



ΞΥΞΥ BALI

КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ И ВИЛЛ С
СОБСТВЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ В
СЕРДЦЕ БУКИТА

О ПРОЕКТЕ

ЛОКАЦИЯ

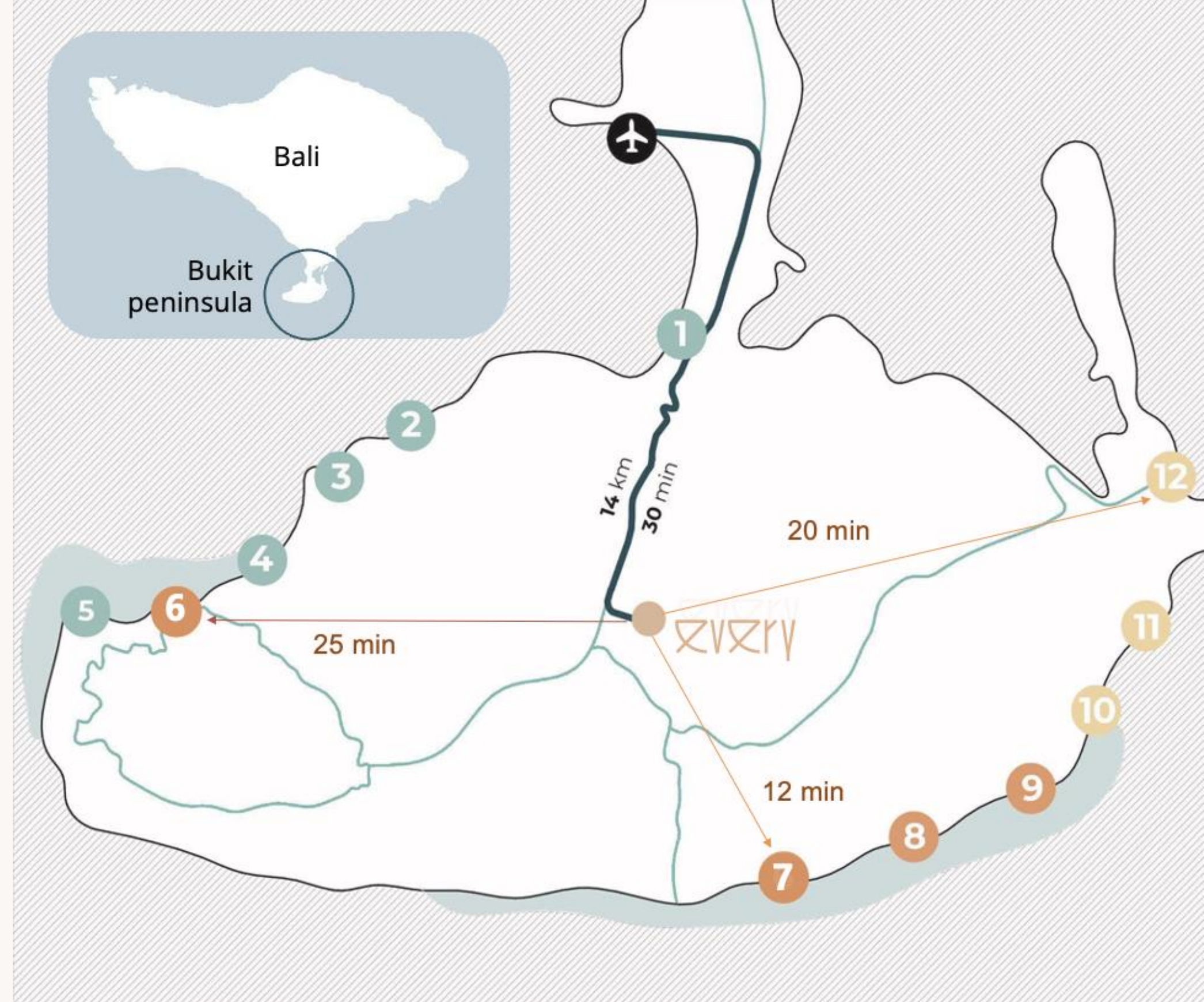
Букит — полуостров в южной части индонезийского острова Бали. Аэропорт Нгурах-Рай — в 14 км, время в пути — около 30 мин.

Букит известен как мекка серфинга, лучших пляжных клубов и дорогих отелей, таких как Bulgari, Six Senses, Alila Villas, Four Seasons и Banyan Tree.

На Букит можно добраться по новой дороге из района Нуса Дуа, и планируется её продление до Улувату.

В ПРЕДЕЛАХ 8-17 МИНУТ ОТ КОМПЛЕКСА EVERY НАХОДИТСЯ 12 ЛУЧШИХ ПЛЯЖЕЙ БАЛИ

От песчаных берегов до скалистых рифов — здесь есть что-то для каждого, будь то спокойная прогулка или активный серфинг, пляж для семейного отдыха или уединенный берег.



пляжи для серфинга и активных водных видов спорта

1— Jimbaran
2— Balangan
3— Bingin
4— Dreamland
5— Uluwatu

Пляжи для прекрасных фотографий в Instagram, закатов, пляжных клубов

6— Padang Padang
7— Melasti
8— Pandawa
9— Gunung Payung

пляжи для спокойного пляжного отдыха

10— Sawangan
11— Ceger
12— Nusa Dua

ОКРУЖЕНИЕ



- В 500 м от комплекса находится крупнейший культурный парк Бали Гаруда Вишну Кенчана со священной статуей и минеральным источником Парахьянган Сомака Гири.
- Площадь парка составляет 240 га. Это главный культурно-развлекательный центр Бали, где проходит большое количество фестивалей и праздников. В день парк посещают около 3 тысяч человек.
- Статуя Гаруда Вишну Кенчана — самая высокая статуя в Индонезии и третья по высоте статуя в мире.



О ПРОЕКТЕ

КОНЦЕПЦИЯ КОМПЛЕКСА

Для каждого из вас мы строим на Бали свой дом, следуя нашей философии Bali for everyone, что означает думать о потребностях и создавать сервисы для каждого жителя комплекса.

Широкий ассортимент апартаментов и вилл и их планировочных решений позволяют подобрать лот для любого жизненного и финансового сценариев.

Авторский дизайн комплекса создает дополнительную ценность, которая позволит быть в тренде долгие годы.

Вам также доступны индивидуальные опции по запросу. Например, интегрировать умный дом, дополнительно оснастить сервисную зону, постирочную или руфтоп.

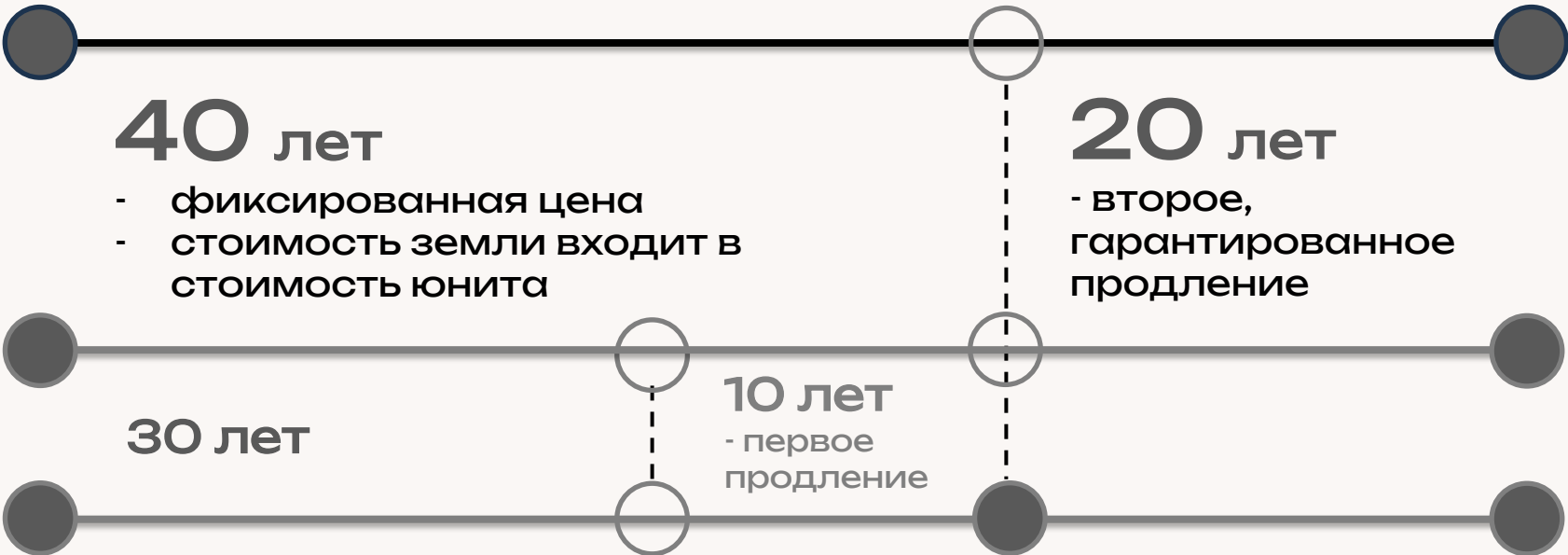


ТИП ВЛАДЕНИЯ

LEASEHOLD

Проверка в формате Due Diligence проведена Bali Business Consulting – одной из самых известных на Бали юридических компаний.

60 лет - срок аренды земли



Стоимость земли входит в стоимость юнита.

В стоимость юнита не входит:

- 1. Нотариальный сбор при подписании Договора аренды земли, в размере до 1% от стоимости земли.
- 2. Государственный налог при оформлении аренды Земельного участка, относящегося к юниту, который составляет 10% от стоимости такого земельного участка.

Примечание: стоимость оформления земли и нотариальных сборов, в зависимости от типа юнита, в среднем составит от 250\$ до 5 000 \$



Block A. APARTMENT - A33 L/4th floor
Living room

О ПРОЕКТЕ

УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА

Девелопер проекта

BALI SUNLIT COMMUNE

Строительный
подрядчик



Архитектура



Дизайн интерьеров



Ландшафтный дизайн
и благоустройство

8 LINES

Юридическая
поддержка

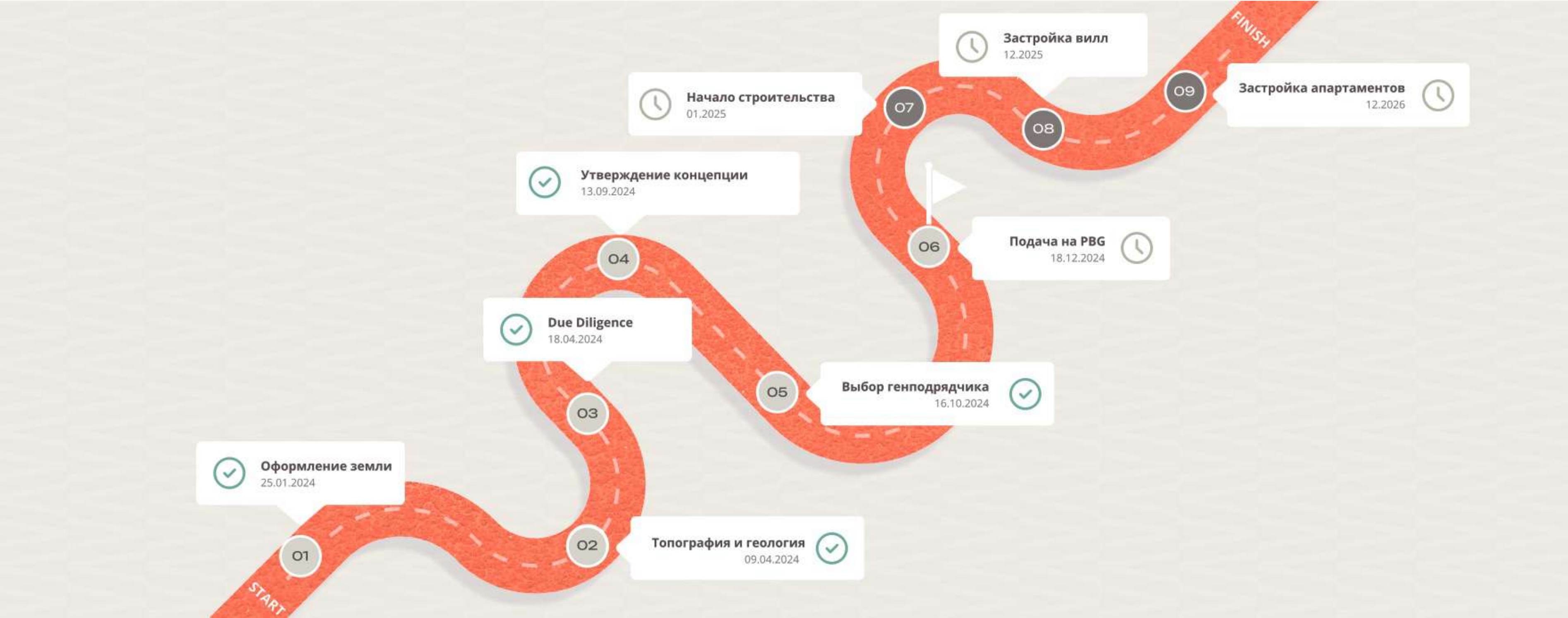


ΣΥΣΤΗΜΑ BALI

Bali for everyone



ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА



В комплексе Every Bali

140
апартаментов

А
Лобби
Ресторан
Ритейл
Коворкинг
Руфтоп-бар



88
вилл

В
Бассейн 25м
Фитнесс
СПА

С
Зона ретрита
Йога павильон
Костровище
Медитативный сад

Д
КПП
Паркинг

Кафе
Беседки
Мини-маркет
Игровые площадки

Детские площадки
Смузи-бар
Каскадные пруды

Беговая дорожка
1,5км

EVERY BALI

ИНФРАСТРУКТУРА

Инфраструктура комплекса способна удовлетворить потребности каждого жителя.

Любители активных видов спорта или пляжного отдыха, большие семьи с детьми или романтические пары, те, кому необходима перезагрузка в приватном ретрите и те, кто ищет яркие вечеринки и хорошую компанию - в Every для каждого разработаны свои сервисы и пространства.



ИНФРАСТРУКТУРА

РЕСТОРАН
КОНДИТЕРСКАЯ
РУФТОП-БАР



ΞΥΞΥΞ BALI

Bali for everyone



ИНФРАСТРУКТУРА

БАССЕЙН 25м
ФИТНЕСС & SPA
БЕГОВАЯ ДОРОЖКА
WORK-OUT



ΞΥΞΥ BALI

Bali for everyone



ИНФРАСТРУКТУРА

РЕТРИТНЫЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ
МЕДИТАТИВНЫЙ САД
ЙОГА ПАВИЛЬОН
КОСТРОВИЩЕ



ΞΥΞΥ BALI

Bali for everyone



ИНФРАСТРУКТУРА

СЕРФ-ШКОЛА BIG BROTHER BALI от Ивана Фоминых



ΣΥΣΤΗΜΑ BALI

Bali for everyone



ИНФРАСТРУКТУРА

АРТ РЕЗИДЕНЦИЯ



ИНФРАСТРУКТУРА

ПРОДАКШН
СТУДИЯ



ΣΥΣΤΗΜΑ BALI

Bali for everyone



ИНФРАСТРУКТУРА

РИТЕЙЛ КОВОРКИНГ



ΣΥΣΤΗΜΑ BALI

Bali for everyone



ШКОЛЫ

На острове расположены одни из лучших в мире международных школ, предлагающих разнообразные варианты обучения.

