



SOLAN

MELASTI BOUTIQUE HOUSE



ФИЛОСОФИЯ ПРОЕКТА

SOLAN OT RAIT LIVING SPACES

Клубный дом у пляжа Меласты —
у самого культового побережья Бали.

Бали вдохновил команду на создание нового формата — камерного и функционального проекта, где архитектура, природный ландшафт и свет функционируют как единая система.

Расположенный неподалёку от пляжа Меласты, названного в честь балийского ритуала очищения, проект вдохновлён символикой этого места. В его основе — прозрачность, экологически ответственные решения и бережное отношение к земле.

SOLAN создан для тех, кто ценит приватность и архитектурную выразительность как основу качественной жизни.





КОМАНДА И ПАРТНЕРЫ



**Коммерческий директор
Мария Баренгольц**

Эксперт с более чем 10-летним опытом работы в сфере маркетинга недвижимости и более чем 4-летним опытом работы с инвестиционными проектами и развития международного инвестиционного сообщества. Специализируется на запуске девелоперских проектов, формировании продукта и привлечении капитала.



**Генеральный директор, директор по архитектуре
Александр Бурыкин**

В прошлом руководитель архитектурного бюро “Пятый радиус” с 20+-летней историей, под его управлением реализовано 1000+ объектов и более 60 000 м² премиальной недвижимости. Руководил координацией сложных проектов с участием десятков подрядчиков, работал в России и за рубежом (Латвия, Чехия, Армения, Грузия и др. странах).



**Ведущий архитектор
Рустам Керимов**

25 лет опыта в архитектуре и дизайне. Основатель архитектурного бюро A-GA, член Союза московских архитекторов и Совета MOSMA, куратор Всероссийского фестиваля молодых архитекторов. Ведущий архитектор проектов на Бали — BIOM (Nuanu City) и Every Bali.



Строительная компания PT Jejak Trikarya Perkasa — генеральный подрядчик полного цикла, объединяющий архитектурное проектирование, строительство и инженерные системы в единой системе.

Компания реализует полный спектр работ — от концепции и сметной проработки до сдачи объекта «под ключ»: частные виллы, жилые и коммерческие комплексы, промышленные объекты, реновацию и MEP-инжиниринг.

250

Завершённых проектов

98%

Довольных клиентов

13

Направлений услуг

5+

Рейтинг



Управляющая компания Betterplace — технологичная платформа на рынке недвижимости Бали, объединяющая ключевые сервисы для девелоперов, инвесторов и гостей.

Компания предоставляет полный спектр услуг — от сопровождения сделок по приобретению недвижимости до профессионального управления и гостевого сервиса.

СТАБИЛЬНАЯ ЗАГРУЗКА, ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ СЕРВИСА, ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ АРЕНДНЫЙ ДОХОД.

10+

Лет опыта

200k+

Гостей

82%

Среднегодовая
заполняемость

500+

Объектов в
управлении

4.9/5

Средний рейтинг на
платформах бронирования

300+

Сотрудников



Бутик-комплекс из 27 апартаментов

5 МИНУТ

ПЕШКОМ ДО ПЛЯЖА КАРМА.
ПРЕСТИЖНАЯ ЛОКАЦИЯ БУКИТА С
ВЫСОКИМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ
ПОТЕНЦИАЛОМ.

10-14%

ПРОГНОЗИРУЕМАЯ СРЕДНЯЯ
ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ ПРИ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ УПРАВЛЕНИИ.

80 ЛЕТ

ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА ЗЕМЛИ (HGB)
ПОЛНОСТЬЮ ОПЛАЧЕННЫЙ УЧАСТОК

4 КВАРТАЛ 2028

ВВОД ПРОЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ



АРХИТЕКТУРНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Бутиковая архитектура и уникальная концепция проекта
- Просторные террасы и частные бассейны
- Панорамные виды на океан
- Натуральные экологичные материалы и высокое качество отделки
- Планировки с окнами на две–три стороны, обеспечивающими естественную вентиляцию
- Расположение на возвышенности с панорамным видом на 360°, исключающее риск затопления.



ИНФРАСТРУКТУРА



Ресторан

РЕСТОРАН В ТРОПИЧЕСКОМ СТИЛЕ С
ЗЕЛЁНОЙ ТЕРРАСОЙ, ПАНОРАМНЫМ
ВИДОМ И ВОДНОЙ ГЛАДЬЮ



Бассейн и зона отдыха

МНОГОУРОВНЕВЫЕ СКУЛЬПТУРНЫЕ
БАССЕЙНЫ С 25-МЕТРОВОЙ ЗОНОЙ ДЛЯ
КУПАНИЯ И ПРИВАТНОЙ ЛАУНДЖ ЗОНОЙ



ИНФРАСТРУКТУРА



Банный комплекс

ПАНОРАМНАЯ САУНА С ВИДОМ НА БАССЕЙН И ДЖУНГЛИ, ГОРЯЧАЯ И ХОЛОДНАЯ КУПЕЛИ.



Фитнес-центр

СОВРЕМЕННЫЙ ТРЕНАЖЕРНЫЙ ЗАЛ, А ТАКЖЕ ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ ЙОГИ НА КРЫШЕ С ВИДОМ НА ОКЕАН.



