

# Umallas Oasis

Коммерческое предложение

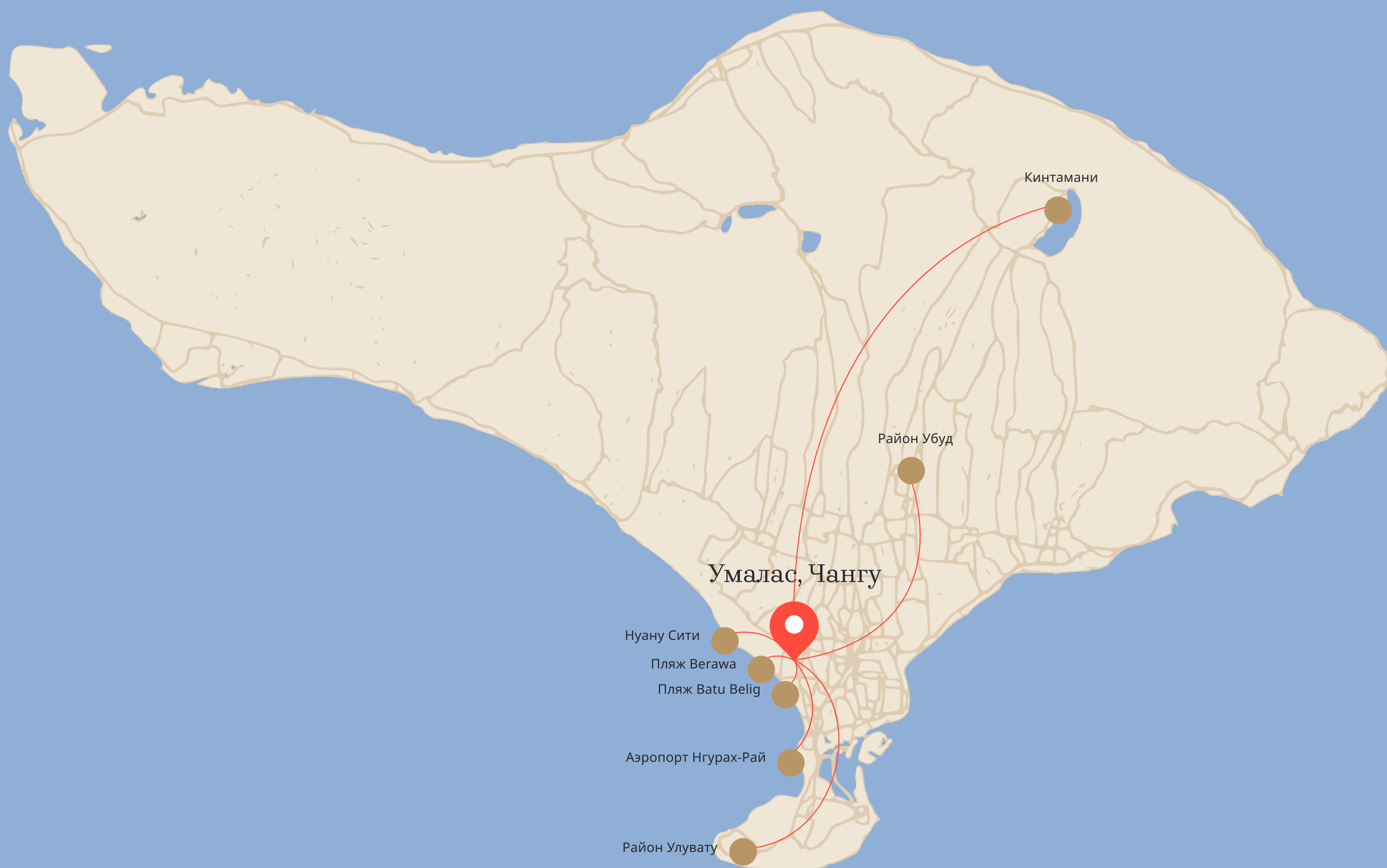


# Локация

## Умалас – золотая середина Бали

Район расположен между шумным Семиньяком и туристической Беравой, **на равном расстоянии от главных точек** притяжения острова. Именно поэтому Умалас выбирают экспаты и постоянные туристы.