- 1

Asian Intercultural School Bali

является зарегистрированной Кембриджской международной школой. Школа следует учебной программе Кембриджа с 1 по 9 классы с упором на английский язык, математику и естествознание.

Школа расположена в 2,5 км от проекта, 8 мин на машине.
- 2

Bukit Sunrise School

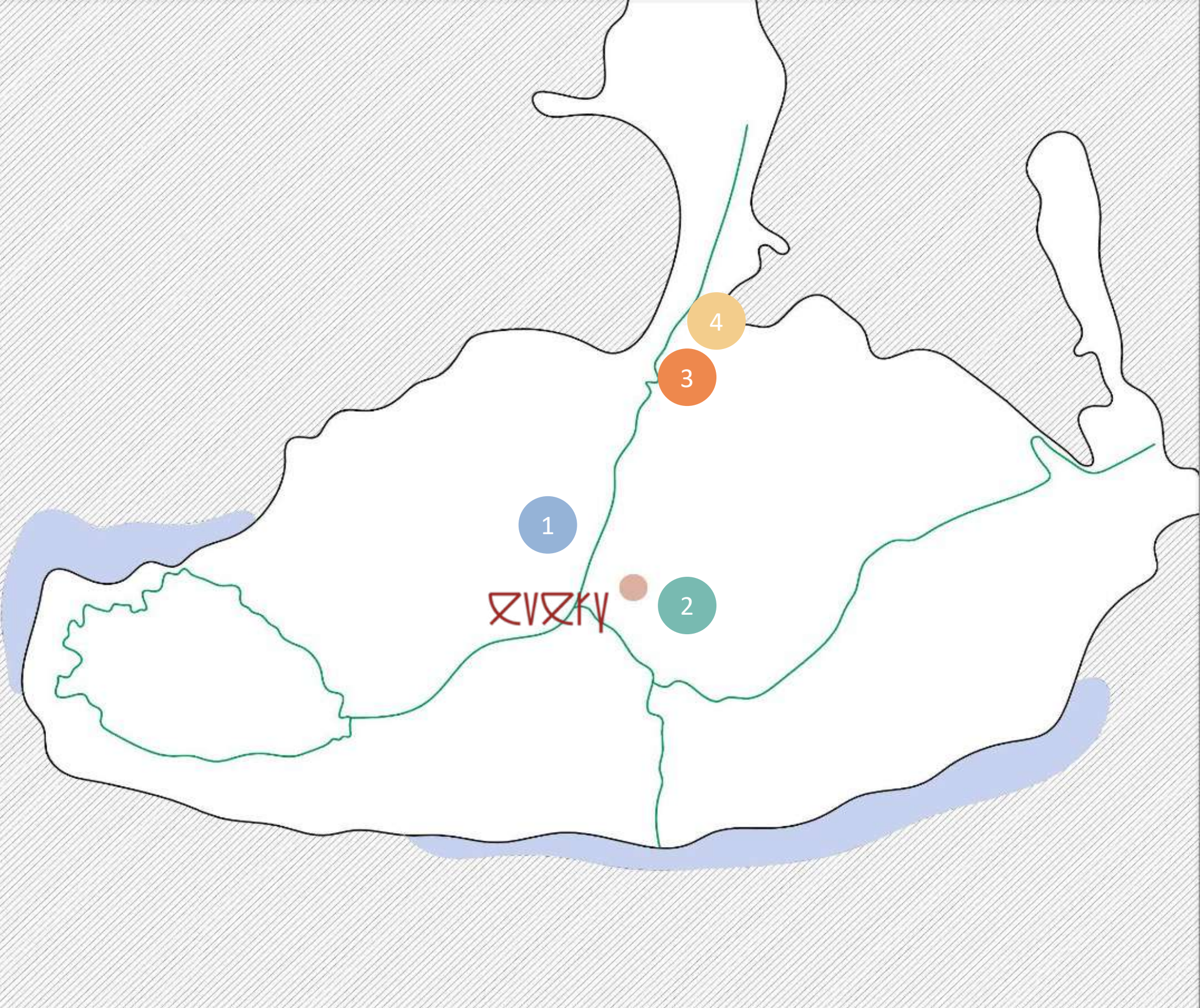
образовательный фонд, целью которого является обеспечение целостного обучения детей в возрасте от 1,5 до 12 лет.

Школа расположена в 2,2 км от проекта, 7 мин на машине.
- 3

Garuda Bilingual School

где обучают на английском и индонезийском языках и используют методы обучения Монтессори. Школа направлена на стимулирование умственного творчества и развитие личных навыков каждого ученика.

Школа расположена в 5,7 км от проекта, 14 мин на машине.



- 4

SMA NEGERI 2 Kuta

Государственная средняя школа – полноценное учреждение, имеющее сертификаты, разрешения и лицензии, выданные Министерством образования.

Школа расположена в 6,1 км от объекта, 13 мин на машине.

О ПРОЕКТЕ

ТЕХНОЛОГИИ И ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

- Безопасность 24/7: огороженная и охраняемая территория комплекса с ограниченным доступом и видеонаблюдением на всей территории.
- Своя скважина и независимое водоснабжение
- Трансформаторная подстанция
- Независимый генератор и электрическая подстанция
- Кондиционирование
- Солнечные панели* и водонагреватели*
- Лифты в апарт-комплексе
- Комплекс мер по защите от насекомых и диких животных
- Система дренажа, водоотведение, стоки
- Современная система утилизации отходов в спец. контейнеры

*дополнительная опция по запросу покупателя.

XVXRY BALI

Bali for everyone



МАСТЕР - ПЛАН

SYMBOLS

- the site boundary

villas

apartments

private terrace apartments

public terrace apartments

152,50

clean floor level marks

building`s & parking entrances

pools

ponds

green park area

pedestrian area (no cars)

running track

road
- parking area

retail

public spaces

playground

health: yoga & gym

coworking/offices

temple

transformer station

generator

checkpoint

trees

existing trees

green fence

Ocean view

Garuda view

Sunset view

Forest view

EXPLICATION

1. Villas
2. Apartments
3. SPA
4. Cafe
5. Smoothie bar
6. Checkpoint
7. Bali house
8. Restaurant
9. Coworking
10. Yoga-pavilion



EVERY

АПАРТАМЕНТЫ

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Тип юнита	Площадь помещения внутри здания от, м2	Количество	Стоимость юнита от *, \$	Стоимость за м2 от *, \$
S — 1 BR	47	49	132 602	2 823
M — 1 BR	50	66	161 372	3 230
L — 2 BR	84,6	25	261 538	3 090

140

* Все налоги и сборы включены в стоимость юнита, за исключением налога на оформление земли (10% от стоимости участка) и до 1% стоимости нотариального оформления.

Примечание: стоимость оформления земли и нотариальных сборов, в зависимости от типа юнита, в среднем составит от 3 000 до 7 000 \$



ОСНАЩЕНИЕ

- Мебель и декор
- Кухня, оснащенная бытовой техникой
- Интерьерное и ландшафтное освещение
- Текстильное оформление
- Ванные комнаты с мебелью и сантехникой
- Гардеробные комнаты и шкафы
- Стиральная и сушильная машины *
- Балкон / терраса **
- Бассейн**
- Кондиционирование
- Smart-TV, Wi-Fi
- Вид на залив / статую Гаруды / лес / парк **