ИНФРАСТРУКТУРА



Зеленый внутренний дворик

Уютный внутренний сад с водоемом для отдыха, чтения и спокойных пауз



Коворкинг

Рабочая зона с индивидуальными столами, высокоскоростной интернет и переговорная комната.



Крытый паркинг

Закрытая парковка и кладовая на цокольном этаже



24/7 консьерж-служба

Организация услуг, решение бытовых вопросов, сопровождение гостей





ЮЖНЫЙ БАЛИ — ЛУЧШЕЕ ПОБЕРЕЖЬЕ ОСТРОВА

Здесь вы найдете более 20 пляжей, каждый из которых обладает своим неповторимым характером — от спокойных бирюзовых лагун до мест для серфинга мирового класса.

- **До пляжа Карма всего 5 минут пешком**

Один из самых красивых и уединенных пляжей Бали, с частным лифтом на скале, белым песком, бирюзовой водой, и с доступом к двум лучшим пляжным клубам региона:

Karma Beach

Klive

- **20 минут** до пляжных клубов

Нуса-Дуа и закатов

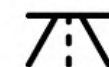
- **20 минут** до основных

мест для серфинга

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА



17 km ~ 40 min to
Ngurah Rai Airport



Mandara Toll Road
way to the central Bali

20-30 мин

ДЛЯ СЕРФИНГА И АКТИВНЫХ ВОДНЫХ ВИДОВ СПОРТА

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

20-30 мин

ДЛЯ РАССЛАБЛЯЮЩЕГО ПЛЯЖНОГО ОТДЫХА

- 10 - Gunung Payung
- 11 - Kempinski Hotel
- 12 - Sawangan
- 13 - Geger
- 14 - Nusa Dua

10-20 мин

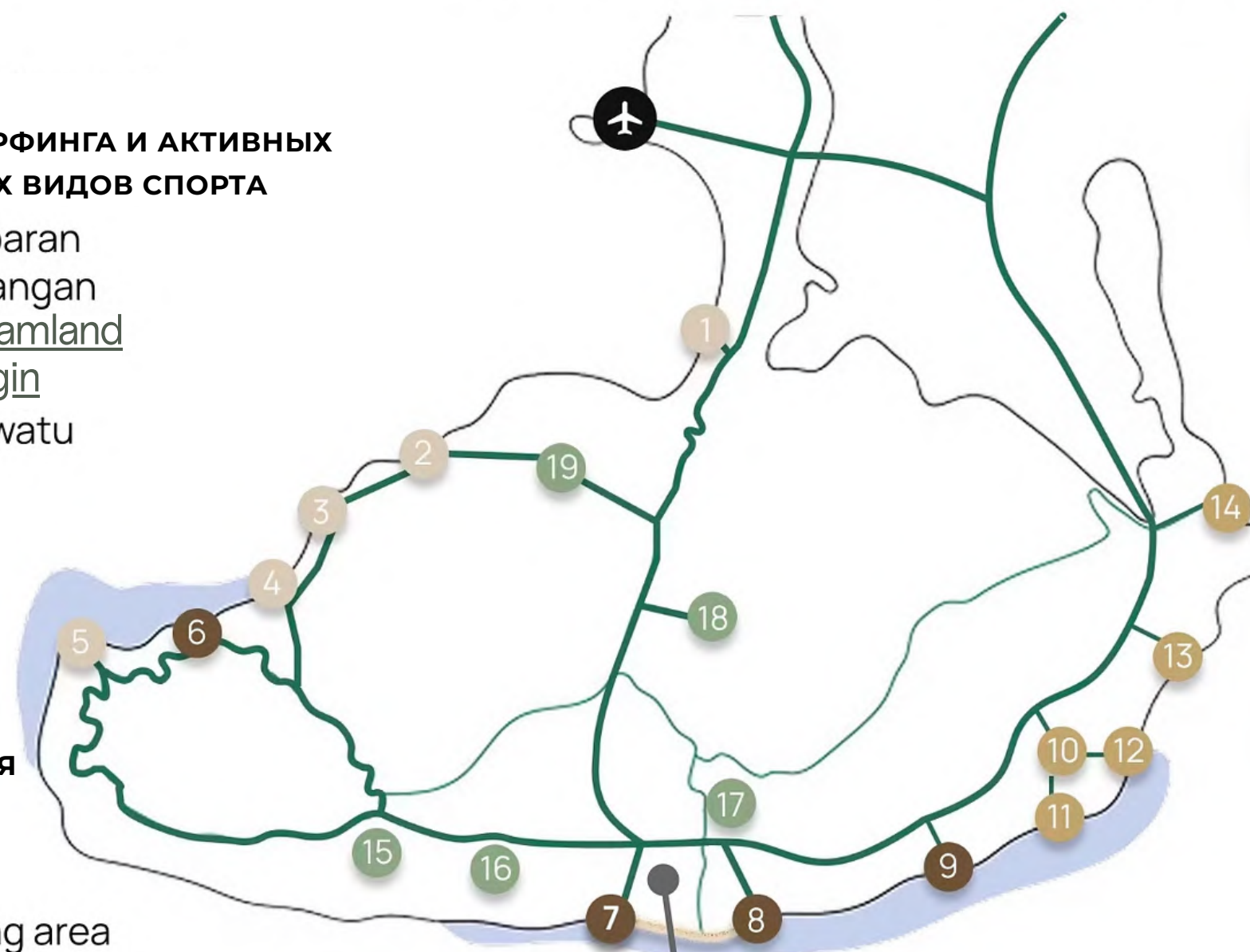
ОТДЫХ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ

