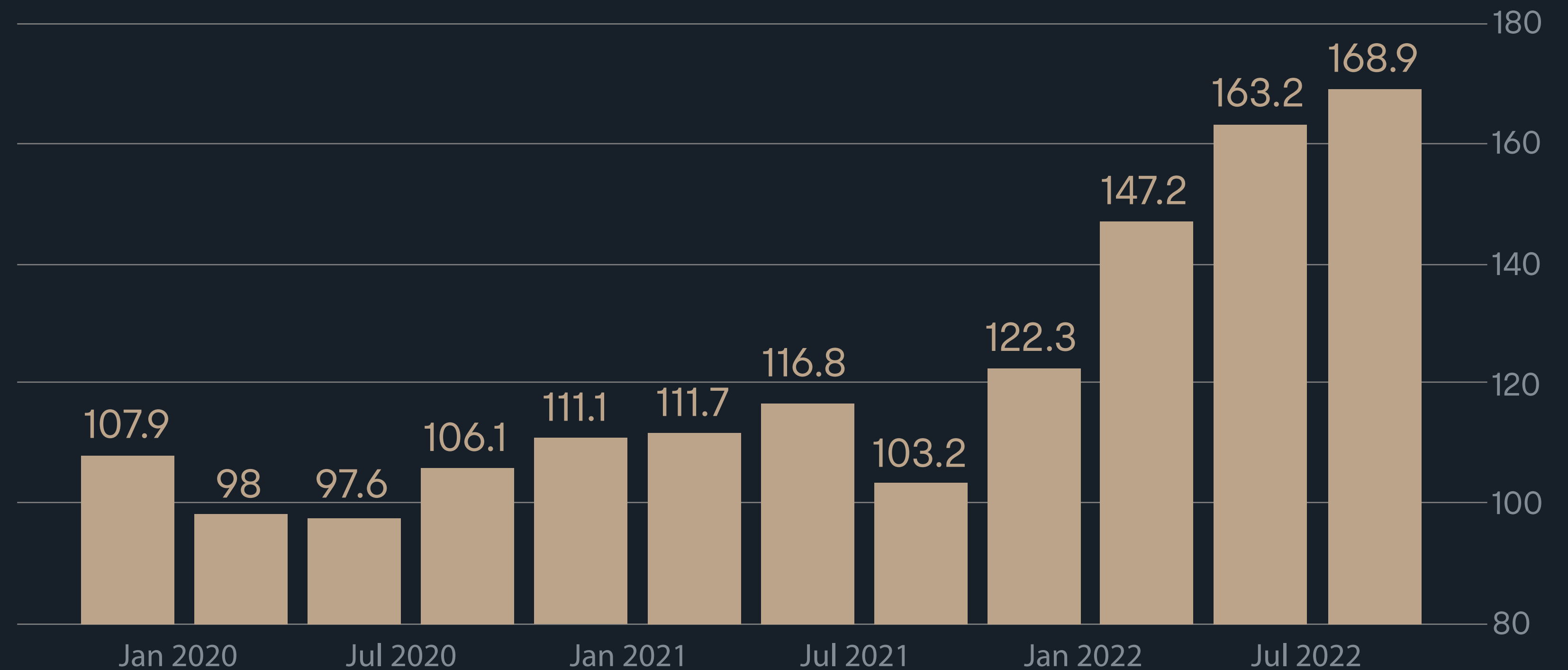
09

# Растущий рынок для выгодных инвестиций

После снятия ковидных ограничений туризм в Индонезии переживает новый подъем. Поэтому и прямые инвестиции в экономику Индонезии быстро растут. В 2022 году по сравнению с предыдущим они выросли на 63,56%. Берите пример с лидеров финансового роста!

*Indonesia Foreign Direct Investment*

© [tradingeconomics.com](https://tradingeconomics.com)



# Ловите момент

*Бали — столица Международного саммита стран G20 в 2022 г., собравшего 21 000 делегатов со всех континентов. Форум обеспечил обновление туристической инфраструктуры и создал беспрецедентную рекламу Бали. В ближайшие годы аналитики предсказывают взрывной рост туризма и экономики острова в целом.*

11

# Полностью обустроенный район

Milu by Nook Cafe: 250 m

Genesis Creative Center: 450 m

Atlas beach fest: 500 m

Berawa beach: 700 m

Finns Recreation Club: 630 m



Genesis Creative  
Center



Milu By Nook



AVIATOR



Berawa  
beach



Atlas beach fest



Finns Recreation  
Club

# Еда рядом

В пешей доступности — **около 50 заведений** с азиатской и европейской кухней на любой вкус. Рестораны предлагают полноценное вегетарианское меню по выбору, некоторые специализируются на вегетарианской пище.