Спрос здесь стабильно высок уже много лет. Свободной **земли практически не осталось**, а существующий номерной фонд, особенно в премиум-сегменте, в основном устарел



# Туристические магниты

|  |         |
|--|---------|
| Международный аэропорт                   | 30 мин  |
| Пляж Бату Белиг (Семиньяк)               | 7 мин   |
| Пляж Берава (Чангу)                      | 10 мин  |
| Beach Club Cafe del Mar                  | 8 мин   |
| Finns Beach Club                         | 10 мин  |
| W Bali Beach Club                        | 8 мин   |
| Potato Head Beach Club                   | 8 мин   |
| Супермаркеты (Perito, Frestive, Popular) | 3-5 мин |
| Район Улувату                            | 45 мин  |
| Район Убуд                               | 60 мин  |





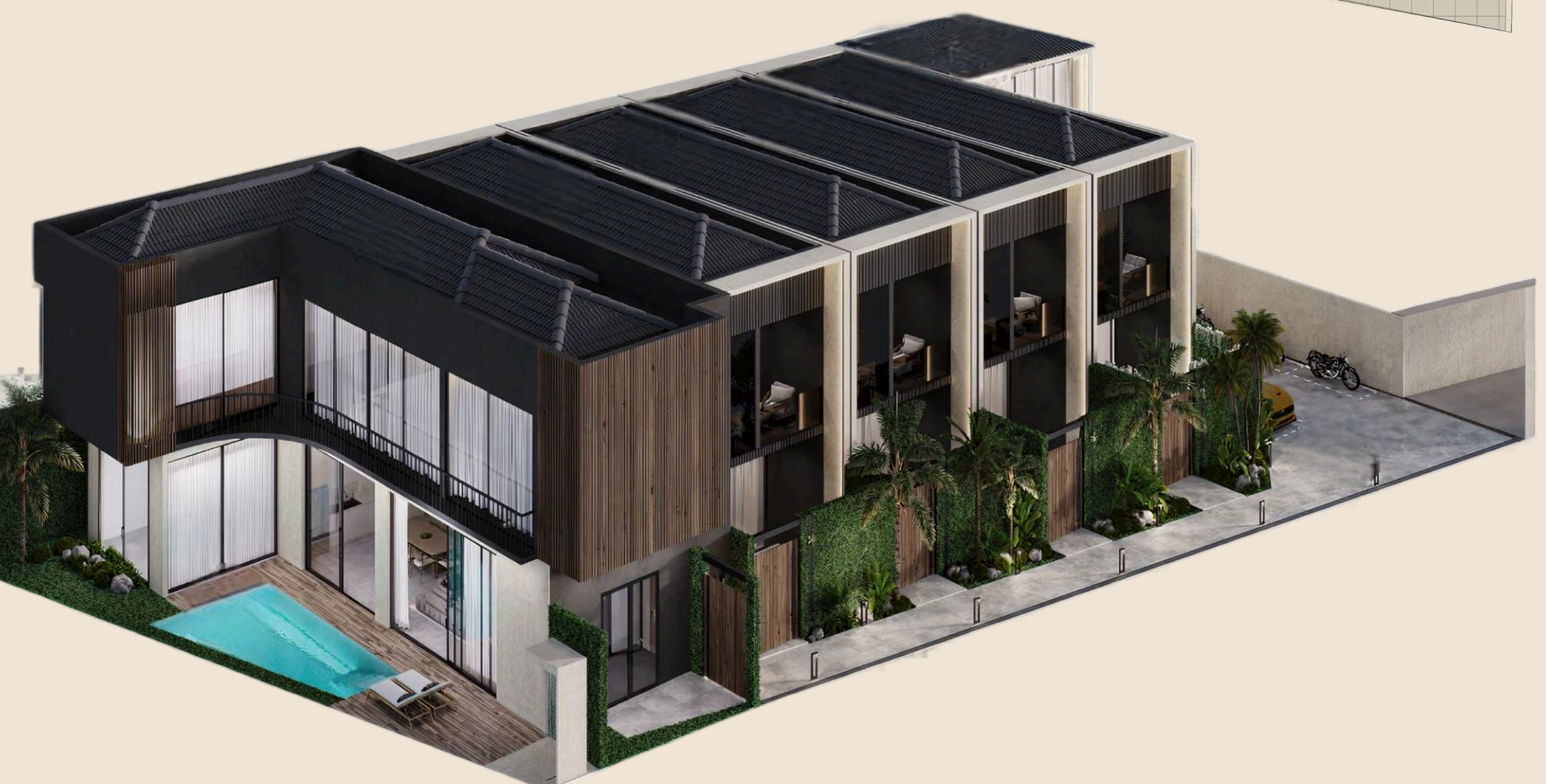
# О комплексе

**Umalas Oasis** — это ответ на актуальные запросы рынка. Всё больше гостей Бали выбирают приватность, простор вилл и архитектурную четкость. Туристы ценят продуманное окружение и ощущение личного пространства, даже находясь в арендуемом жилье.

**Это концепт нового поколения:** архитектура не конкурирует с впечатлениями вне дома, она создает для них идеальный фон. Комплекс - точка притяжения после насыщенного дня, где всё продумано до мелочей: от пропорций до оттенков света

# Мастерплан комплекса

Закрытый и охраняемый комплекс, включает одну просторную двухэтажную виллу и четыре 2-х спальных таунхауса, каждая с отдельным входом. Территория полностью приватна, оформлена зеленью, пальмами и ландшафтными деталями, создающими атмосферу уединённого тропического сада. Есть отдельная зона для общей парковки и ресепшн



# План виллы

Общая площадь