- 15 - Bulgari Hotel
- 16 - Savaya club
- 17 - Helicopter landing area
- 18 - Park with Garuda statue
- 19 - Saka Museum

5-15 мин

ИНСТАГРАМНЫЕ ВИДЫ, ЗАКАТЫ И ПЛЯЖНЫЕ КЛУБЫ

- 6 - Padang Padang
- 7 - Karma beach
- 8 - Melasti
- 9 - Pandawa




SOLAN

Окупаемость инвестиций

- Студия

 - Инвестиции: 1,674 млн IDR
 - ADR (per night): 1,188,682 IDR
- 1 спальня

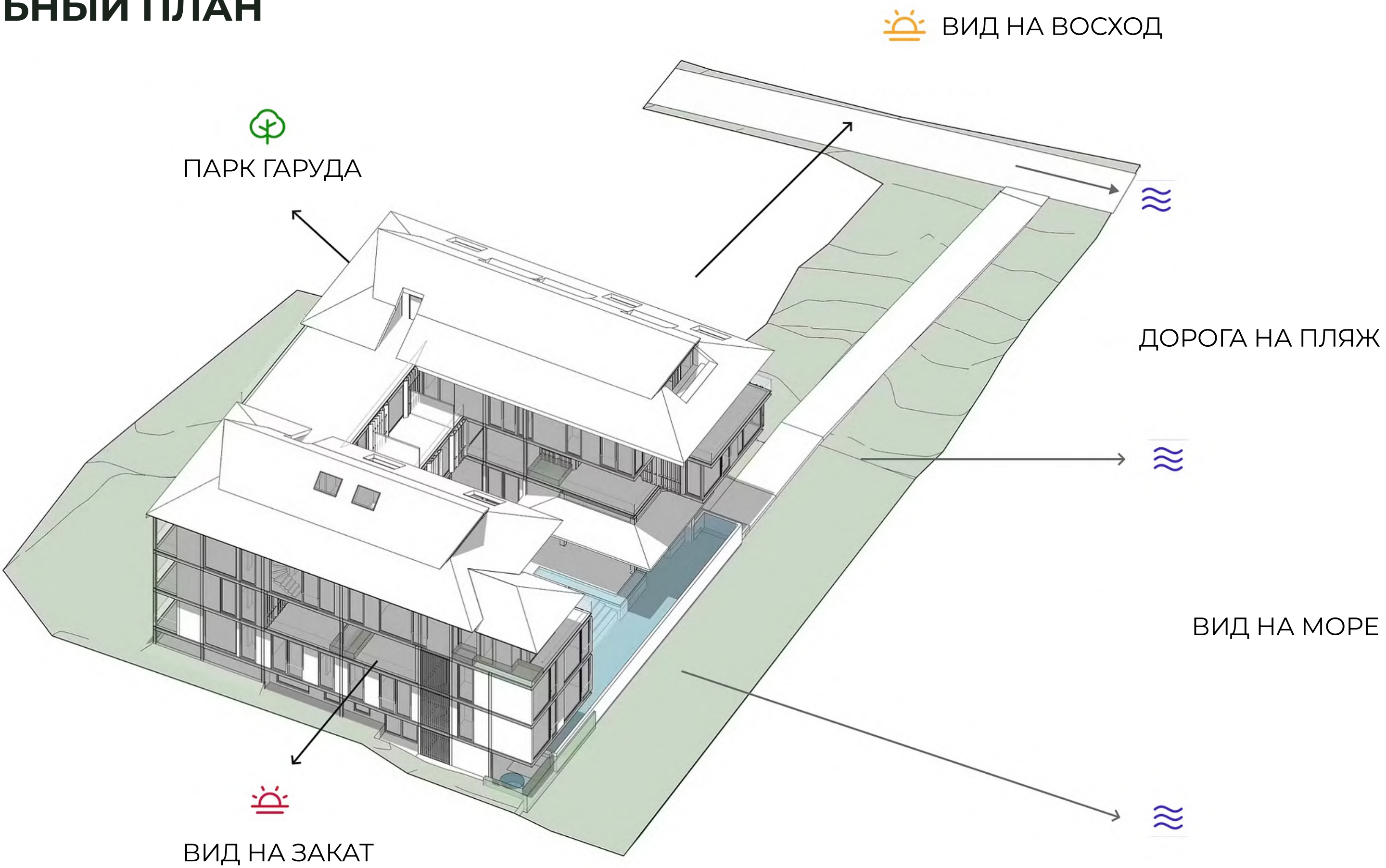
 - Инвестиции: 3,515 млн IDR
 - ADR (per night): 2,595,010 IDR
- 2 спальни