* Дополнительная опция по запросу покупателя

** Опция, зависит от типа юнита и его расположения



АПАРТАМЕНТЫ

БЛОК А

ΞVΞY BALI

АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Design code



АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Design code

A

ЭКОРИ БАЛИ



АПАРТАМЕНТЫ

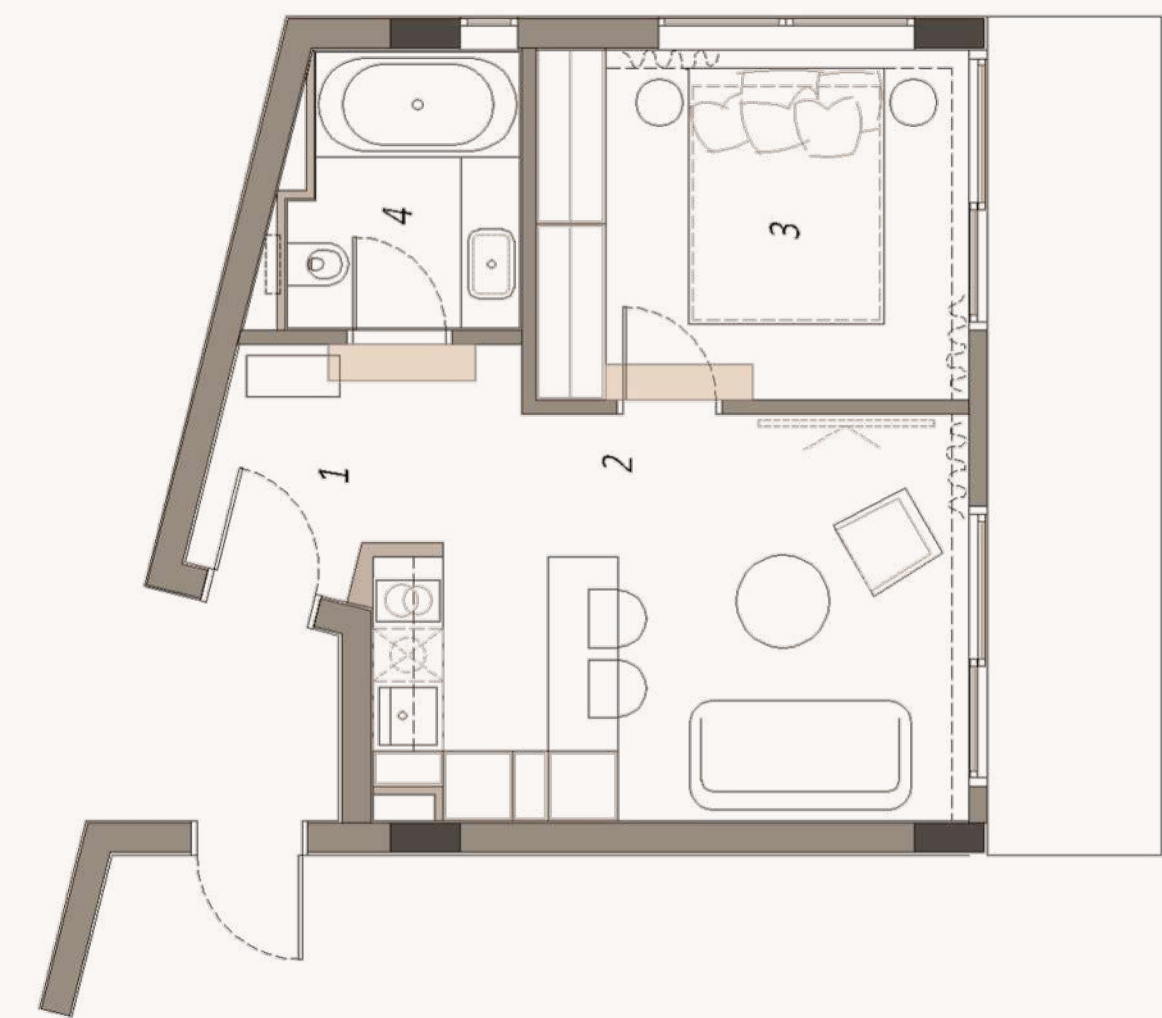
BLOCK
Color code
A

ЭВЕРИ BALI



АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Plans_S



S.11

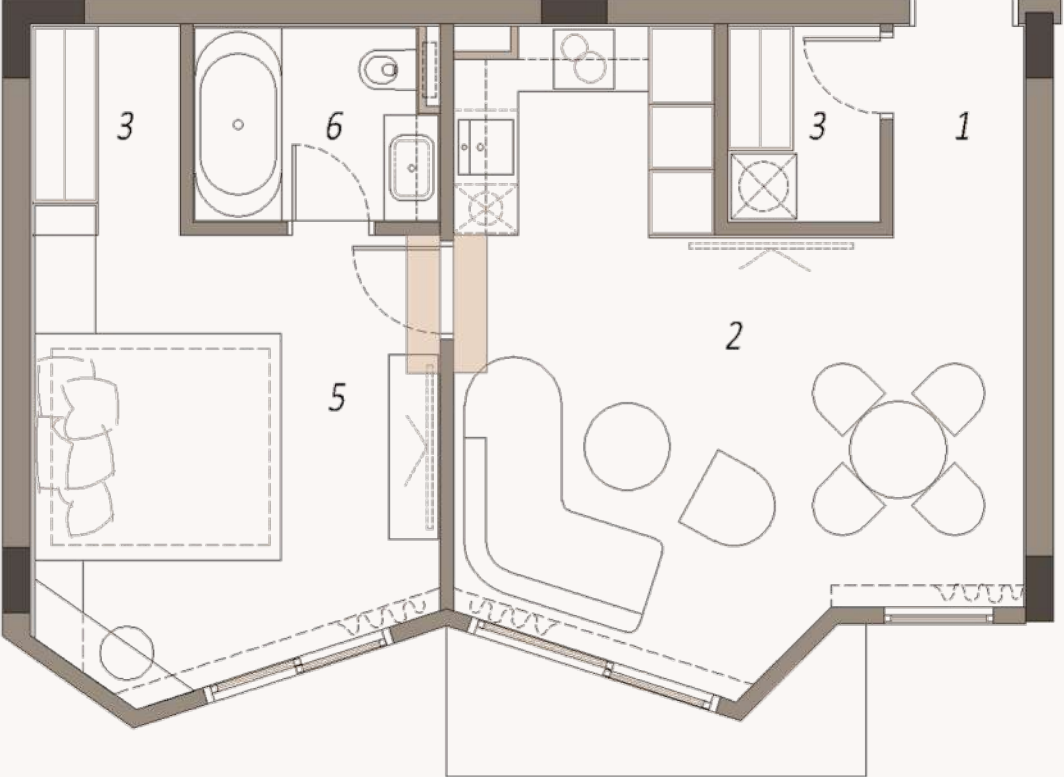


BLOCK
Plans_M

M.34



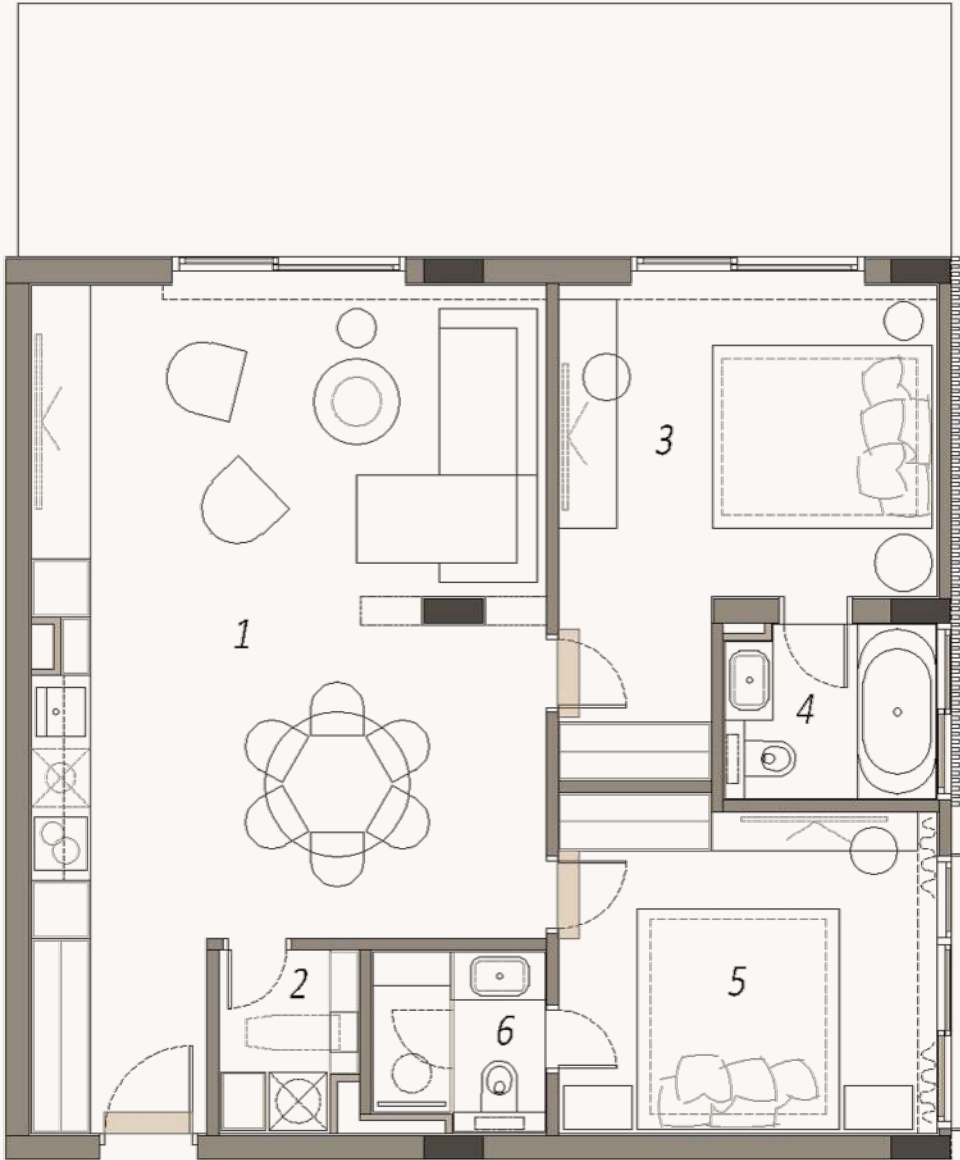
M.41



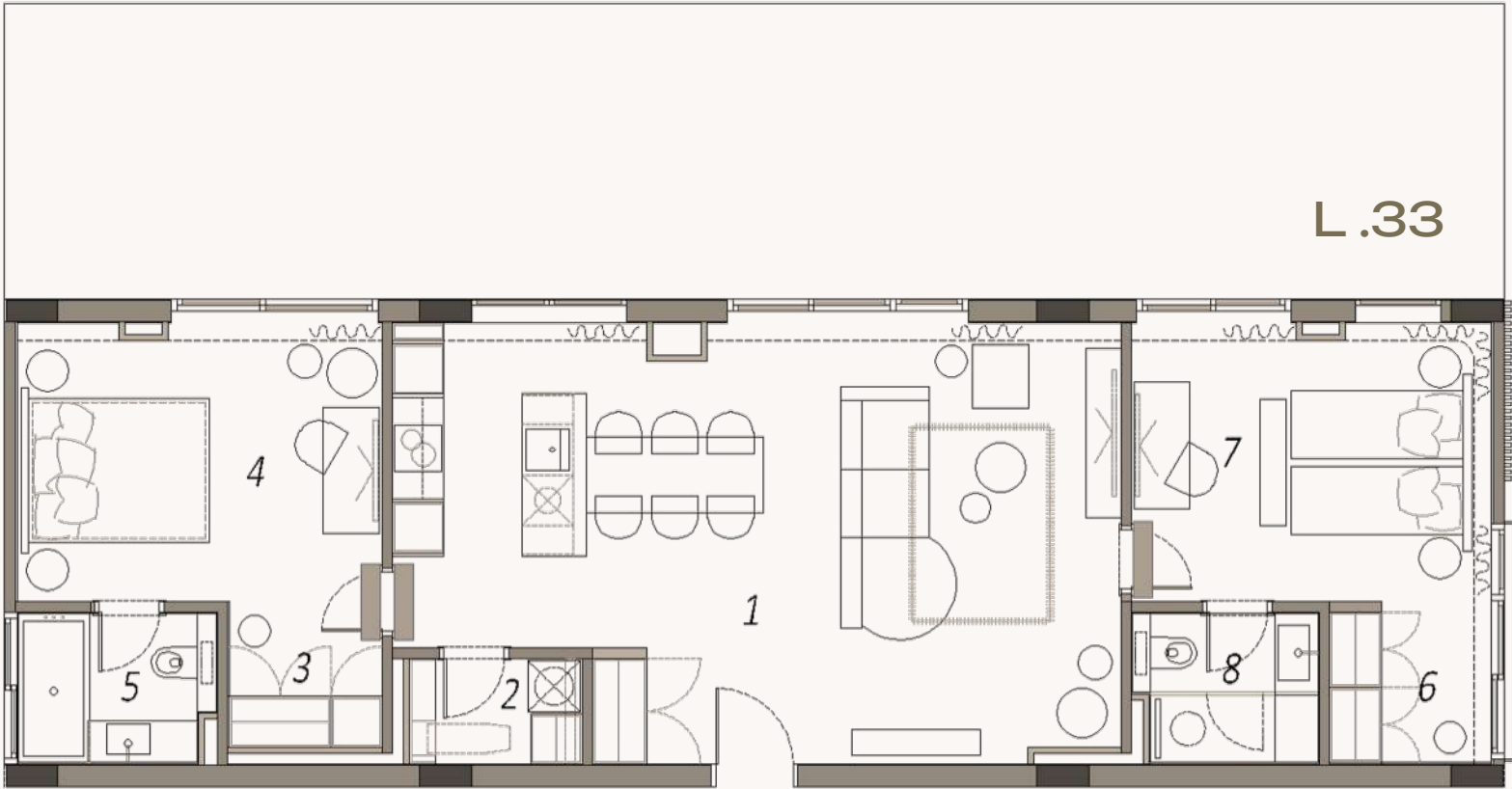
АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Plans_L