## *Milu By Nook:*

атмосферное кафе с традиционным интерьером, незабываемыми видами на рисовые поля и изысканной едой.

## *Tygr Sushi:*

знаменитый суши-ресторан азиатской и японской кухни. В меню суши ручного приготовления, в том числе суши-десерты, экзотические фрукты, сакэ, крафтовое пиво и чай.

## *Milk and Madu Cafe:*

домашняя еда на открытом воздухе, завтраки весь день.

## Спорт и активный отдых

Finns Recreation Club  
(многопрофильный спортивный  
клуб): 630 м

Bounce Bali (боулинг): 500 м

Bali Equestrian Centre  
(школа верховой езды): 750 м

Jalan Pantai Batu Bolong  
(клуб серфинга): 700 м

Теннисные корты: 600 м



*Jalan Pantai  
Batu Bolong*



*Bali Equestrian Centre*



*Bounce Bali*

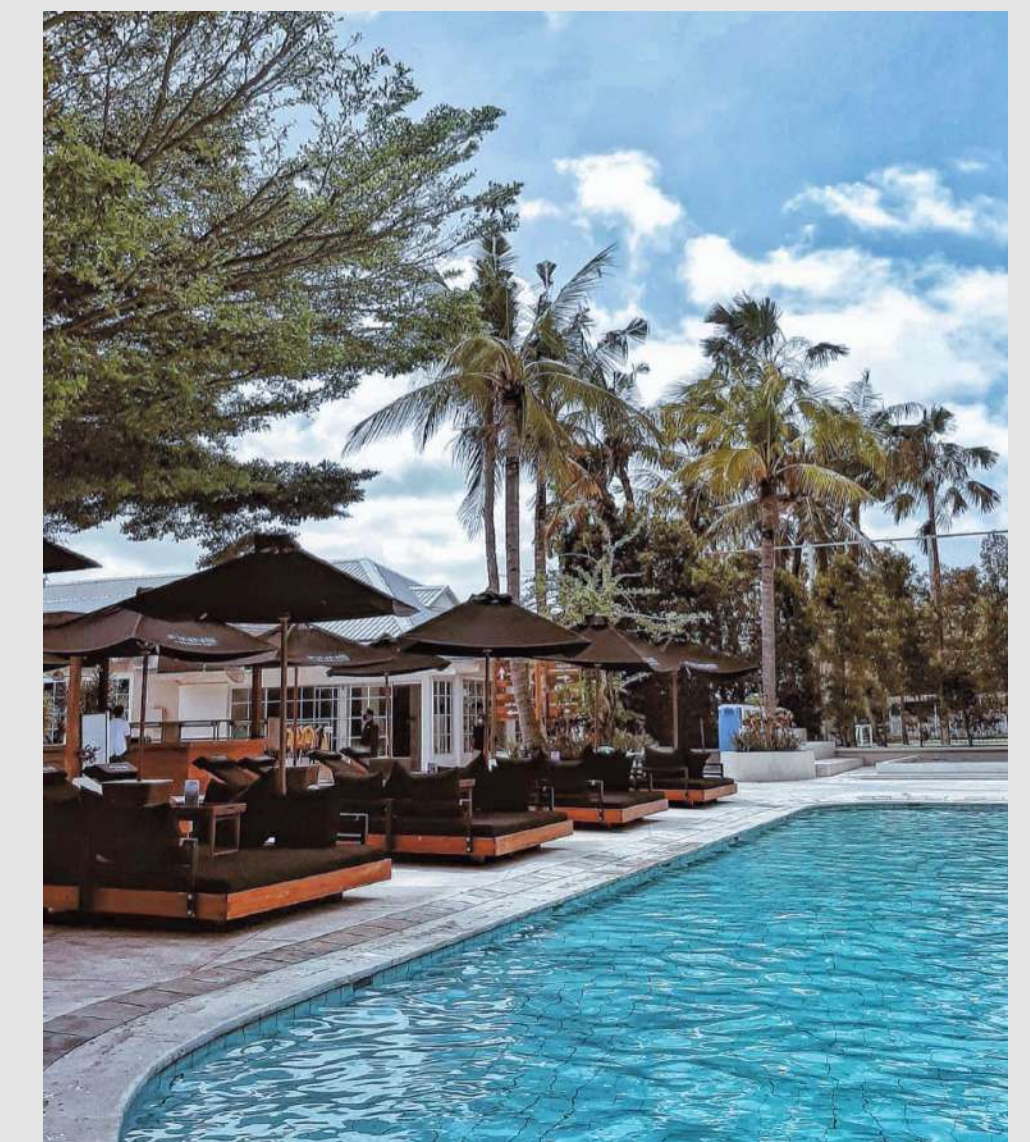
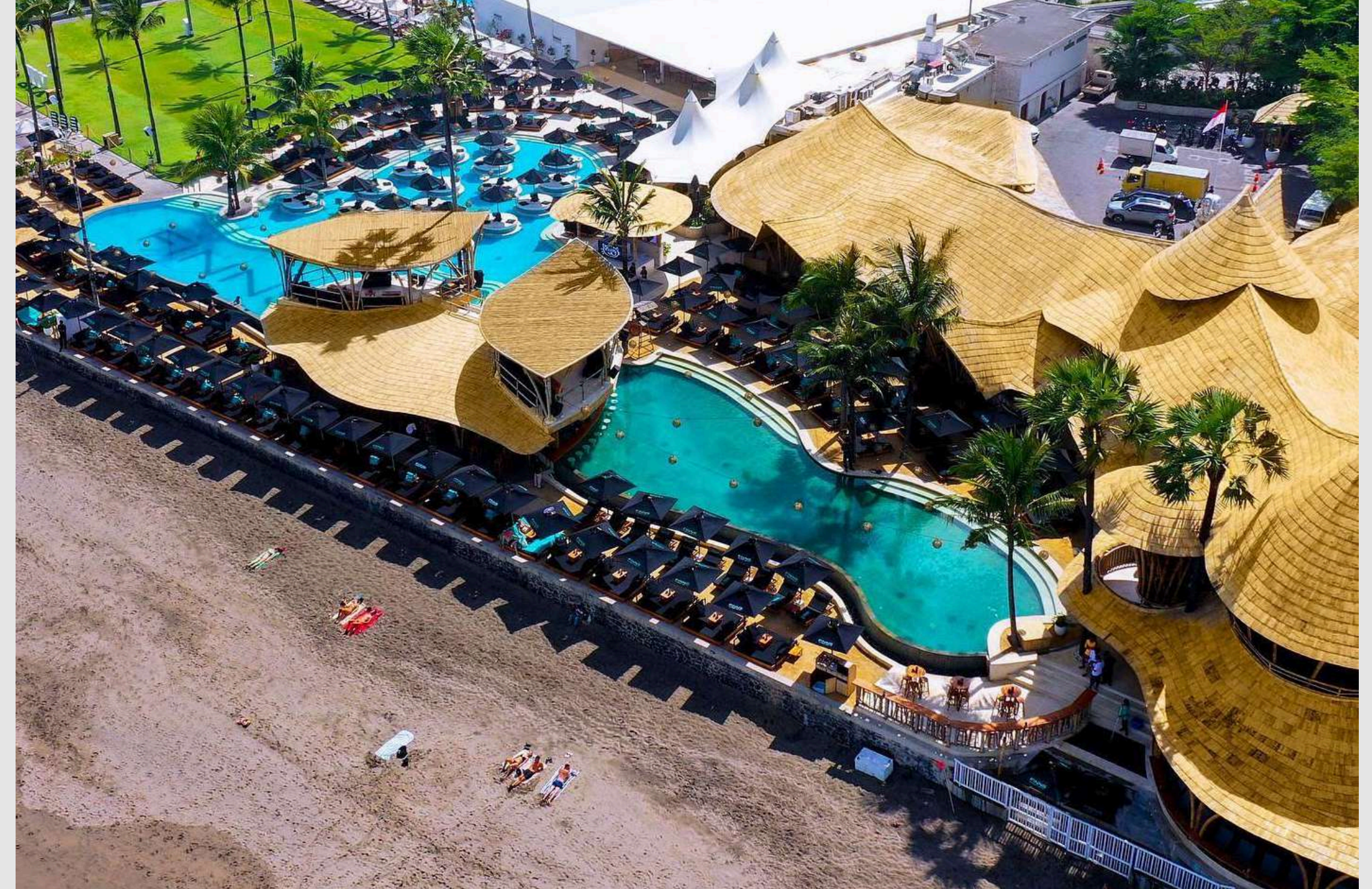