 - Инвестиции: 5,692 млн IDR
 - ADR (per night): 4,049,564 IDR

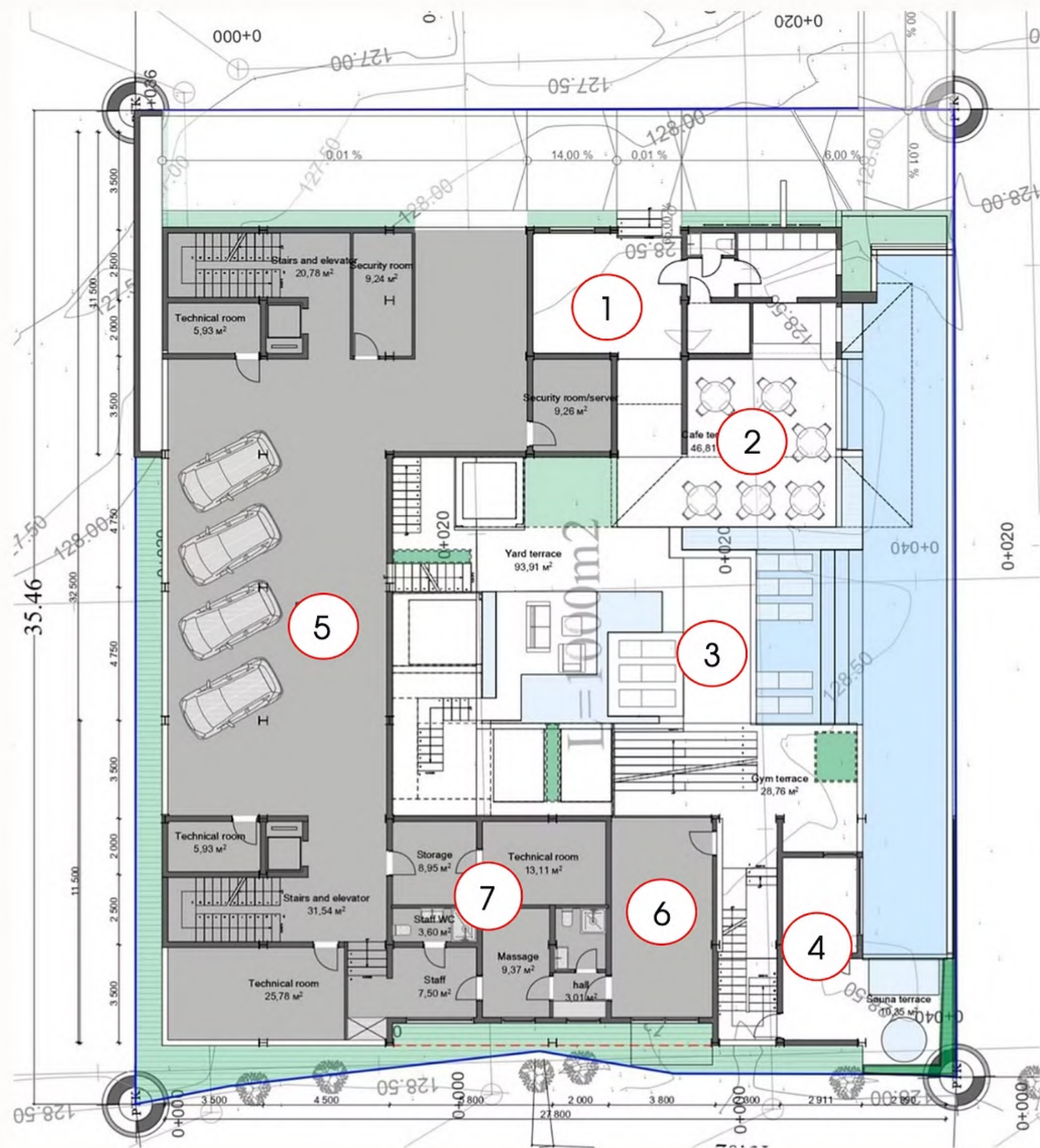
		Пессимистичный			Базовый			Оптимистичный	
Тип апартамента	Студия	1 спальня	2 спальни	Студия	1 спальня	2 спальни	Студия	1 спальня	2 спальни
Средняя годовая заполняемость	60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%
Годовой валовой доход от аренды	15.549 USD	33.945 USD	52.998 USD	18.140 USD	39.602 USD	61.831 USD	20.732 USD	45.260 USD	70.664 USD
	260.311 mil IDR	568.163 mil IDR	886.229 mil IDR	304 mil IDR	663 mil IDR	1.035 mil IDR	346 mil IDR	757 mil IDR	1.184 mil IDR
Чистая операционная прибыль (ЧОП)/год	12.439 USD	27.156 USD	42.398 USD	14.512 USD	31.682 USD	49.465 USD	16.586 USD	36.208 USD	56.531 USD
	208.118 mil IDR	454.290 mil IDR	709.788 mil IDR	243 mil IDR	530 mil IDR	828 mil IDR	277 mil IDR	606 mil IDR	947 mil IDR
Прибыль инвестора в год	9516 USD	20.774 USD	32.434 USD	11.101 USD	24.236 USD	37.840 USD	12.688 USD	27.699 USD	43.246 USD
	159.535 mil IDR	348.053 mil IDR	543.154 mil IDR	186 mil IDR	406 mil IDR	634 mil IDR	212 mil IDR	464 mil IDR	724 mil IDR
Рентабельность инвестиций (ROI) в % годовых.	9,52%	9,89%	9,54%	11,1%	11,54%	11,13%	12,69%	13,19%	12,72%
Срок окупаемости (лет)	10,51	10,11	10,48	9,01	8,66	8,99	7,88	7,58	7,86