319 м<sup>2</sup>

Жилая площадь

230 м<sup>2</sup>

2-этажная частная вилла в охраняемом комплексе с продуманным зонированием.

Внутри — 3 спальни, гостиная, кухня, четыре санузла и отдельная рабочая комната.

Террасы на обоих уровнях: одна открыта к саду с личным бассейном, вторая — для тишины и утреннего света.

## 1 этаж

## 2 этаж



# Комплектация

## Вилла

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Кондиционер                 | 7 шт |
| Стулья обеденные            | 8 шт |
| Стол обеденный              | 1 шт |
| Стол книжный                | 1 шт |
| Диван                       | 1 шт |
| Кресло                      | 1 шт |
| Кресло офисное              | 1 шт |
| Стол рабочий                | 1 шт |
| Кровать                     | 3 шт |
| Прикроватная тумба          | 6 шт |
| Макияжная зона              | 3 шт |
| Пуфик                       | 3 шт |
| Шкаф встроенный             | 4 шт |
| Холодильник                 | 1 шт |
| Варочная панель             | 1 шт |
| Кофемашина                  | 1 шт |
| Микроволновая печь          | 1 шт |
| Духовой шкаф                | 1 шт |
| Кулер для воды              | 1 шт |
| Стиральная/сушильная машина | 1 шт |
| Посудомоечная машина        | 1 шт |
| Шезлонг                     | 1 шт |
| Телевизор                   | 1 шт |







# Доход с виллы



## Базовый сценарий:

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Заполняемость:                 | 80%           |
| Дневная арендная ставка:       | IDR 6,27 млн  |
| Ежемесячный доход:             | IDR 152,6 млн |
| Операционные расходы:          | 20%           |
| Комиссия управляющей компании: | 17%           |