*Finns Recreation  
Club*

# Finns Recreation Club

📍 630м 📍

В многопрофильном комплексе — аквапарк, тренажерный зал, бассейн 50 м, теннисные корты, студия йоги, танцзал, боулинг, футбольное поле, батутная арена, площадка для метания топоров, детский клуб.



# Пляжи и пляжные клубы

Berawa beach: 700 m

Nelayan beach: 1 km

Atlas beach fest: 500 m

Finns beach club: 700 m

Morabito Art Villa Beach: 900 m



*Nelayan beach*



*Berawa beach*



*Atlas beach fest*



*Finns beach club*



**AVIATOR**



*Morabito Art  
Villa Beach*

16

# Atlas Beach Club

Atlas — самый крупный пляжный клуб в Юго-восточной Азии. Посетителей ждут удобные лежа для солнечных ванн у самой кромки океана. К месту отдыха доставляются закуски, напитки, звучит живая музыка. Есть салон красоты, массаж, сувенирные лавки, павильоны с уличной едой и современный торговый центр. По вечерам — дискотеки, в выходные — музыкальные фестивали.

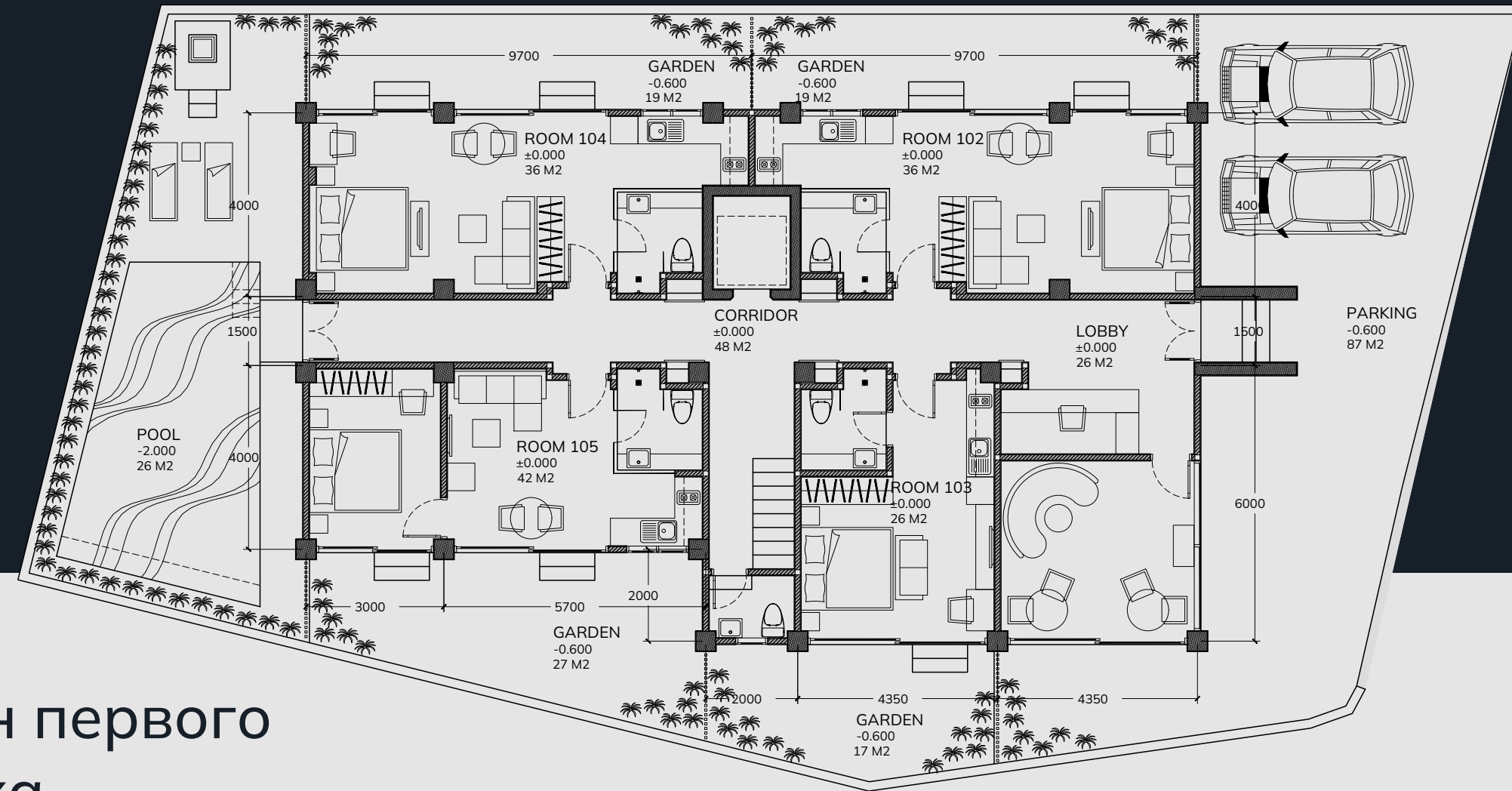




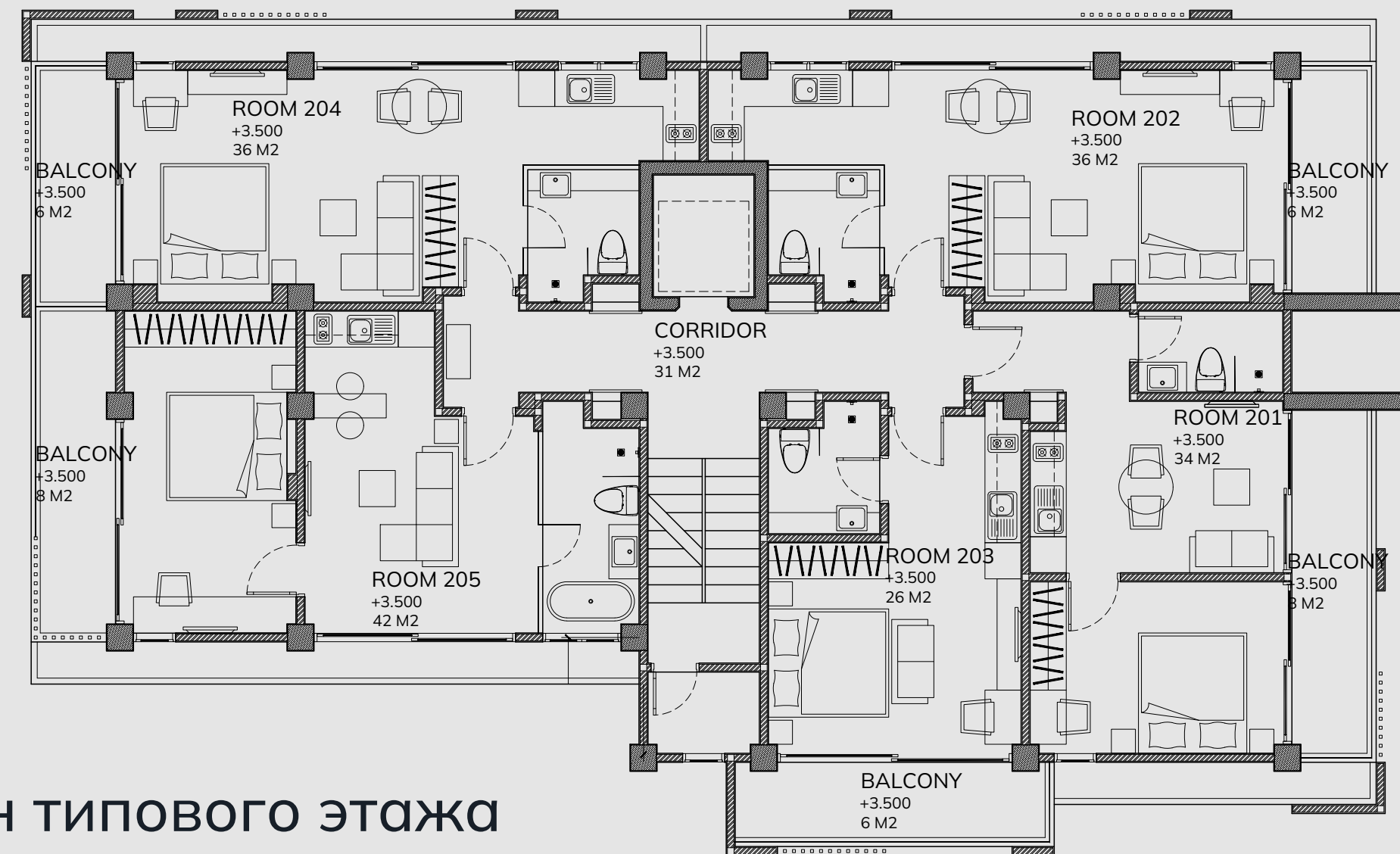
# Внутри отеля

**20** секций  
**4** этажа

Пространство 4-этажного апарта-отеля разделено на 20 секций. Застройщик гарантирует комфортную температуру в кондиционируемых помещениях, исправное оборудование, стильный интерьер с авиационными мотивами в оформлении.