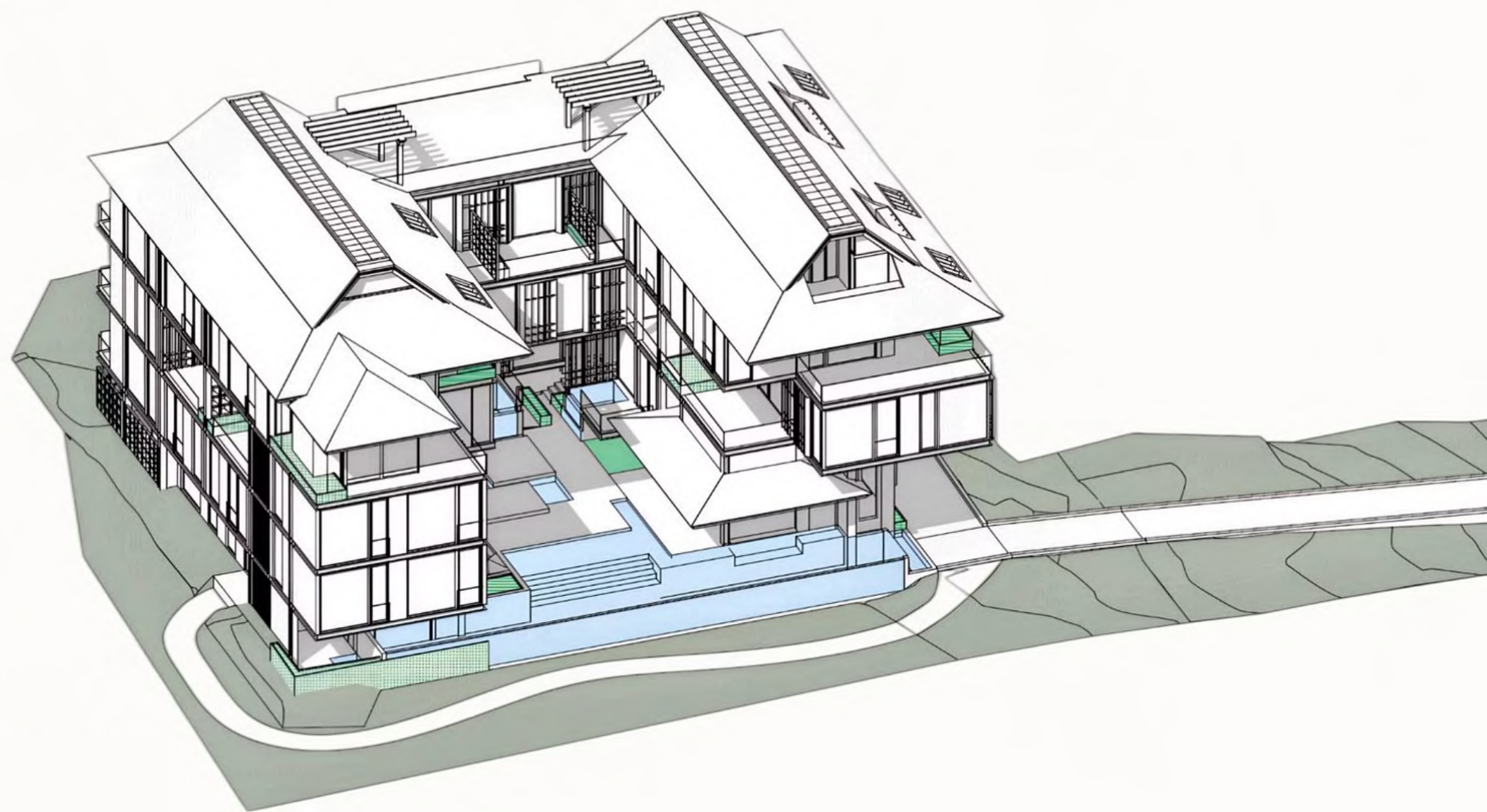
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



