



Gardens

Виллы

Концепция

“При выборе локации для строительства, мы в первую очередь думаем о том, хотим ли сами здесь жить. Нунгалан — это район в Улувату с сильным европейским комьюнити, где каждый стремится объединить усилия с соседями и создать что-то особенное на острове.

Мы оставили свой выбор на строительстве вилл, чтобы сохранить большую территорию для прогулок в саду, общего места для пикников у реки и при этом соблюсти приватность каждого гостя комплекса.

Проект Gardens — это место для жизни.”



Локация

РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Ограниченный объем предложений по свободной земле для строительства;
- По соседству с Gardens два самых дорогих отеля района Улувату: Six Senses и Bulgari;
- Всего в нескольких минутах от комплекса пляж Ньянг Ньянг и обзорные площадки на утесах.

ИНФРАСТРУКТУРА

- Рестораны, концепт-сторы, салоны красоты;
- Концентрация европейского бизнеса;
- Ближайший международный детский сад и школа в 5 минутах езды от Gardens.

АКТИВНЫЙ ОТДЫХ

- Вертолетная площадка, параглайдинг, гольф-поля;
- Бани, сауны;
- Всё в пределах 15 минут езды от комплекса;
- Места для пеших прогулок, что редкость на Бали.



Комплекс

СРОК СДАЧИ ОБЪЕКТА

2 квартал 2025 года

Gardens расположен на закрытой территории площадью 77 соток, среди тропического парка рядом с рекой. Всего в 500 метрах находится спуск на один из живописных диких пляжей Улувату.

Комплекс включает 24 двухспальные виллы с частными бассейнами и парковкой, а также кафе и парк для прогулок.





Экстерьер

Виллы комплекса выполнены из природных материалов, органично вписываясь в окружающий ландшафт.

Улувату— это солнечный район, поэтому мы использовали деревянные рейки в экстерьере, чтобы сохранить дома прохладу, но при этом оставить свет в комнатах. У каждой виллы будет свой бассейн.





Интерьер

При проектировании Gardens мы были вдохновлены новозеландским стилем в интерьере. Нейтральная палитра, большие окна и 8-метровые потолки в гостиной создают идеальное пространство для отдыха после солнечного дня на Бали.

Мы также заботимся о природе острова и минимизируем использование пластика в интерьере.



Гостиная

Мы сделали гостиную, столовую и кухню одним пространством, чтобы резиденты могли проводить больше времени вместе. Использовали натуральные оттенки в интерьере для создания комфортной атмосферы. Высокие потолки усиливают ощущение простора, а лестница в спальню добавляет эстетический акцент.







Спальня

Главная спальня находится на втором ярусе виллы. Мы сделали два окна: одно выходит на улицу, а во второе оборудовали подоконником и сделали зону для отдыха, здесь можно устроиться с книгой или посмотреть фильм в уединенной атмосфере с видом на гостиную.

Гостевая спальня расположена на первом этаже виллы, у нее есть своя ванная комната с душем.







Ванная комната

В ванной комнате мы сделали окно в спальню, чтобы создать визуально больше пространства и естественного света. Кроме того, можно любоваться природой Бали, прямо лежа в ванной. В оформлении мы продолжили новозеландский стиль интерьера, используя минималистичные элементы и природные материалы.





Терраса

У каждой виллы есть терраса с зоной для отдыха и личным бассейном. Каменные перегородки из лаймстоуна укрывают террасу с обеих сторон, создавая приватность и гармонично вписываясь в окружающий ландшафт.





Цикл управления проектами

Наша цель — предоставлять гостям безупречный сервис и обеспечивать собственникам высокий доход.

Управление проектами мы берем на себя, предоставляя комплексные услуги "под ключ", включая отельное обслуживание и создание необходимой инфраструктуры.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Анализ рынка
- Разработка проекта
- Согласование документации
- Строительство
- Контроль качества
- Мебелировка
- Ввод в эксплуатацию

ПОЛНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Маркетинг
- Отельное обслуживание клиентов
- Техническое обслуживание
- Круглосуточная охрана
- Уборка
- Ежемесячные отчеты для инвесторов
- Сопровождение выплат по доходности



Финансовая модель

Краткосрочные инвестиции сроком на 2 года

ОБЪЕКТ
ВИЛЛА ТИПА В/С

ПРОГНОЗИРУЕМАЯ СТОИМОСТЬ
\$532 ТЫС.

Этапы покупки	старт продаж	12 месяцев после строительства	3 месяца до сдачи объекта
Начальная стоимость, тыс. \$	350	403	463
Доход, тыс. \$	182	130	69
Прирост капитала	52%	32%	15%

Долгосрочные инвестиции сроком на 5 лет

ОБЪЕКТ
ВИЛЛА ТИПА В/С

СТАРТОВАЯ СТОИМОСТЬ
\$350 ТЫС.

Годовой уровень заполняемости	75%	85%	95%
NOI Margin (Арендная доходность)	13%	15%	17%
IRR (Внутренняя норма доходности)	19%	22%	26%
PBP (Период окупаемости), год	7,5	6,6	5,9
NPV (Чистая приведенная стоимость), тыс \$	167	242	316

Мастер план

На участке в 77 соток для строительства используется 36. Оставшиеся 41 сотка представляет собой общее пространство с садом для прогулок и зоной для отдыха у реки.

Земля в аренде на 38 лет с приоритетным правом продления еще на 50 лет — всего 88 лет.