L.3



L.33



ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ BALI

Bali for everyone



АПАРТАМЕНТЫ

БЛОК
В

ΣΥΝΕΥ BALI



АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Design code

ΞΥΛΟΥ BALI

Bali for everyone

АПАРТАМЕНТЫ

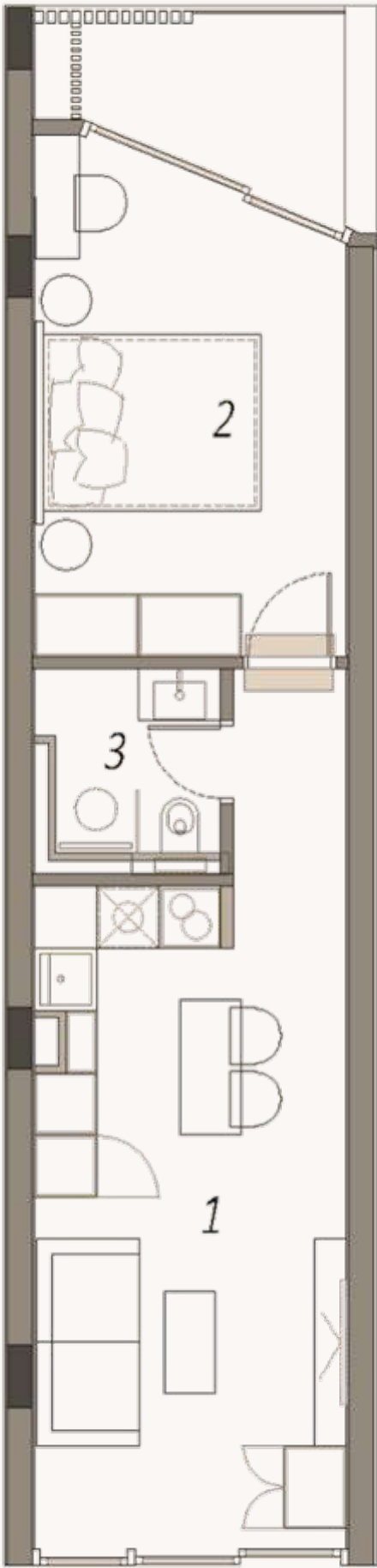
BLOCK
Design code

ꦲꦶꦭꦶ BALI

Bali for everyone

АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Plans
B



XS .45

ΞΥΞΥΞΥ BALI

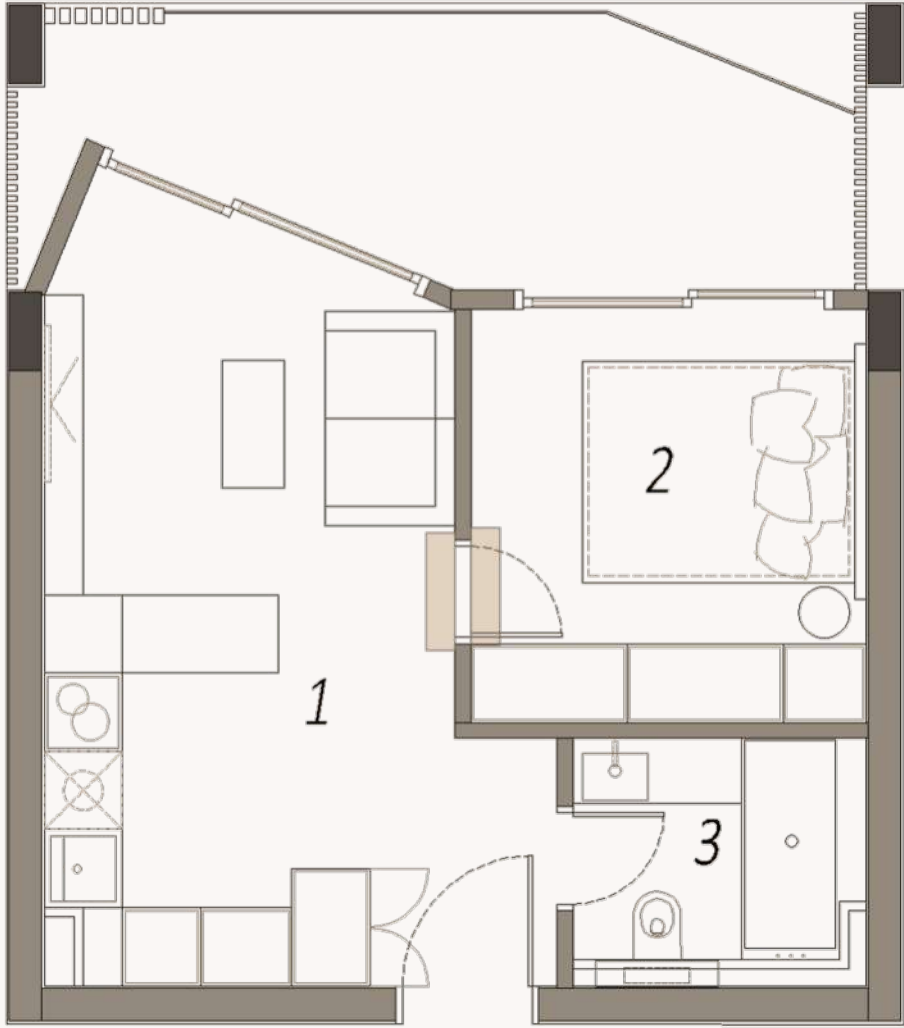
Bali for everyone



АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Plans
B

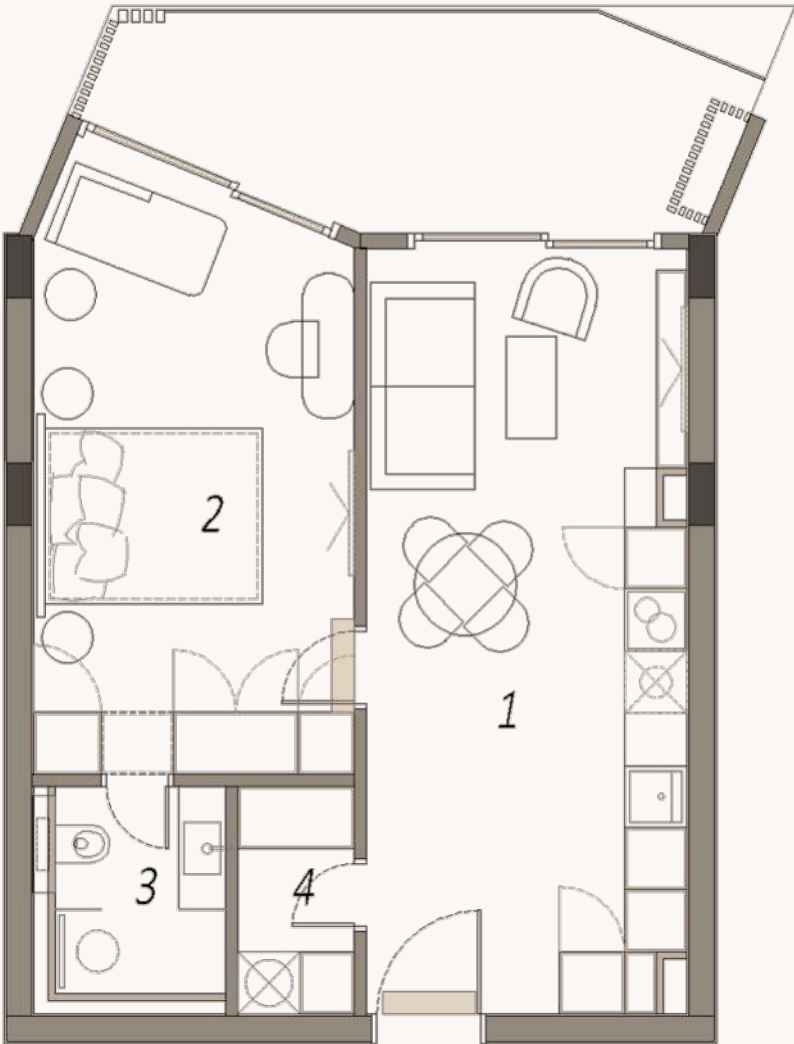
S .55



АПАРТАМЕНТЫ

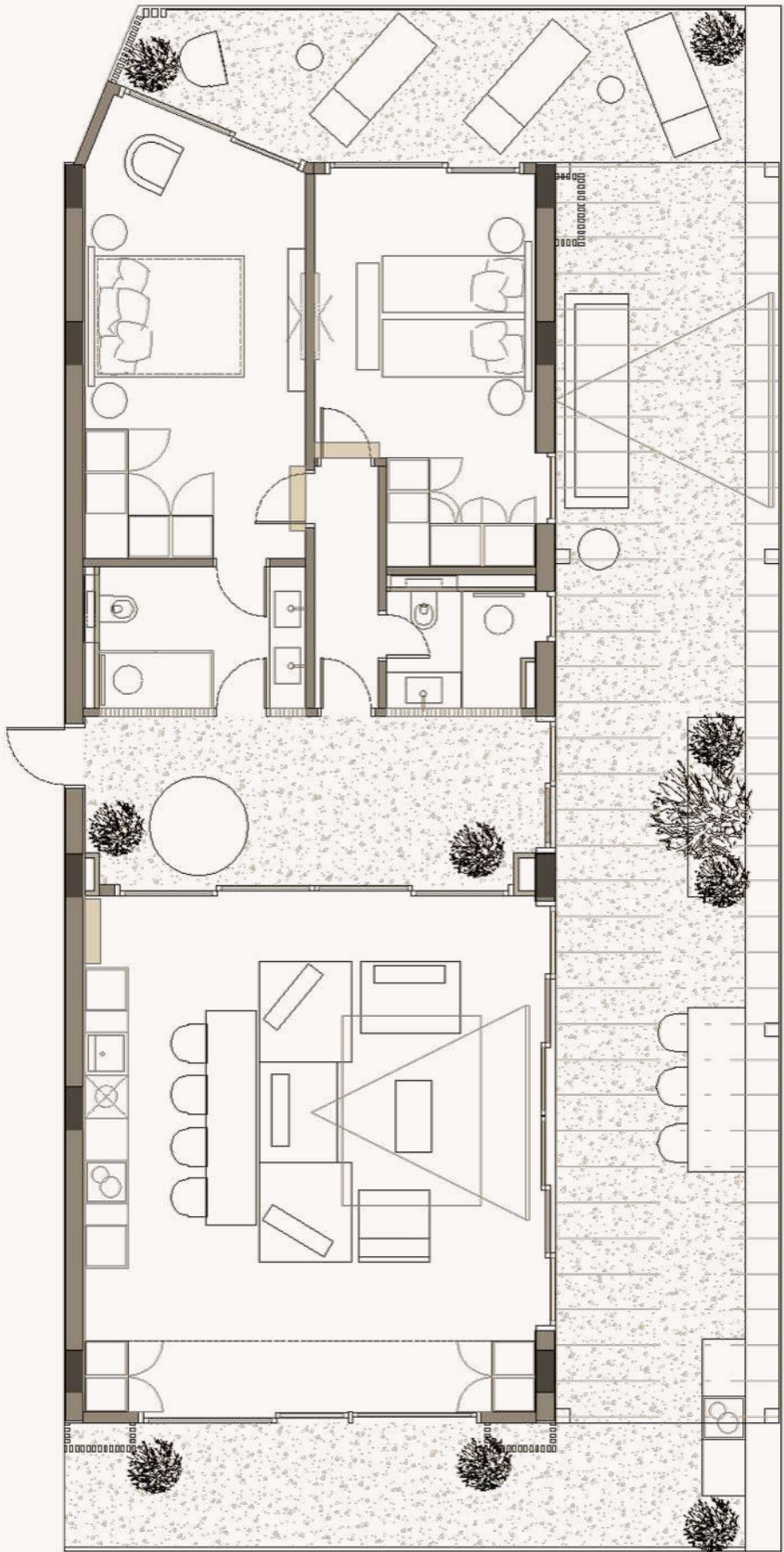
BLOCK
Plans
B

M.76



АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Plans
B



L.86

ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ BALI

Bali for everyone



АПАРТАМЕНТЫ

БЛОК



ΞΥΞΥ BALI

АПАРТАМЕНТЫ

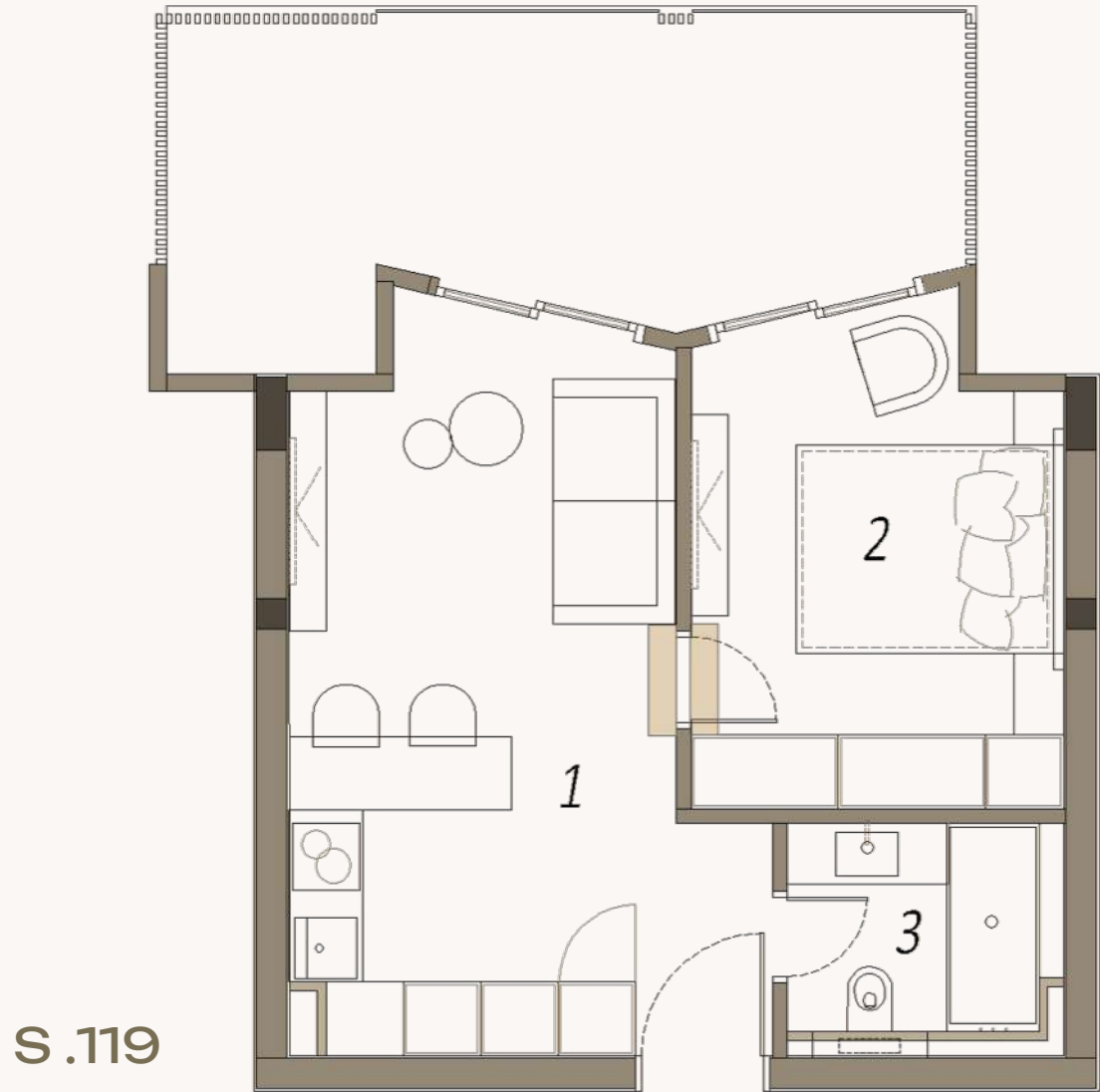
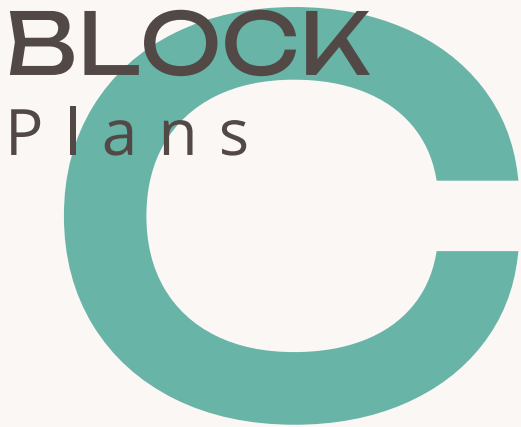
BLOCK

Design code

EVERY BALI

Bali for everyone

АПАРТАМЕНТЫ

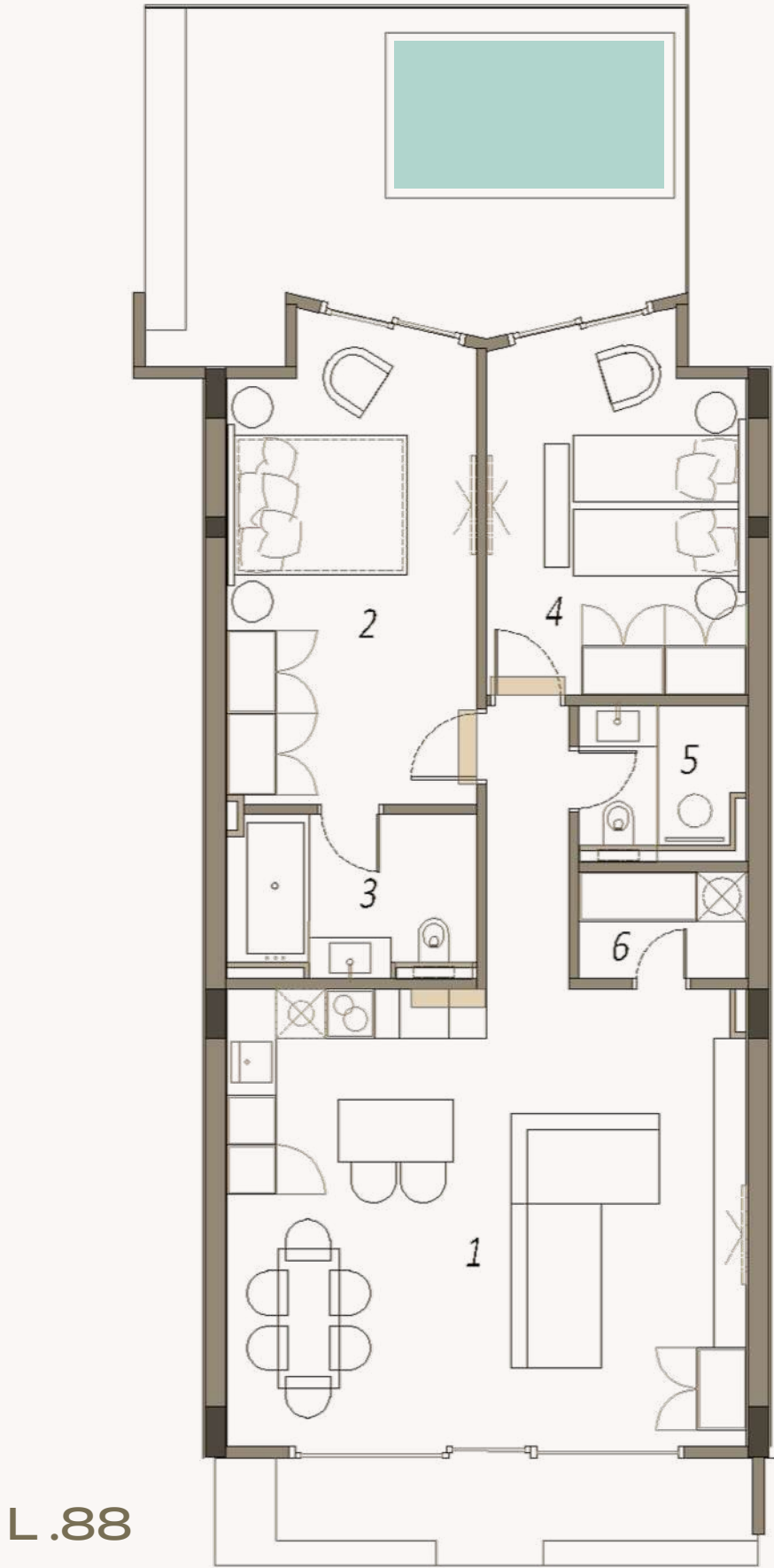
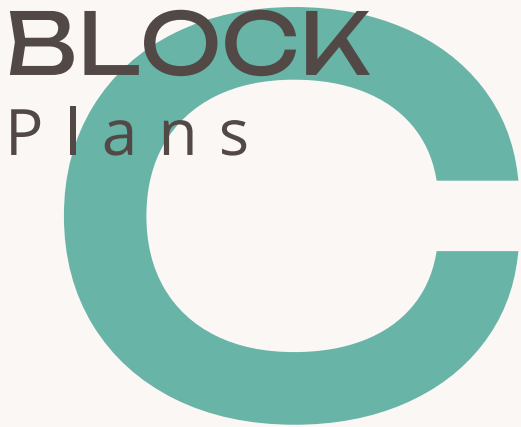