- 1. РЕСЕПШН
- 2. РЕСТОРАН
- 3. ЛАУНЖ И БАССЕЙН
- 4. САУНА
- 5. ЗАКРЫТЫЙ ПАРКИНГ
- 6. ТРЕНАЖЕРНЫЙ ЗАЛ
- 7. СПА



ПЛАН ЭТАЖЕЙ

1 Этаж

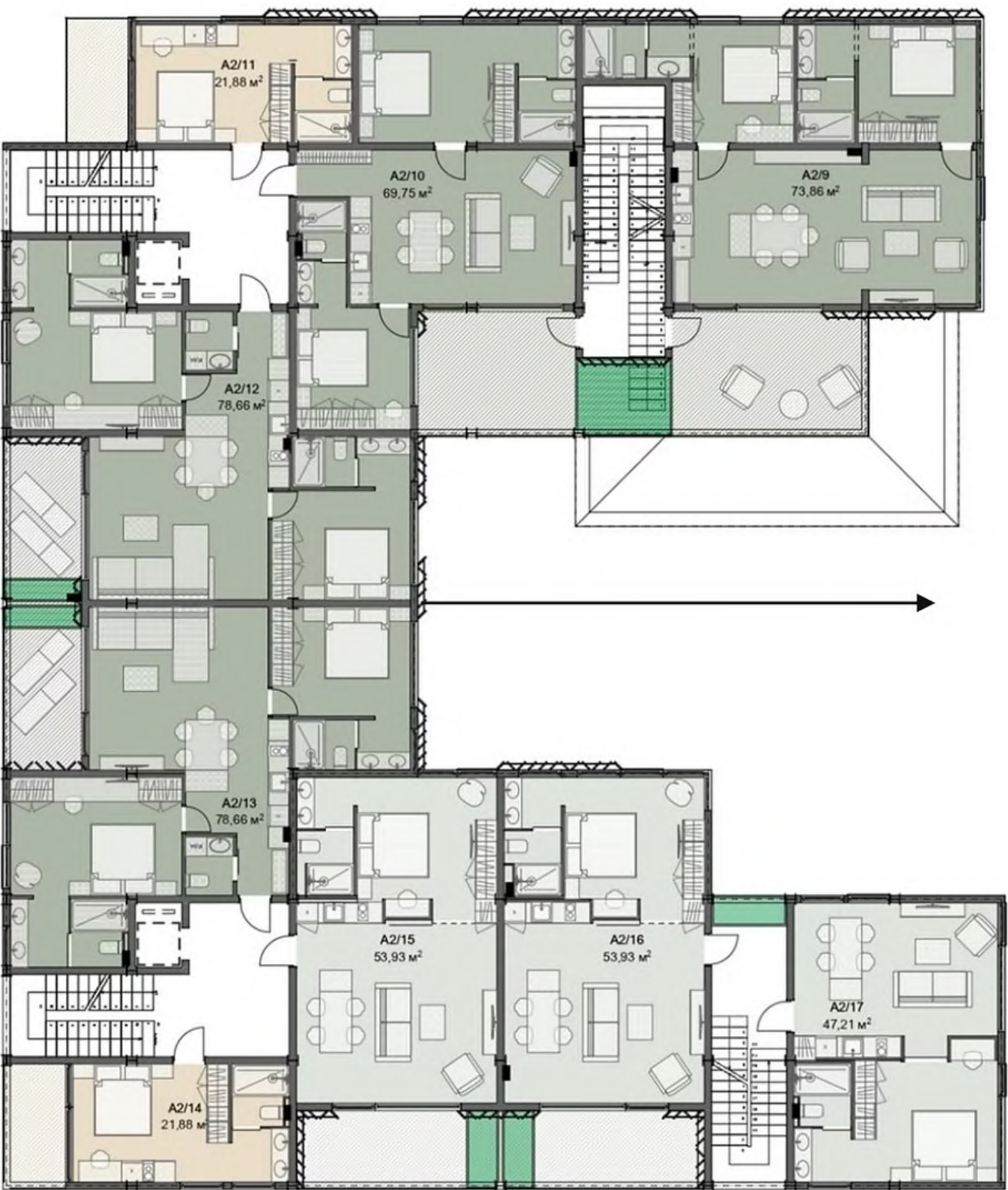


APARTMENTS

- STUDIO
- STUDIO TERRACE