Виллы типа А и С

Полностью оборудованные дизайнерские виллы с двумя спальнями, просторной гостиной, кухней и зоной отдыха. В каждой спальне предусмотрена ванная комната и рабочая зона. На террасе расположен частный инфинити-бассейн, есть свой сад. Общая площадь вилл 162 кв метров, они находятся на 1 и 3 линиях.

УЧАСТОК

135 м²

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

153 м²

БАССЕЙН

9 м²

-1 ЭТАЖ

92 м²

САД

43 м²

1 ЭТАЖ

62 м²



Виллы типа В

Полностью оборудованные дизайнерские виллы с двумя спальнями, просторной гостиной, кухней и зоной отдыха. В каждой спальне предусмотрена ванная комната и рабочая зона. На террасе расположен частный инфинити-бассейн, есть свой сад. Общая площадь вилл 159 кв метров, они находятся на 2 линии.

УЧАСТОК

118 м²

-1 ЭТАЖ

92 м²

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

153 м²

САД

26 м²

БАССЕЙН

6 м²

1 ЭТАЖ

62 м²



Виллы типа D

Полностью оборудованные дизайнерские виллы с двумя спальнями, просторной гостиной, кухней и зоной отдыха. В каждой спальне предусмотрена ванная комната и рабочая зона. На террасе расположен частный инфинити-бассейн, есть свой сад. Общая площадь вилл 146 кв метров, они находятся на 4 линии.

УЧАСТОК

129 м²

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

136 м²

БАССЕЙН

10 м²

1 ЭТАЖ

69 м²

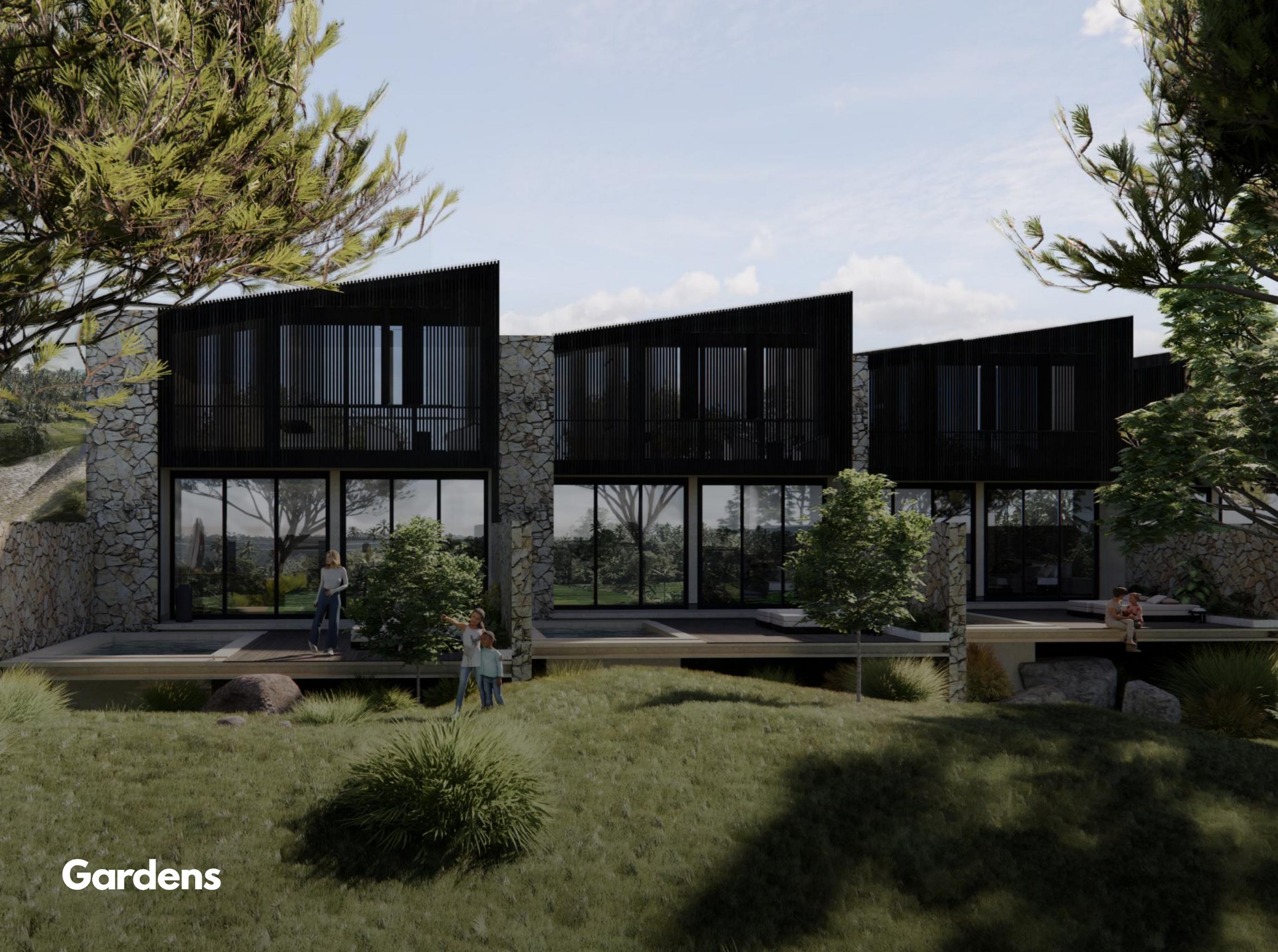
САД

66 м²

2 ЭТАЖ

67 м²





Gardens