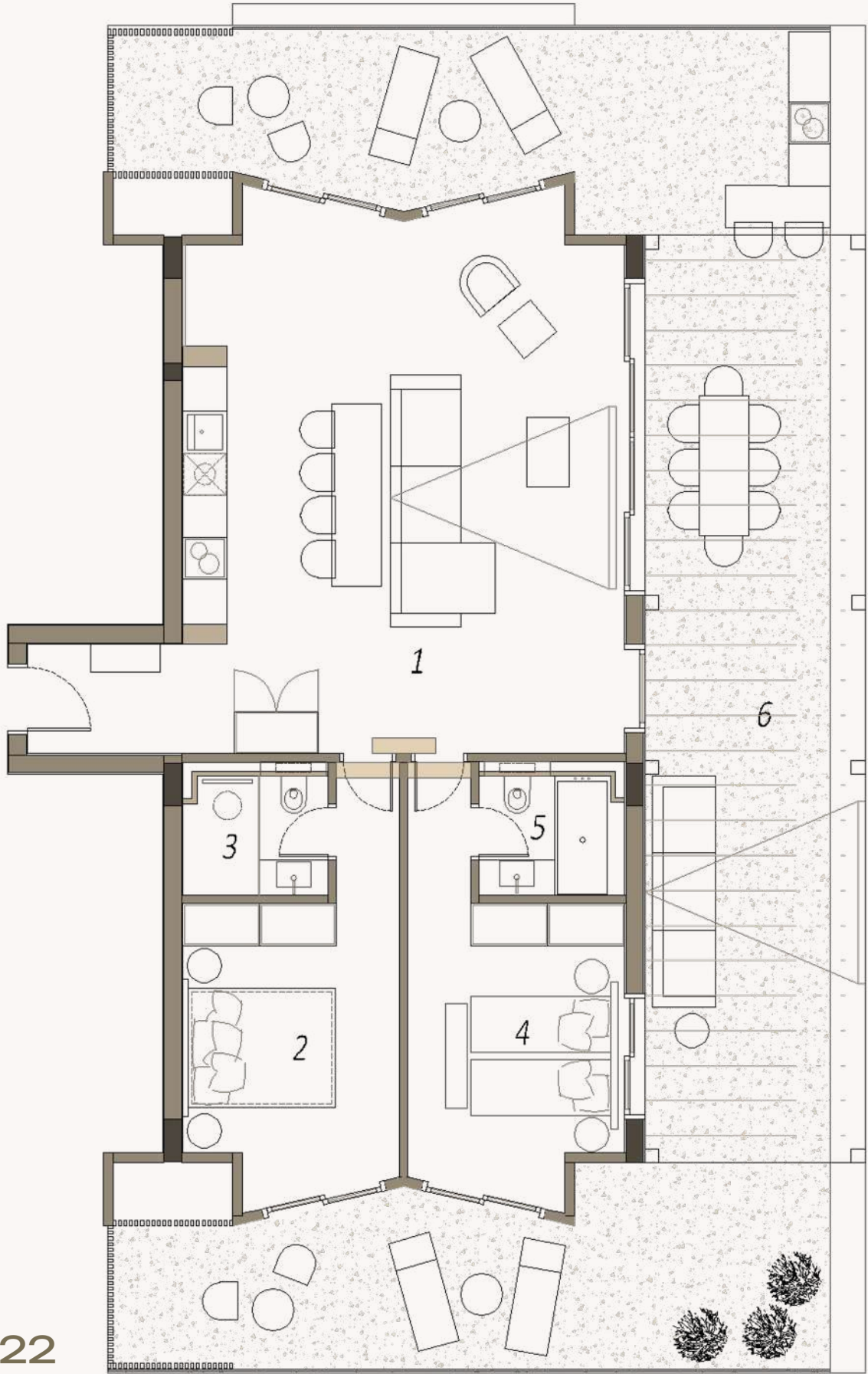
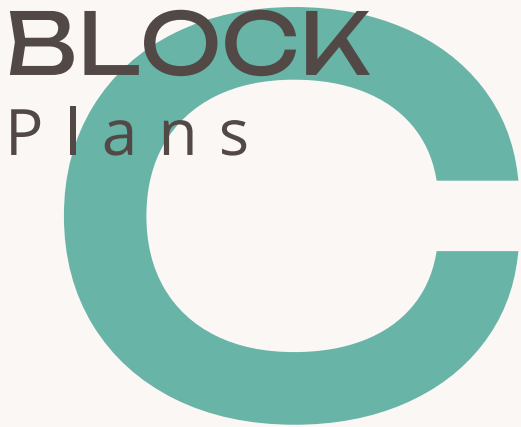
ΞΥΞΥΞΥ BALI

Bali for everyone



АПАРТАМЕНТЫ





АПАРТАМЕНТЫ

БЛОК

D



ΞΥΞΥ BALI

АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK
Design code

D

АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK

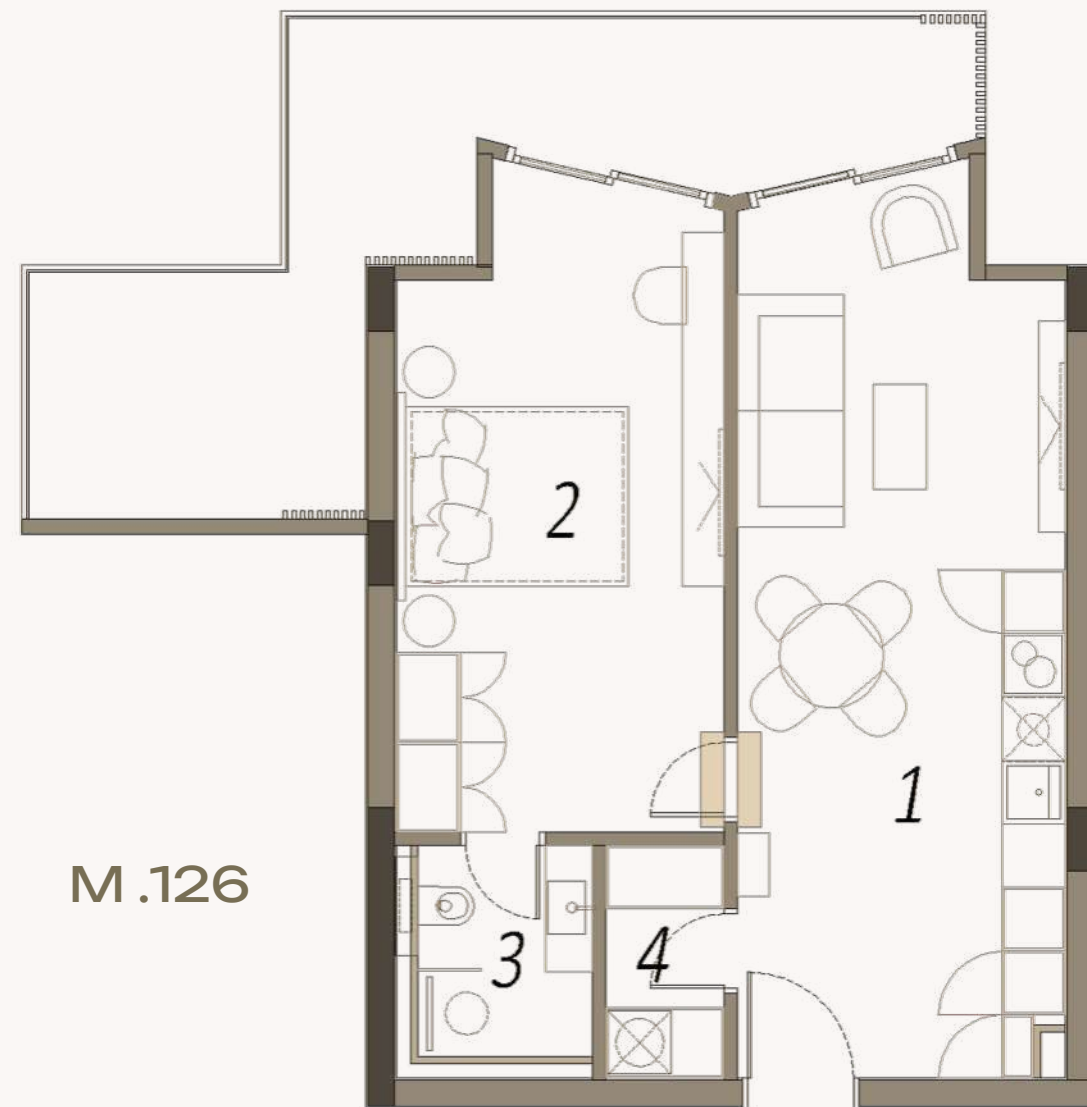
Design code

D

АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK Plans

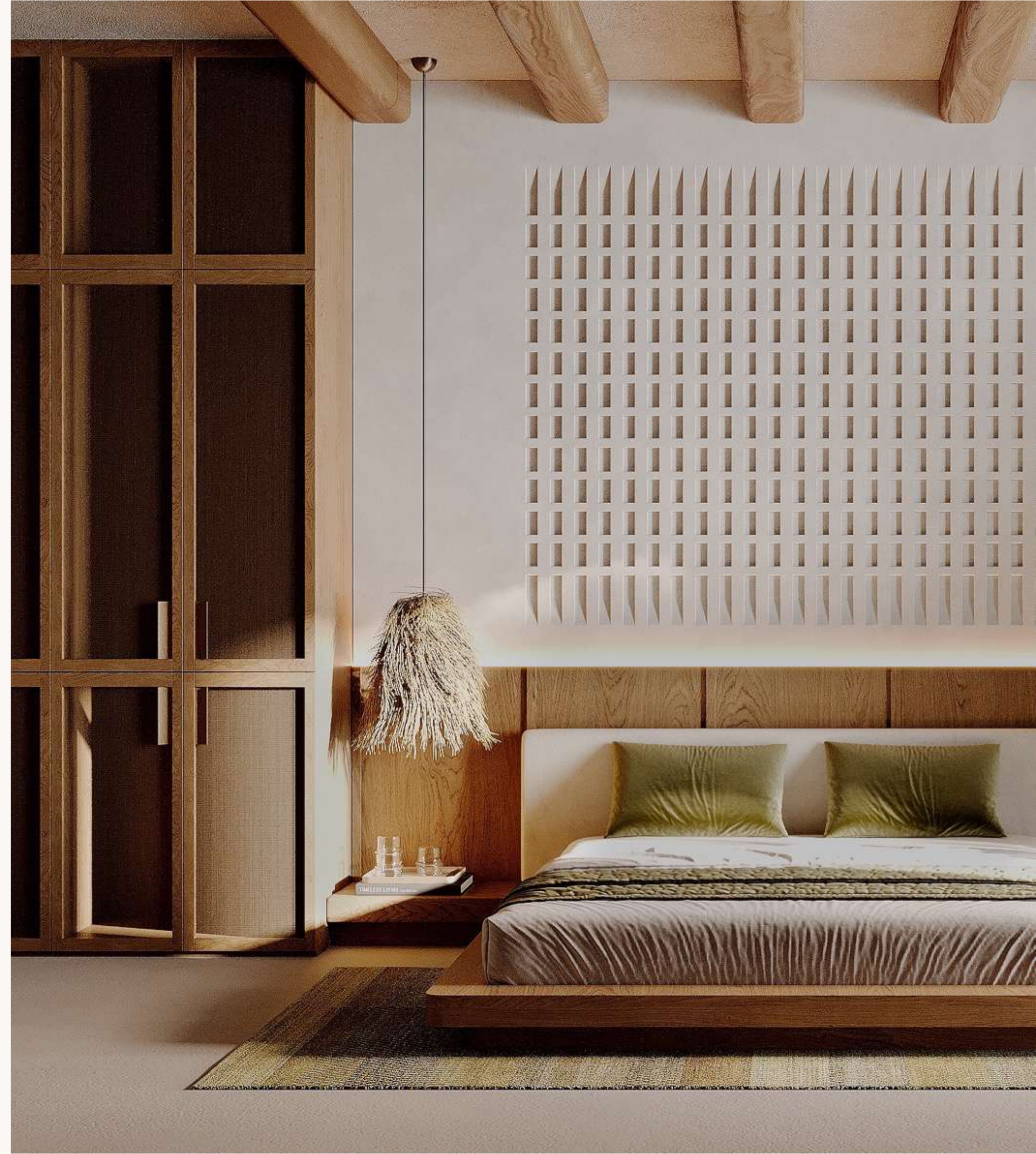
D



M.126

ΞΥΞΥ BALI

Bali for everyone

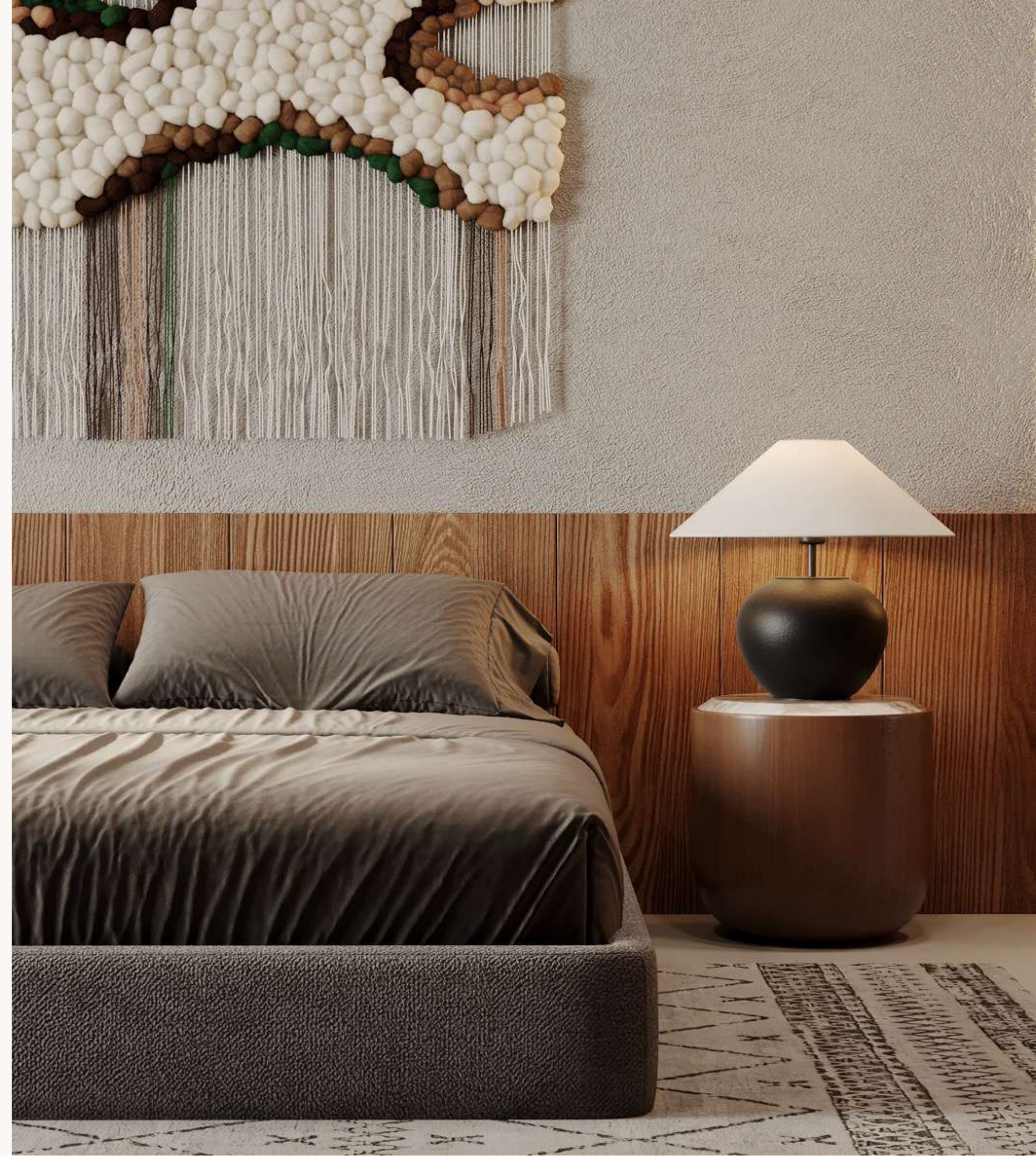


АПАРТАМЕНТЫ

BLOCK Plans

D

L . 140



ΣΥΝΕΡΓΕΙΟ BALI

EVERY

ВИЛЛЫ

ՀԱՎԱՐԻ BALI

EVERY

ВИЛЛЫ

ΣΥΣΤΗΜΑ BALI

Виллы

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ

Тип виллы	Площадь юнита, вкл. эксплуатируемый участок и бассейн от, м2	Количество, шт.	Цена от *, \$	Стоимость за м2 от, \$
S 1Br	188,8	21	298 371	1 580
S 2Br	208,3	21	330 596	1 587
M 2Br	274,6	36	438 808	1 598
L 3Br	347	10	641 579	1 849
		88		

* Все налоги и сборы включены в стоимость юнита, за исключением налога на оформление земли (10% от стоимости участка) и до 1% стоимости нотариального оформления.