План первого этажа



План типового этажа  
(2 - 4 этаж)

# Разумная цена комфорта

от \$109 000

за готовые к проживанию  
апартаменты

32–50 m<sup>2</sup>

Площадь

**1** 

Спальня

**1** 

Санузел

Кондиционер, телевизор, холодильник,  
кухонная плита, двуспальная кровать  
с постельным бельем, посуда и столовое белье,  
закрытая территория, бассейн во дворе.



# Защита от риска

*К апартаментам  
прилагаются:*

- страховка на год с возможностью продления
- гарантия на стойительные конструкции — **5 лет**, на мебель и фурнитуру — **1 год**
- договор с управляющей компанией (по желанию инвестора)







Спальня



Спальня



Комната-студия



Ванная комната



# Пассивный доход

Статус апарта-отеля и расположение в «красной зоне» гарантируют инвесторам право сдавать жилье туристам посуточно. Инвестиции окупаются через 4–6 лет, дальше — чистый доход.

	Пессимистичный прогноз	Реалистичный прогноз	Оптимистичный прогноз
Стоимость за сутки, \$	70	100	120
Заполняемость %	65%	80%	90%
Месячная выручка	1365	2400	3240
Годовая выручка	16380	28800	38880
Управление (20%) и операционные расходы (7%)	27%	27%	27%
Чистый доход	11957,4	21024	28382,4
ROI (return on investment)	9,72%	17,09%	23,08%

# Ваш застройщик

**Real Estate Bali Para** — индонезийская компания с опытным девелопером во главе, вобравшая более 15 лет его опыта в отельном и строительном бизнесе в Восточной Европе.

Компания приступила к освоению участка под застройку, а в дальнейшем, опираясь на опыт своего руководителя Сергея Сулимова, она же предложит инвесторам услуги по управлению недвижимостью.





## Что уже сделано

- ✓ *Арендован участок под застройку.*
- ✓ *Получено разрешение на использование территории (KKKPR).*
- ✓ *На участке установлено видеонаблюдение, чтобы инвесторы могли в реальном времени наблюдать за ходом строительства.*
- ✓ *Разработан архитектурный проект.*

# Как приобрести апартаменты



## 2022

Выбор юнита для покупки и заключение договора с Real Estate Bali Para. Первый платеж — 30% стоимости апартаментов. Оплата любой валютой, включая криптовалюту.



## 2023

Наблюдение за строительством и ежемесячные платежи по 10% стоимости апартаментов в течение 7 месяцев.