# План таунхауса

Общая площадь

162 м<sup>2</sup>

Жилая площадь

137 м<sup>2</sup>

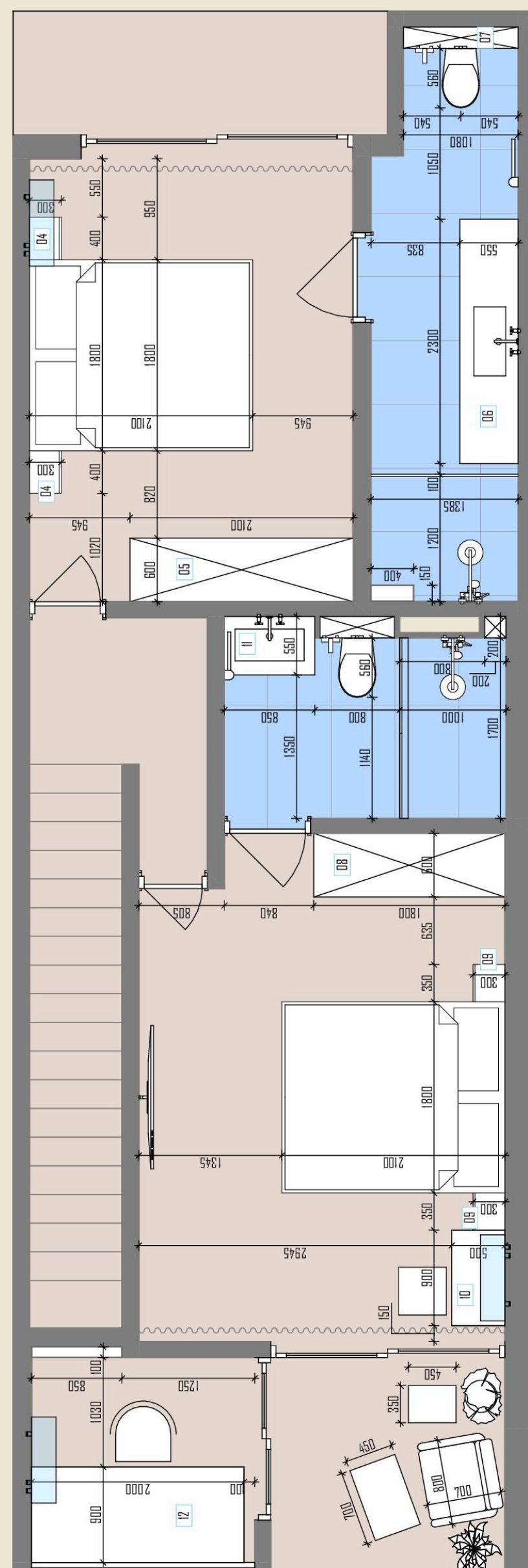
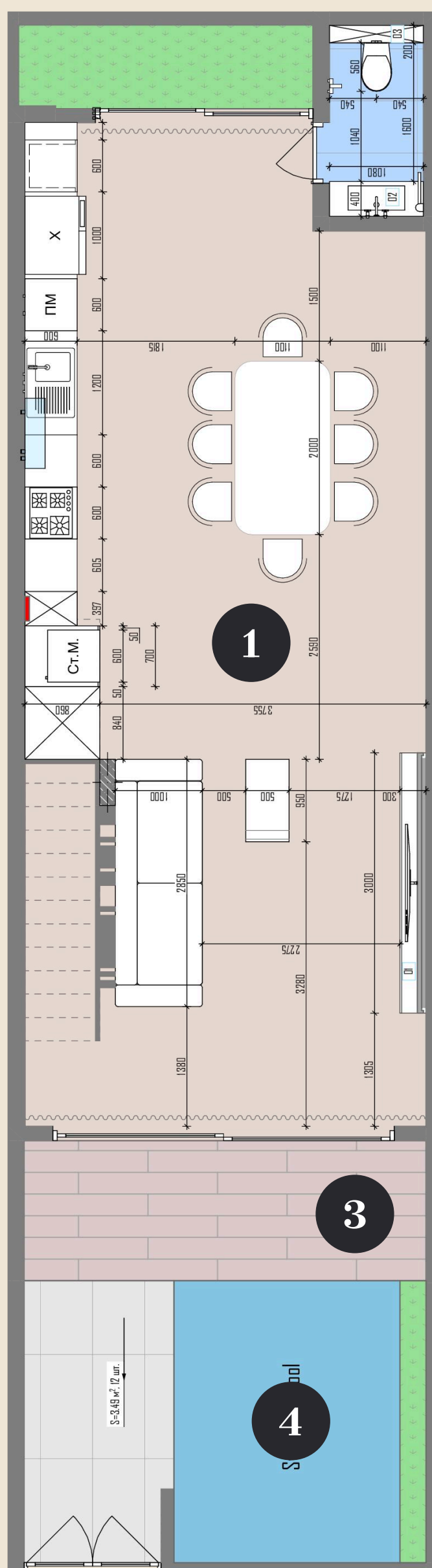
## 2-этажный частный таунхаус в охраняемом комплексе с продуманным зонированием