Примечание: стоимость оформления земли и нотариальных сборов, в зависимости от типа юнита, в среднем составит от 3 000 до 7 000 \$



ВИЛЛЫ

ОСНАЩЕНИЕ

- Мебель
- Кухня, оснащенная бытовой техникой
- Мастер-спальня с ванной комнатой и гардеробной
- Интерьерное и ландшафтное освещение
- Текстильное оформление и декор
- Ванные комнаты и туалеты с мебелью и сантехникой
- Гардеробные комнаты и шкафы
- Стиральная и сушильная машины *
- Собственный бассейн с открытой террасой
- Раздвижные перегородки
- Паркинг **
- Кондиционирование
- Smart-TV, Wi-Fi
- Вид на залив / статую Гаруды / лес / парк **
- Место для хранения спортивного инвентаря

* Дополнительная опция по запросу покупателя

** Опция, зависит от типа юнита и его расположения

XVXRY BALI

Bali for everyone



ВИЛЛЫ
ТИП



ВИЛЛЫ
ТИП S



Unit type	Quantity	Inside area, from, m2	Total area, incl. exploited area and pool from, m2	Unit cost from*, \$
S_1Br	21	80,83	188,8	298 371
S_2Br	21	90,25	208,3	330 596



ВИЛЛЫ Design_1 BR



ВИЛЛА
Design_1 BR

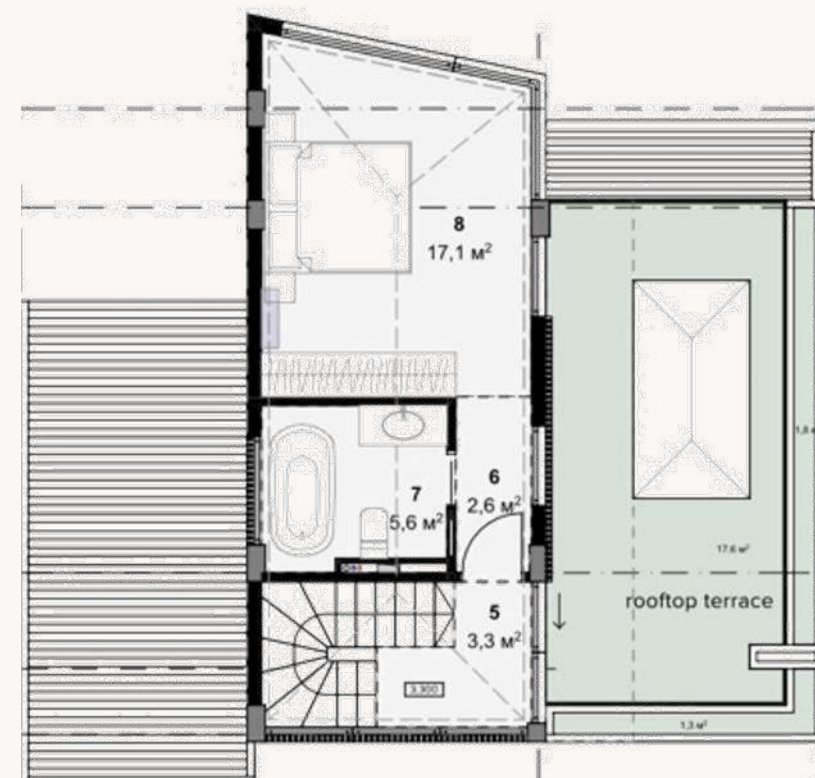
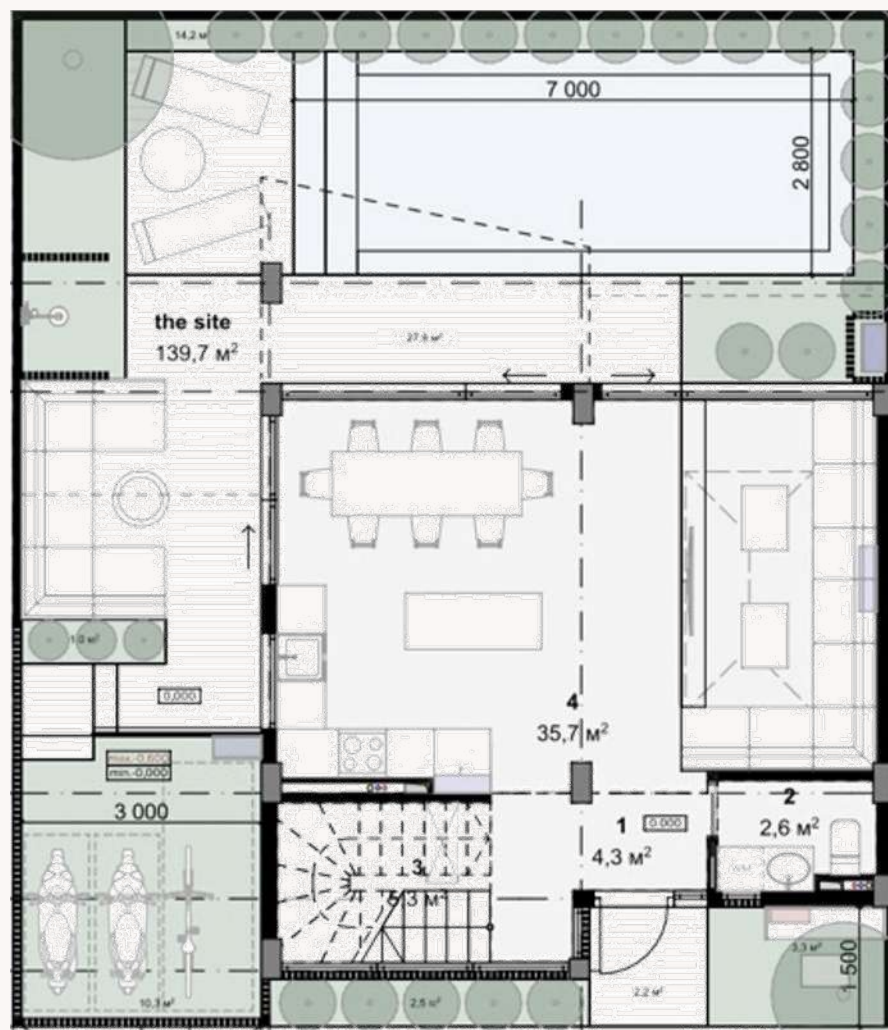


ЗИЗІУ BALI

Bali for everyone



ВИЛЛА Plan_1 BR



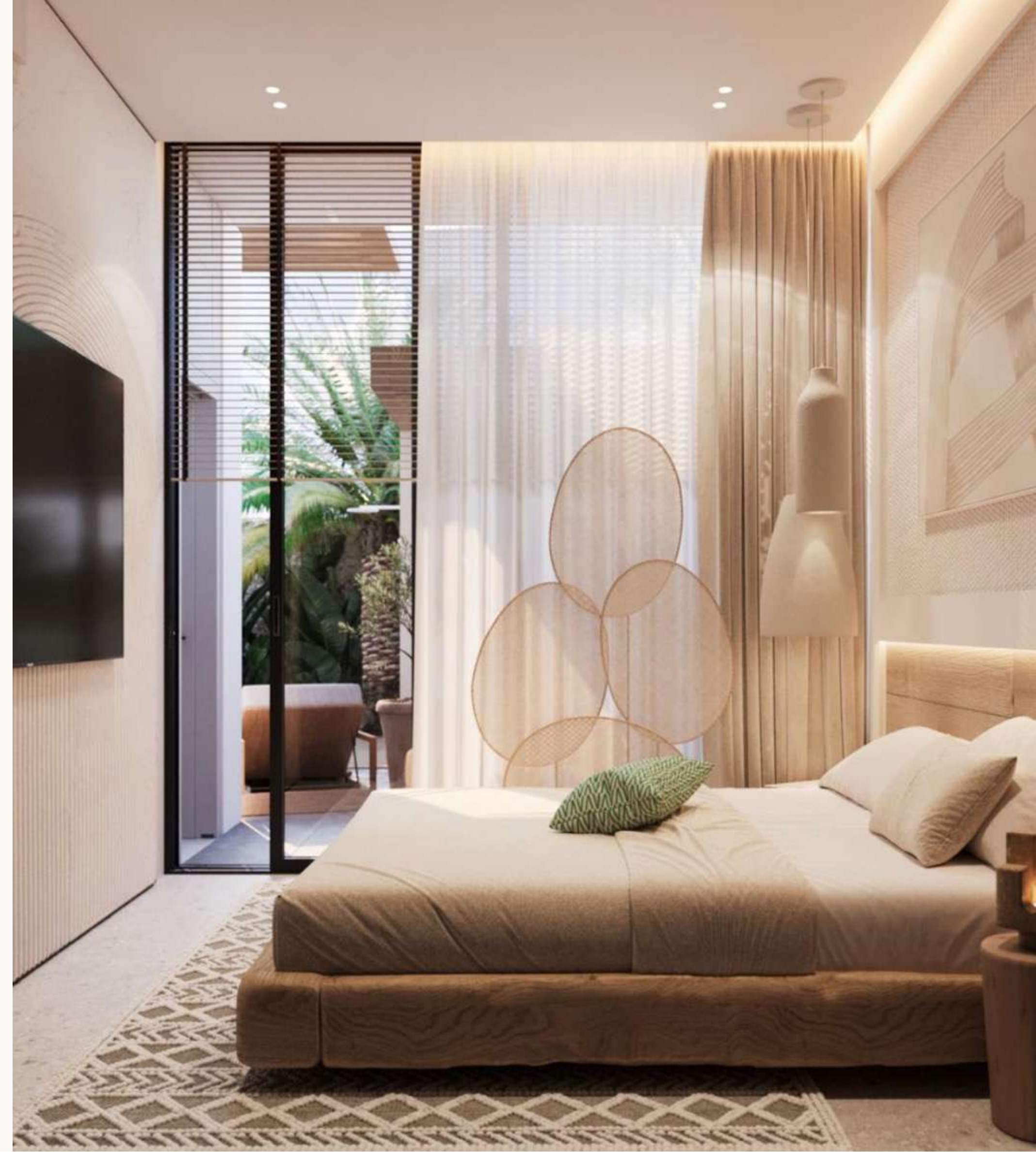
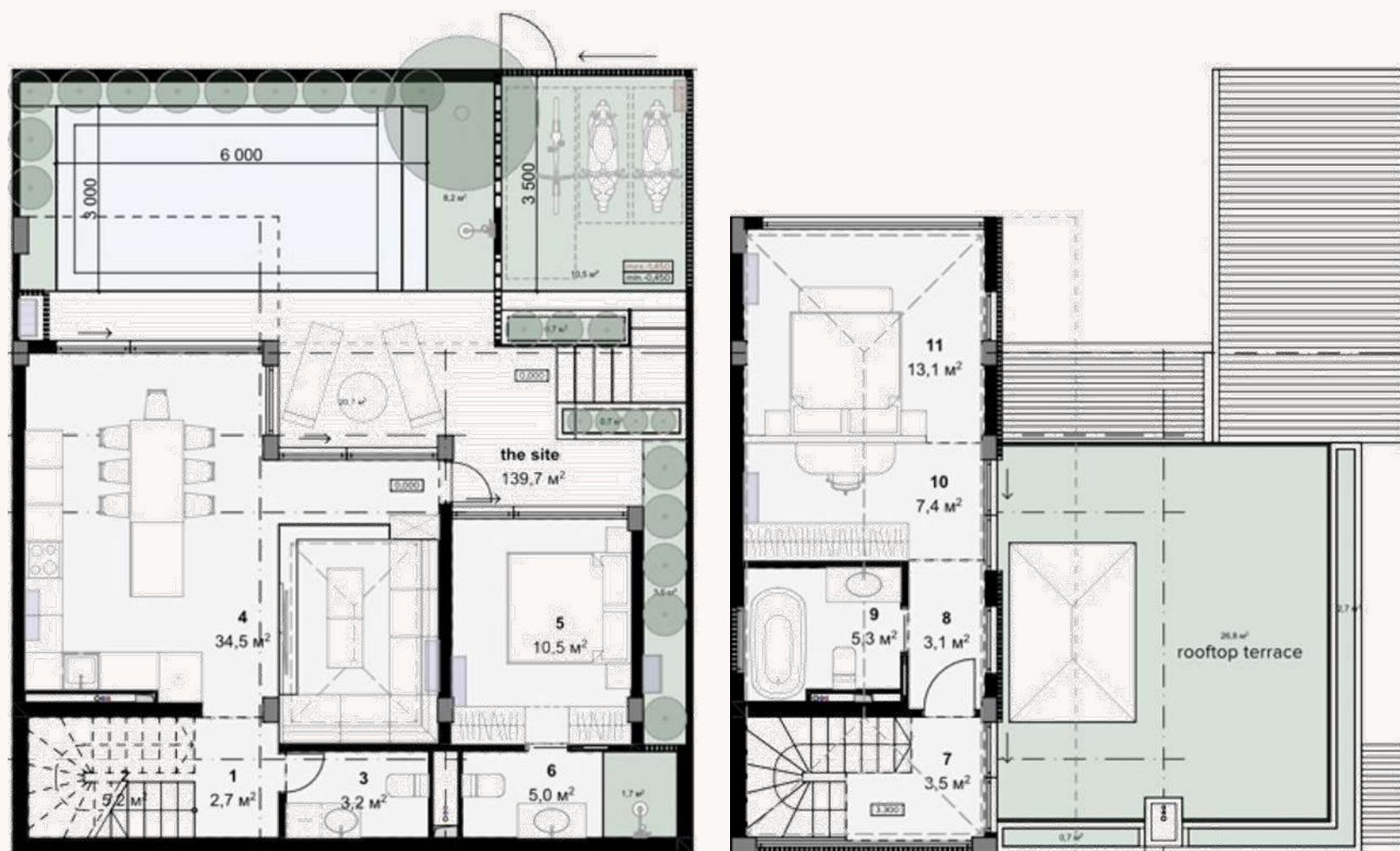
ВИЛЛА
Design_2 BR

AVZRY BALI

Bali for



ВИЛЛА Plan_2 BR



ВИЛЛЫ Design_2 BR



ВИЛЛЫ Design_2 BR



ВИЛЛЫ
ТИП
M



Unit type	Quantity	Inside area, from, m2	Total area, incl. exploited area and pool from, m2	Unit cost from*, \$
M_2Br	36	114	274,6	438 808