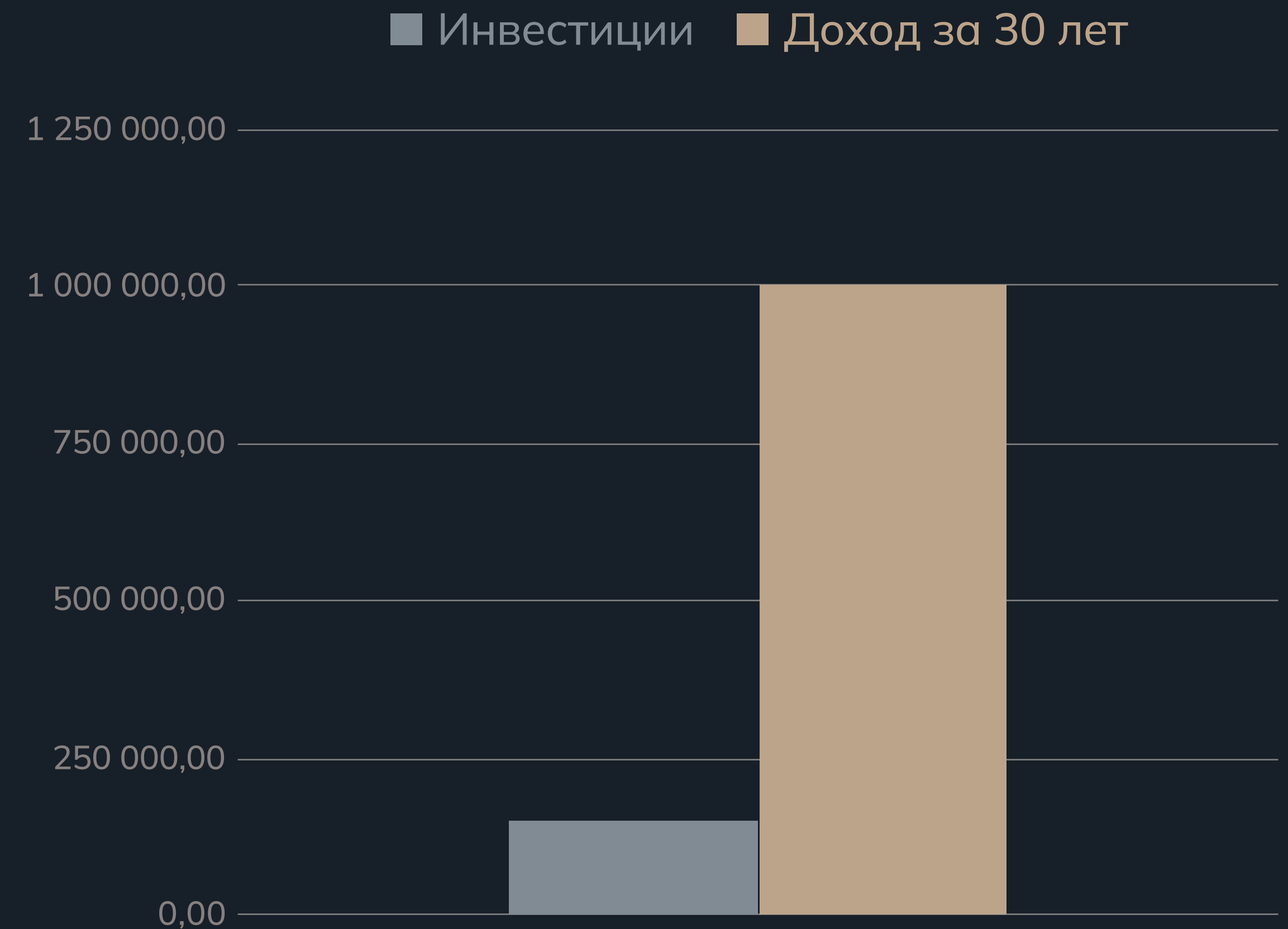
## 2024, 1 квартал

Приемка объекта. Начало получения дохода от аренды или заселение в свои апартаменты.

# Аренда с гарантированным продлением

Иностранцы на Бали не могут приобретать землю для бизнеса в собственность, поэтому апартаменты передаются в предоплаченную аренду на 30 лет с дальнейшим гарантированным продлением еще на 25. Арендатор имеет право получать доход от недвижимости, сдавая ее туристам. Инвестиции окупаются за 4–7 лет, затем инвесторы получают чистый доход.

Сравнение инвестиций и дохода за 30 лет при стоимости аренды \$110 в сутки и заполняемости отеля 85%.



# Растите вместе с лидерами!

- **Forbes:** четвертое место в мире среди направлений для жизни и инвестиций
  - **TripAdvisor:** первое место в рейтинге привлекательности для туристов
  - **Worldpackers:** первое место в мире для жизни и работы цифровых кочевников
- Все это — об острове Бали, острове мира и благоденствия, где есть место и для Вас.

Спешите его занять!