- 1-BEDROOM
- 1-BEDROOM TERRACE
- 2-BEDROOM
- 2-BEDROOM TERRACE

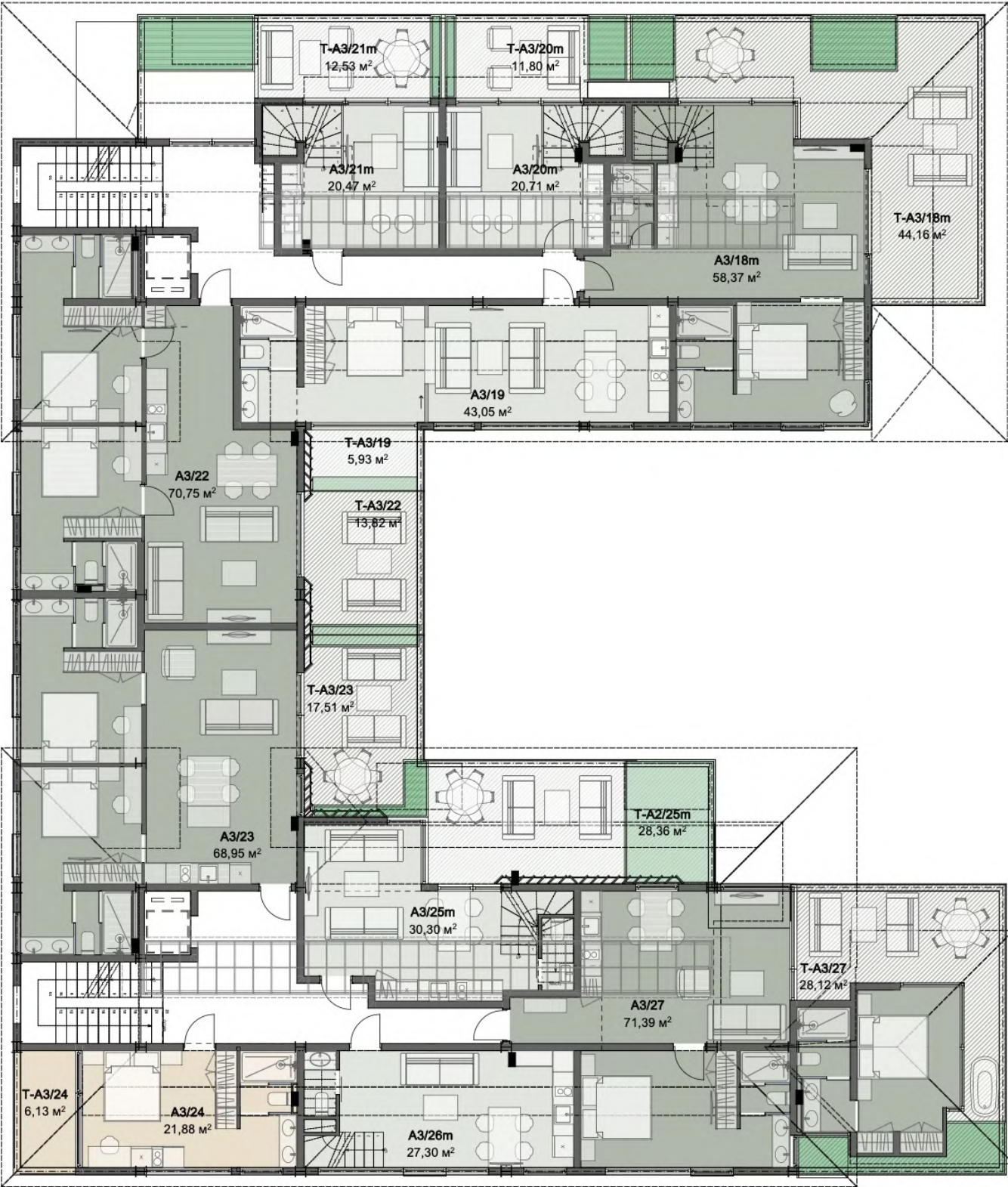
- Utility pipes&vent zones
- Structure columns
- Pools
- Greening
- Site borders
- Basement area