ВИЛЛЫ
Design_2 BR

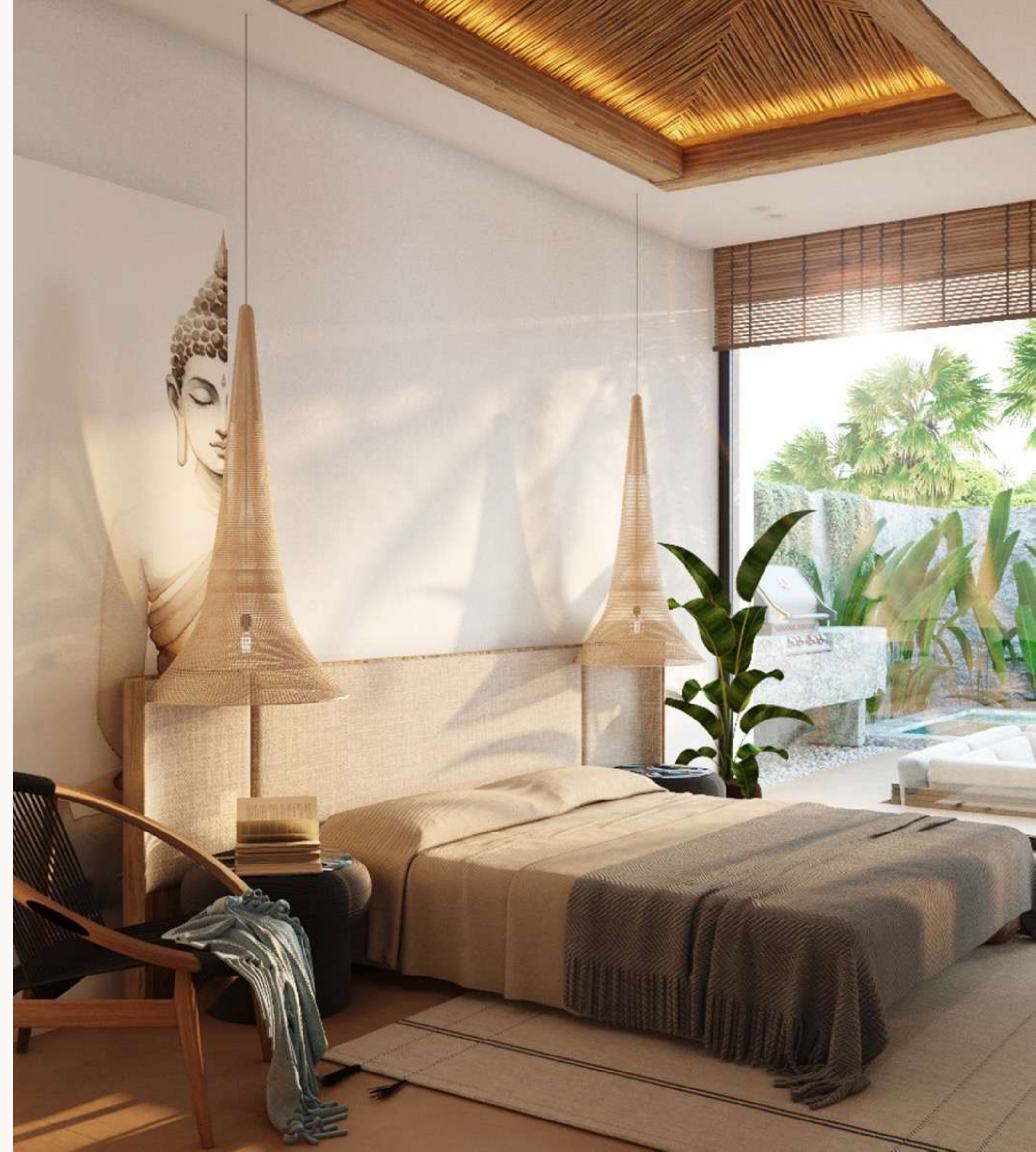
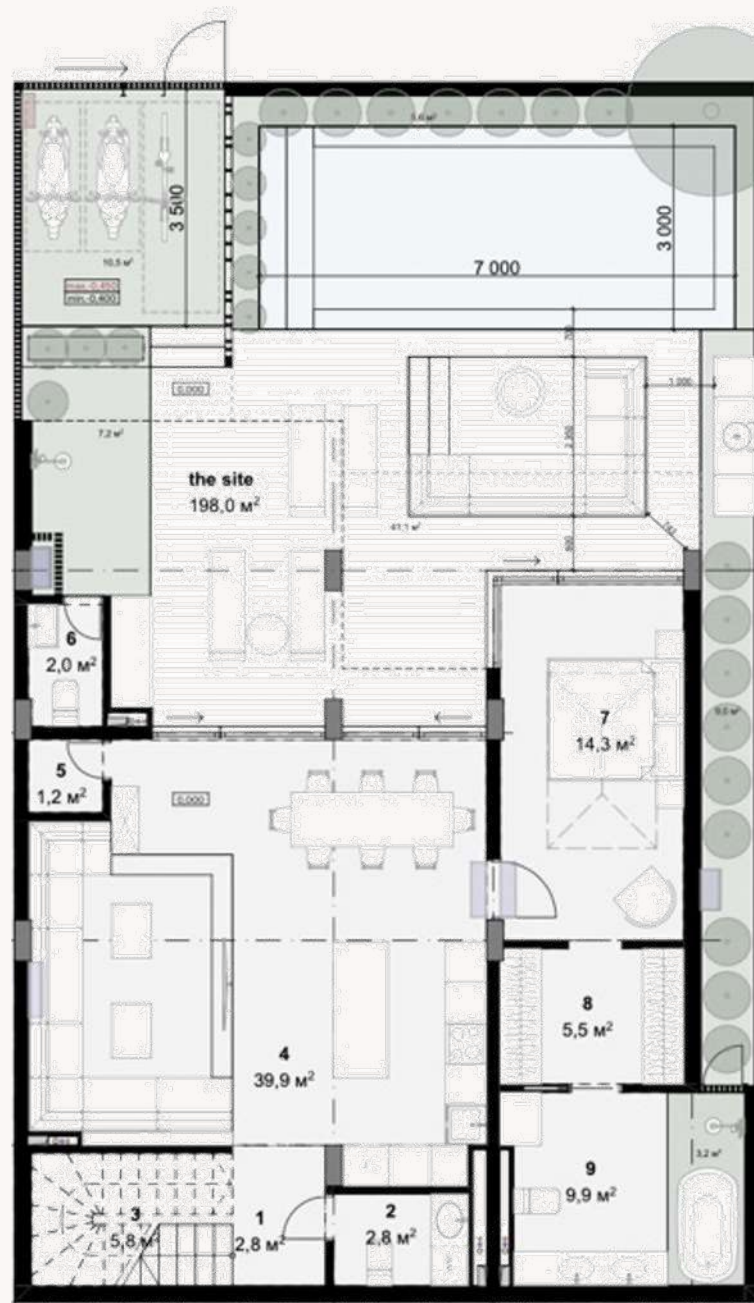
M

AVR BALI

Bali for e



ВИЛЛЫ Design_2 BR M



ВИЛЛЫ
Design 2 VR

M

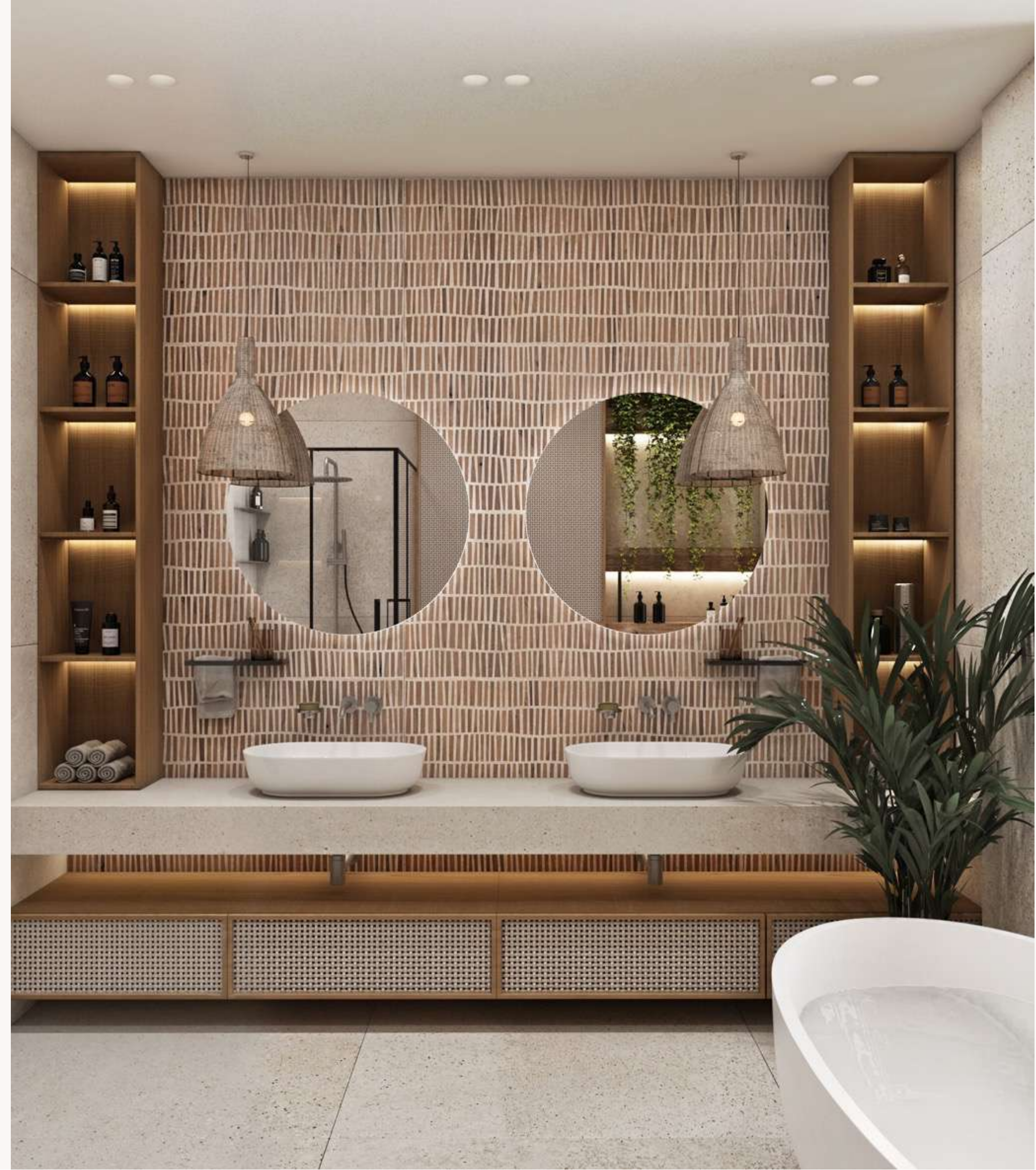


ВИЛЛЫ
Design_2 BR

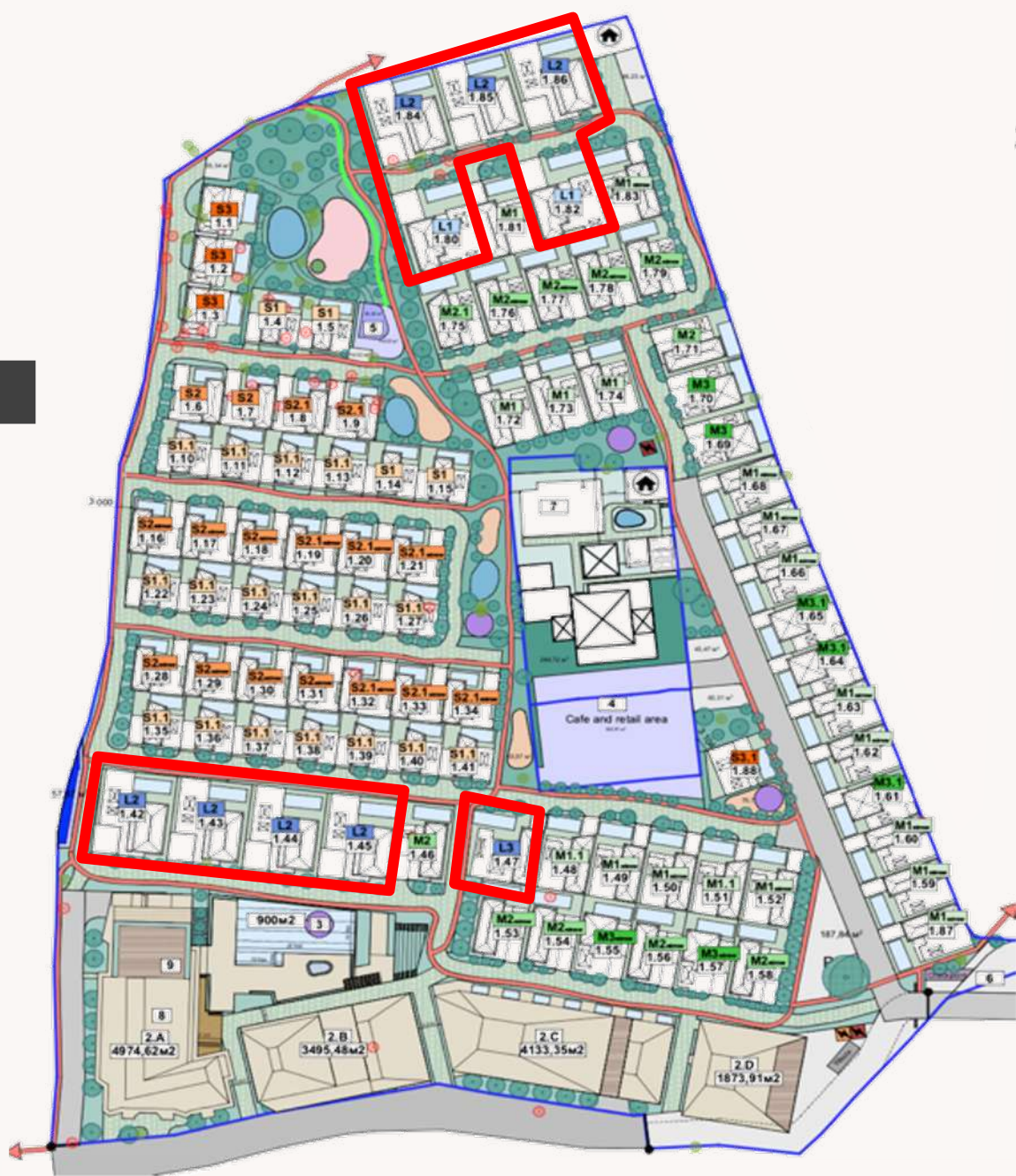
M

EVERY BALI

Bali for everyone



ВИЛЛЫ
ТИП



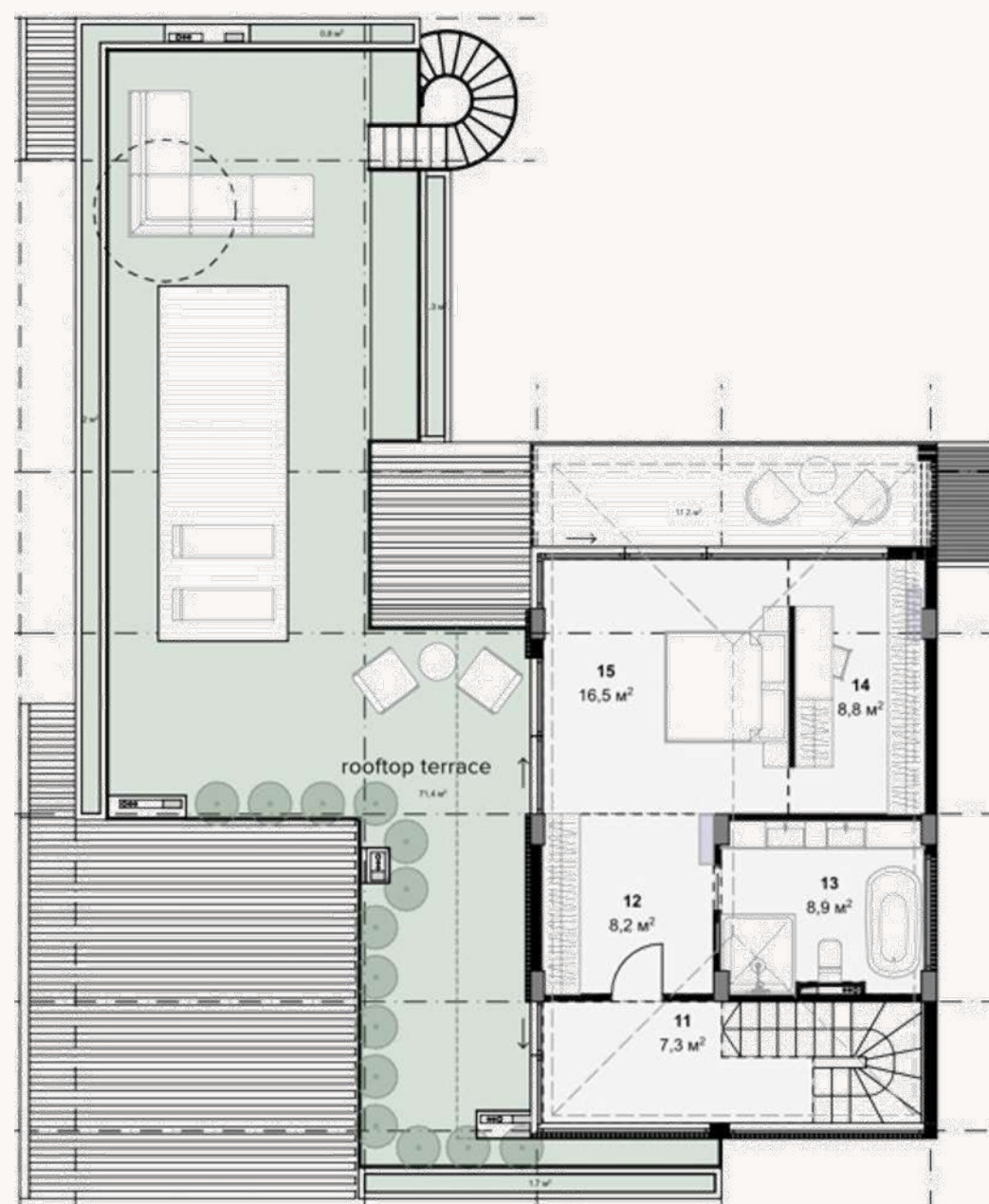
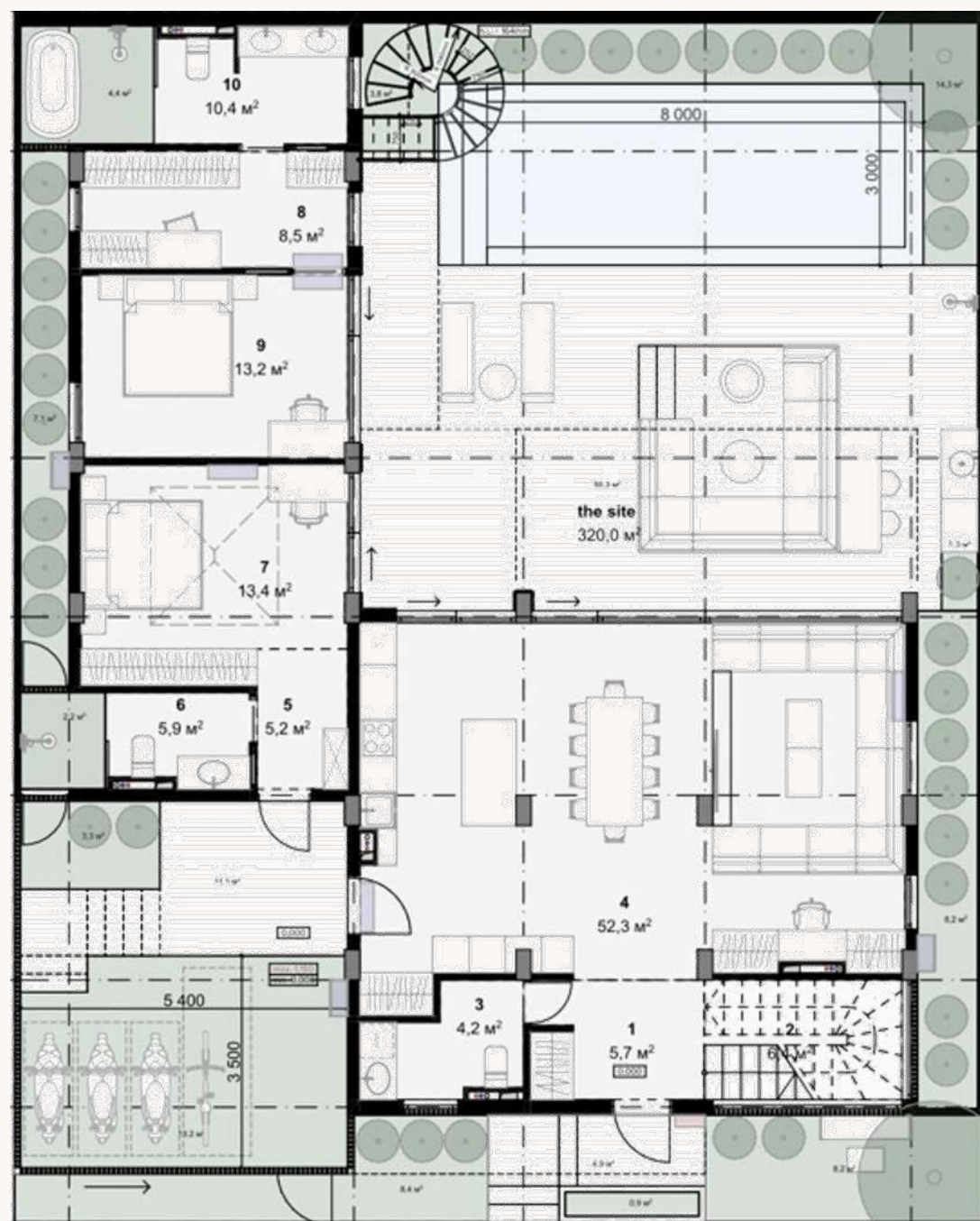
Unit type	Quantity	Inside area, from, m2	Total area, incl. exploited area and pool from, m2	Unit cost from*, \$
L_3Br	10	169,6	347,1	641 579



ВИЛЛЫ
Design_3 VR



ВИЛЛЫ Design_3 BR



ΣΥΣΤΗΜΑ BALI

Bali for everyone



ВИЛЛЫ Design_3 BR



ВИЛЛЫ
Design_3 BR



ВИЛЛЫ Design_3 VR



ВИЛЛЫ Design_3 VR



ВИЛЛЫ Design_3 BR



ВИЛЛЫ Design_3 BR



Варианты условий покупки юнита.

100% ОПЛАТА

100% - единовременно
уплачивается при заключении
сделки на юнит*

ДОЛЕВАЯ ПОКУПКА

Оплата только 100%.
Возможность заключения сделки на
юнит* с несколькими физ. лицами.

РАССРОЧКА

Первый взнос от 30 до 50%
уплачивается при заключении сделки на
юнит* (размер ПВ зависит от размера и
стоимости юнита)

Остаток от 50 до 70%

стоимости юнита* выплачивается любыми
долями в период до одного года с момента
заключения сделки.

%% по данному виду рассрочки не
начисляются.

* Условия одинаковы при сделках с апартаментами и виллами.

Дополнительно уплачивается:

- **10%** от стоимости земельного участка – налог PPh 4.2
- **до 1%** от стоимости земельного участка за услуги нотариуса

Расчет доходности проекта для владельца юнита
на примере апартамента M_1BR_#68_ \$180 894, пл. 61 кв.м.
при сдаче в аренду

	в месяц (30 дней), \$	за год, \$	в % годовых
Доход от аренды	3 330	40 515	
Расходы на УК (вкл. расходы на персонал, обслуживание комплекса, коммунальные услуги и ежегодные налоги на землю)	999	12 154	
Комиссия агентам/ онлайн ресурсам ****	666	8 103	
Доход владельца апарта от сдачи в аренду, вкл. доп. расход за размещение на агрегаторах (сценарий 1)	1 655	20 257,5	11,2 %
Доход владельца апарта от сдачи в аренду, НЕ вкл. доп. расход за размещение на агрегаторах (сценарий 2)	2 331	28 360,5	15,68 %

* Расчетная модель по состоянию на 04.04.2025.
** по данным отчета Q4-2024-ColliersQuarterly-Bali-Hotel
*** при покупке на I этапе
**** не учитывается при сдаче в аренду напрямую

Усредненные показатели* при сдаче в аренду

Цена за ночь **, \$	150
Средняя загрузка по году **	74%
Управляющая компания *	30%
Комиссия агентам/онлайн ресурсам ****	20%
Leasehold, лет	40
Увеличение цены аренды в год	5%

Расчет доходности проекта для владельца юнита
на примере апартамента M_1BR_#68_ \$180 894, пл. 61 кв.м.
при продаже юнита

	в %	Цена юнита, \$	Доход, \$
После ввода в эксплуатацию ***	35	244 207	63 313
Увеличение цены после 5 лет использования	9	266 185,5	21 978.6
Доход при отчуждении апартамента через 5 лет	47,15	266 185,5	85 291,5

* Расчетная модель по состоянию на 04.04.2025.

** по данным отчета Q4-2024-ColliersQuarterly-Bali-Hotel

*** при покупке на I этапе

**** не учитывается при сдаче в аренду напрямую

Рост стоимости в зависимости от этапа строительства:

- 1.Underground cycle +10% от начальной цены
- 2.Overhead cycle +20% от начальной цены
- 3.Finishing cycle + 25 % от начальной цены
- 4.Final cycle - ожидается до 30/03/2027 +35% от начальной цены

Расчет доходности проекта для владельца юнита
на примере апартамента M_1BR_#68_ \$180 894, пл. 61 кв.м.
при сдаче в аренду в течение 5 лет и последующей продаже юнита

	ROI в %	ROI в \$	
Сдача в аренду в течение 5 лет (сценарий 1)	56	101 300,64	
Сдача в аренду в течение 5 лет (сценарий 2)	78,4	141 820,9	Сдача в аренду в течение 5 лет
Продажа через 5 лет ***	47,15	85 291,5	Продажа через 5 лет
ИТОГ вкл. доп. расход за размещение на агрегаторах (сценарий 1)	103,15	186 592,14	
ИТОГ НЕ вкл. доп. расход за размещение на агрегаторах (сценарий 2)	125,55	227 112,4	

* Расчетная модель по состоянию на 04.04.2025.
** по данным отчета Q4-2024-ColliersQuarterly-Bali-Hotel
*** при покупке на I этапе
**** не учитывается при сдаче в аренду напрямую

- Рост стоимости в зависимости от этапа строительства:
- 1.Underground cycle +10% от начальной цены
 - 2.Overhead cycle +20% от начальной цены
 - 3.Finishing cycle + 25 % от начальной цены
 - 4.Final cycle - ожидается до 30/03/2027 +35% от начальной цены

Расчет доходности проекта для владельца юнита
на примере виллы S 2BR_#1.1 — \$330 596, 90,25 кв. м
при сдаче в аренду

	в месяц (30 дней), \$	за год, \$	в % годовых
Доход от аренды	6 414,88	76 978,5	
Расходы на УК (вкл. расходы на персонал, обслуживание комплекса, коммунальные услуги и ежегодные налоги на землю)	1 924,46	23 093,55	
Комиссия агентам/ онлайн ресурсам ****	1 282,98	15 395,7	
Доход владельца виллы от сдачи в аренду, вкл. доп. расход за размещение на агрегаторах (сценарий 1)	3 207,44	38 489,25	11,64 %
Доход владельца виллы от сдачи в аренду, НЕ вкл. доп. расход за размещение на агрегаторах (сценарий 2)	4 428,9	53 884,95	16,29 %

* Расчетная модель по состоянию на 04.04.2025.
** показатель сегмента Upper-Upscale [\(источник\)](#)
*** при покупке на I этапе
**** не учитывается при сдаче в аренду напрямую

Усредненные показатели* при сдаче в аренду

Цена за ночь **, \$	285
Средняя загрузка по году **	74%
Управляющая компания *	30%
Комиссия агентам/онлайн ресурсам ****	20%
Leasehold, лет	40
Увеличение цены аренды в год	5%

Расчет доходности проекта для владельца юнита
на примере виллы S 2BR_#1.1 — \$330 596, 90,25 кв. м
при продаже юнита

	в %	Цена юнита, \$	Доход, \$
После ввода в эксплуатацию ***	35	446 305	115 709
Увеличение цены после 5 лет использования	9	486 472	40 167
Доход при продаже виллы через 5 лет	47,15	486 472	155 876

* Расчетная модель по состоянию на 04.04.2025.
** показатель сегмента Upper-Upscale (источник)
*** при покупке на I этапе
**** не учитывается при сдаче в аренду напрямую

Рост стоимости в зависимости от этапа строительства:

1.Underground cycle +10% от начальной цены

2.Overhead cycle +20% от начальной цены

3.Finishing cycle + 25 % от начальной цены

4.Final cycle - ожидается до 30/03/2027 +35% от начальной цены

Расчет доходности проекта для владельца юнита
на примере виллы S 2BR_#1.1 — \$330 596, 90,25 кв. м
при сдаче в аренду в течение 5 лет и последующей продаже юнита

	ROI в %	ROI в \$	
Сдача в аренду в течение 5 лет (сценарий 1)	58,2	192 407	
Сдача в аренду в течение 5 лет (сценарий 2)	81,45	269 424,75	Сдача в аренду в течение 5 лет
Продажа через 5 лет ***	47,15	155 876	Продажа через 5 лет
ИТОГ (сценарий 1)	105,35	348 283	
ИТОГ (сценарий 2)	128,6	425 300,75	

* Расчетная модель по состоянию на 04.04.2025.
** показатель сегмента Upper-Upscale [\(источник\)](#)
*** при покупке на I этапе
**** не учитывается при сдаче в аренду напрямую

- Рост стоимости в зависимости от этапа строительства:
- 1.Underground cycle +10% от начальной цены
 - 2.Overhead cycle +20% от начальной цены
 - 3.Finishing cycle + 25 % от начальной цены
 - 4.Final cycle - ожидается до 30/03/2027 +35% от начальной цены

EVERY BALI

Every-bali.com
info@every-bali.com
WA +7 925 510 87 11



@every_bali

Все расчеты и стоимости приведены на дату 10.01.2025
Не является официальной офертой.