Внутри — 2 спальни, гостиная, оборудованная кухня со встроенной техникой, три санузла и отдельная рабочая комната.

На первом этаже терраса с личным бассейном

1 этаж

2 этаж



1 Таунхаус

2 Вход

3 Терраса

4 Бассейн

5 Лестница

# Комплектация

## Таунхаус

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Кондиционер                 | 5 шт |
| Стулья обеденные            | 8 шт |
| Стол обеденный              | 1 шт |
| Стол книжный                | 1 шт |
| Диван                       | 1 шт |
| Кресло офисное              | 1 шт |
| Стол рабочий                | 1 шт |
| Кровать                     | 2 шт |
| Прикроватная тумба          | 4 шт |
| Макияжная зона              | 1 шт |
| Пуфик                       | 1 шт |
| Шкаф встроенный             | 2 шт |
| Холодильник                 | 1 шт |
| Варочная панель             | 1 шт |
| Кофемашина                  | 1 шт |
| Микроволновая печь          | 1 шт |
| Духовой шкаф                | 1 шт |
| Кулер для воды              | 1 шт |
| Стиральная/сушильная машина | 1 шт |
| Посудомоечная машина        | 1 шт |
| Шезлонг                     | 1 шт |
| Телевизор                   | 2 шт |







# Доход с таунхауса



## Базовый сценарий:

Заполняемость: **80%**

Дневная арендная ставка: **IDR 4,13 млн**

Ежемесячный доход: **IDR 100,4 млн**

Операционные расходы: **20%**

Комиссия управляющей компании: **17%**

# Технологии строительства



**Бетон класса К250 повышенной прочности**



**Влагозащитная мембрана между землёй и бетоном**



**Штукатурка с использованием высокопрочной сетки**



**Влагозащитная мембрана на крыше**



**Молниезащита с покрытием радиуса 80 м**



**Звукоизоляция между стенами юнитов**



**Септик: отдельный для каждого юнита**



**Заземление: отдельное для каждого юнита**

# Управляющая компания

Управляющая компания создана застройщиком как продолжение общей философии проекта. Команду собрали среди профессионалов, чтобы дать гостям деликатный, точный, ненавязчивый сервис

Также ключевой момент для инвестора — это прозрачная финансовая отчётность. Управляющая компания отслеживает заполняемость, контролирует расходы, подготавливает понятные регулярные отчёты, где чётко видно, как работает инвестиция.



# Коммерческое предложение

## Общая информация

**Объект:** Жилой комплекс из 5 юнитов (1 вилла и 4 таунхауса)

**Общая площадь:** 967 м<sup>2</sup> (без парковочной зоны)

**Количество юнитов:** 5

## Стоимость

**Цена за весь комплекс:** IDR 33,0 млрд

**Средняя цена за 1 м<sup>2</sup>** IDR 34,1 млн

## Условия оплаты

**Первый взнос** 50% при подписании договора — IDR 16,5 млрд

**Второй взнос** 50% на ключах — IDR 16,5 млрд