2 Этаж



ПЛАН ЭТАЖЕЙ

3 Этаж

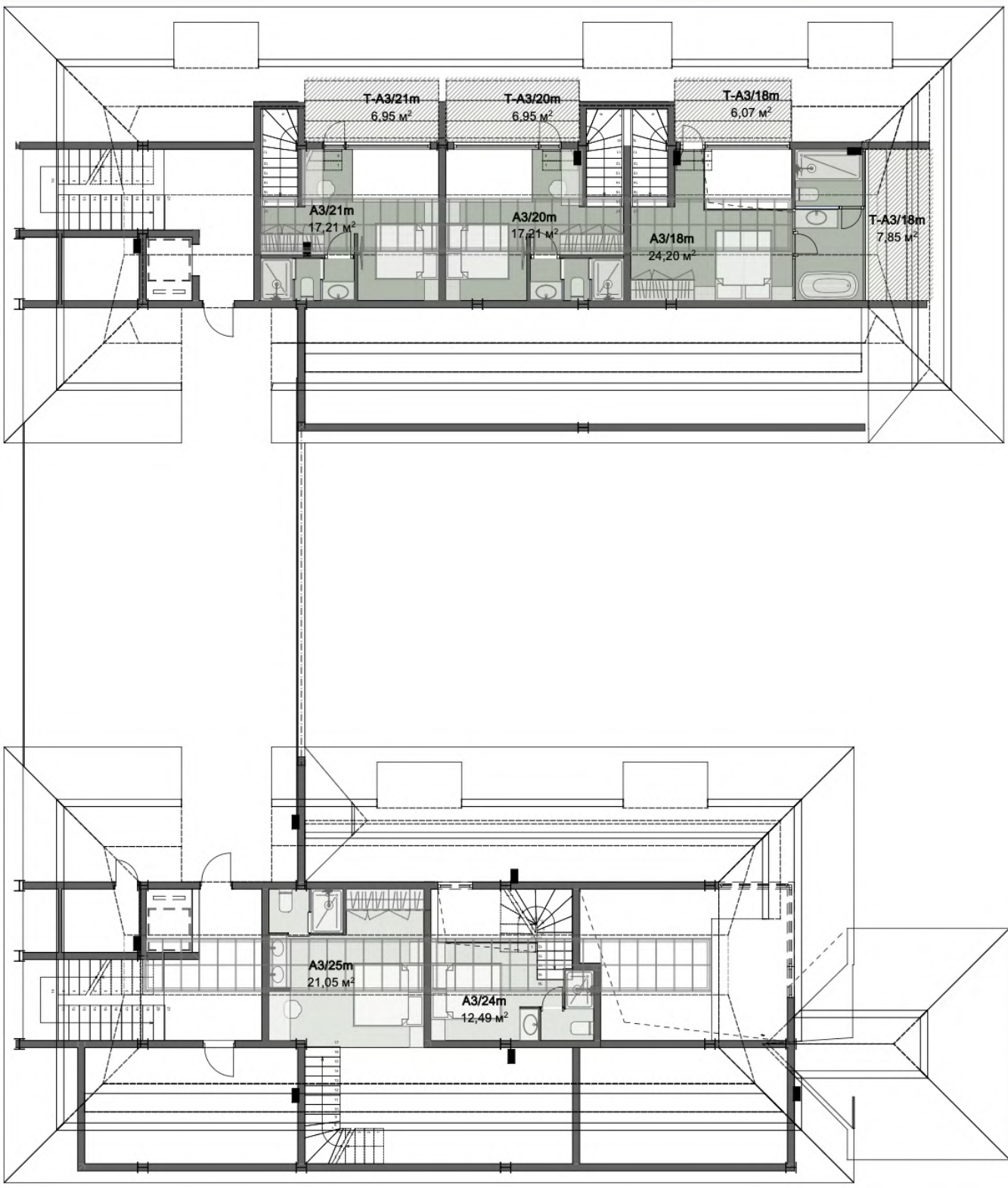


APARTMENTS

- STUDIO
- STUDIO TERRACE
- 1-BEDROOM
- 1-BEDROOM TERRACE
- 2-BEDROOM
- 2-BEDROOM TERRACE

- Utility pipes&vent zones
- Structure columns
- Pools
- Greening
- Site borders
- Basement area

Мансардный Этаж



ПЛАН АПАРТАМЕНТА А2/16



АПАРТАМЕНТ А2/16



ПЛАН АПАРТАМЕНТА А2/17



АПАРТАМЕНТ А2/17



ПЛАН АПАРТАМЕНТА А3/18



АПАРТАМЕНТ А3/18



ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

Способы оплаты:

- Банковский перевод (SWIFT)
- В USDT с последующей конвертацией и оформлением документов
- Все платежи осуществляются официально и подтверждаются документацией
- Первый платёж производится после подписания договора, удостоверенного нотариусом

Возможна полностью официальная дистанционная сделка через электронного нотариуса.



30%
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ
ПЛАТЕЖ



30%
ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ
ЭТАПА ФУНДАМЕНТА



30%
ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА НЕСУЩЕГО
КАРКАСА



10%
ПРИ ВВОДЕ ПРОЕКТА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ И
ПЕРЕДАЧЕ КЛЮЧЕЙ





ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ БАЛИ И ИНДОНЕЗИИ

Индонезия — один из ключевых быстрорастущих рынков Азии с населением около 300 миллионов человек, укрепляющий свою инвестиционную привлекательность за счёт национальных реформ и развития инфраструктуры. В рамках стратегии Golden Indonesia 2045 страна обладает потенциалом войти в пятёрку крупнейших экономик мира по ВВП.

Индонезия

ИНФЛЯЦИЯ СОСТАВЛЯЕТ 2–3% В ГОД
ИСТОЧНИК: BANK INDONESIA (BI)

СТАБИЛЬНАЯ ВАЛЮТА
КОЛЕБАНИЯ ВСЕГО 1–3% В ГОД
ИСТОЧНИК: BANK INDONESIA 2023–2025 ГГ.

ДЖАКАРТА — КРУПНЕЙШАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ В МИРЕ С НАСЕЛЕНИЕМ 42 МЛН ЧЕЛОВЕК
5% ЕЖЕГОДНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА
ИСТОЧНИК: BPS/WORLD BANK

Бали

СРЕДНЯЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ СОСТАВЛЯЕТ 10–15% В ГОД.
ИСТОЧНИК: AIRBNB, 2025 ГОД

6.9+ МЛН МЕЖДУНАРОДНЫХ ТУРИСТОВ И 9.4+ МЛН ВНУТРЕННИХ ПОЕЗДОК В 2025
ИСТОЧНИК: DISPARDA BALI

СРЕДНЯЯ ЗАГРУЗКА: 65% В 2024–2025 ГГ. РАЙОНЫ УЛУВАТУ / НУСА-ДУА ДОСТИГАЮТ 70–75%
ИСТОЧНИК: AIRBNB, C9 HOTELWORKS



SOLAN





Mobile/WhatsApp: +62 822 6458 6971

Telegram: @solan_manager

Email: direct@solan-bali.com

ПРОЕКТ НАХОДИТСЯ В СТАДИИ РАЗРАБОТКИ
И В БУДУЩЕМ МОГУТ БЫТЬ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ

