



Asia Homes



2025

**Как купить недвижимость на Бали
— инструкция**



Содержание

Виды собственности	3	
Процесс покупки: шаг за шагом	4-5	
Какие будут налоги и расходы	6	
Управление арендой	7	
Чек-листы	8-10	
Частые ошибки при покупке	11	
Полезные советы	12	
Наши контакты	13	

Виды собственности



Нак Ракai

Нак Ракai (Право пользования:

Иностранец получает сертификат на право пользования недвижимостью на 30 лет с возможностью продления до 80 лет.

Минимальная стоимость объекта для Нак Ракai на Бали — около \$314,000.

Подходит для вилл и апартаментов, позволяет распоряжаться имуществом (сдавать в аренду, продавать).

Leasehold

Leasehold (Долгосрочная аренда):

Аренда земли или недвижимости на 25–30 лет с возможностью продления до 70–100 лет.

Более доступный вариант, стоимость объекта в 2-3 раза ниже, чем при Freehold.

Подходит для тех, кто планирует краткосрочные инвестиции или проживание.

PT PMA

PT PMA (Создание инвестиционной компании):

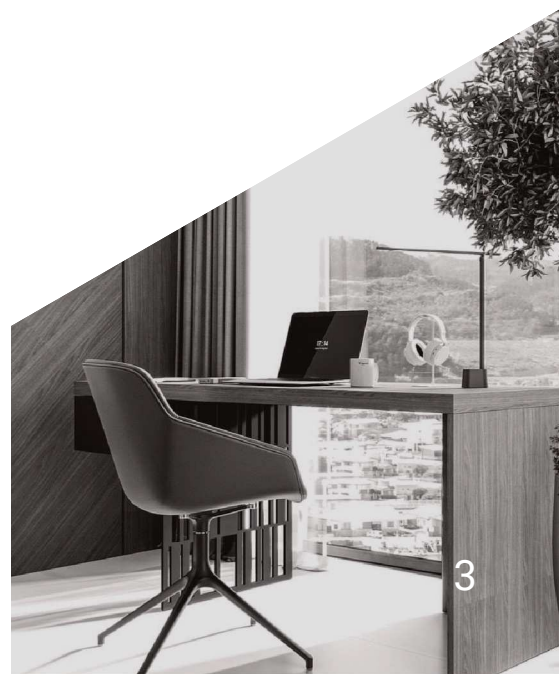
Иностранец создаёт индонезийскую компанию (PT PMA), которая владеет недвижимостью.

Не рекомендуем:

Freehold (через номинального держателя):

Формально земля оформляется на гражданина Индонезии, но с договором, гарантирующим права иностранца.

Рискованный метод из-за возможных мошенничеств, требует тщательной юридической проверки.



Процесс покупки **пошагово**

Шаг 1: Анализ рынка и определение целей

Определите цель покупки:

Личное проживание: выберите объект с учётом комфорта, инфраструктуры и удалённости от туристических зон.

Инвестиции: ориентируйтесь на районы с высоким спросом на аренду (Чангу, Улувату, Семиньяк).

Комбинированный вариант: объект должен быть привлекательным для туристов и удобным для вас.

Бюджет: Цены варьируются:

Микроапартаменты в Чангу: от \$75,000.

Виллы в Убуде: от \$170,000.

Элитные виллы на берегу: от \$240,000.

Исследуйте рынок: Используйте платформы (например, Prian.ru) или обратитесь к местным риелторам с русскоязычными менеджерами.

Шаг 2: Выбор объекта и локации

Популярные районы:

Чангу: Современная инфраструктура, близость к пляжам, высокая доходность от аренды.

Улувату: Престижный район, элитные виллы, близость к океану.

Убуд: Тихий район с природой, подходит для спокойного проживания.

Семиньяк: Туристический центр, высокая заполняемость объектов (85%).

Совет: Изучите инфраструктуру (близость к пляжам, ресторанам, дорогам) и перспективы развития района (например, крупные инвестиционные проекты).

Шаг 3: Проверка объекта (Due Diligence)

Что проверять:

Сертификат на землю и разрешение на строительство.

Отсутствие долгов, обременений или прав третьих лиц.

Соответствие строительных норм (особенно для объектов у океана, где материалы быстро изнашиваются).

Кто поможет: Нанимайте юриста или агентство с опытом на Бали

Срок проверки: 1-2 недели.



Процесс покупки **пошагово**

Шаг 4: Заключение предварительного договора

Подписывается соглашение о намерениях, где прописываются условия сделки.

Вносится депозит (обычно 2-5% от стоимости объекта, сумма варьируется).

Проверьте, чтобы в договоре были указаны сроки продления аренды (для Leasehold) и ответственность сторон.

Уточнены ли условия оплаты (перевод, криптовалюта, рассрочка)?

Подготовлены ли средства на юридические услуги (\$1,000–\$5,000)?

Рассчитаны ли расходы на обслуживание (\$100–150/месяц + 20–30% от аренды)?

Шаг 5: Оплата и подписание финального договора

Способы оплаты:

Банковский перевод через неподсанкционные банки (SWIFT).

Криптовалюта (некоторые застройщики принимают).

Наличные через офисы компаний в Москве (для россиян).

Финальный договор подписывается в присутствии нотариуса или представителя PPAT (государственного органа). Требуется только паспорт.

Шаг 6: Регистрация права

Право пользования (Hak Pakai) или аренды (Leasehold) регистрируется в органе LDO или PPAT.

Вы получаете сертификат, подтверждающий ваши права.



Шаг 7: Управление недвижимостью

Для сдачи в аренду наймите управляющую компанию или используйте Airbnb/Booking.

Если планируете жить, уточните, кто будет следить за объектом в ваше отсутствие.

Дополнительные расходы

налоги и сборы

Перепродажа:

Покупатель: 5% от налоговой стоимости объекта (ВРНТВ).

Продавец: 2.5% подоходного налога, 10% при передаче прав аренды.

Строящийся объект:

НДС (11% в 2024, 12% в 2025) при покупке у застройщика (как правило включен в стоимость)

Налог на элитную недвижимость (20%) для объектов стоимостью от \$2 млн.

Юридические услуги: \$400–\$5,000 в зависимости от сложности сделки.

Обслуживание: Управляющая компания — 15-20% от дохода от аренды, коммунальные услуги — 10-15%/месяц.

Управление недвижимостью

Для сдачи в аренду наймите управляющую компанию или используйте Airbnb/Booking.

Если планируете жить, уточните, кто будет следить за объектом в ваше отсутствие.

~5%

НАЛОГ НА ПЕРЕПРОДАЖУ

15-20%
от дохода

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

20%

НАЛОГ НА ЭЛИТНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ



*Все расходы указаны усредненные. Точную сумму каждого пункта уточняйте у вашего агента и застройщика.

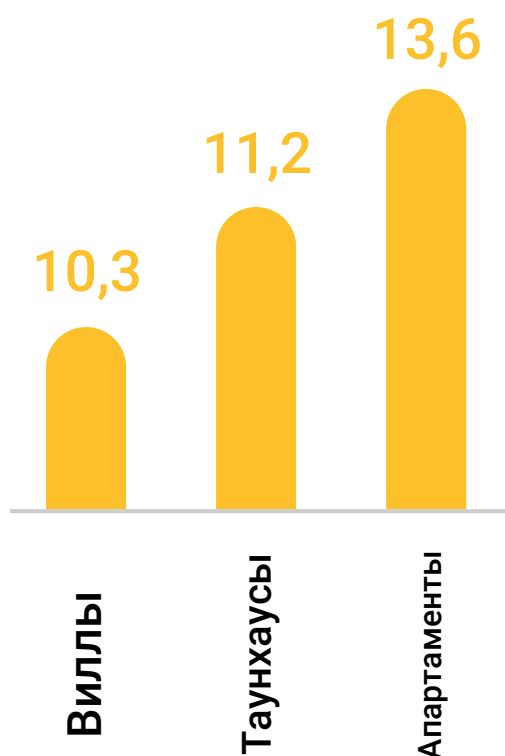


Управление арендой недвижимости

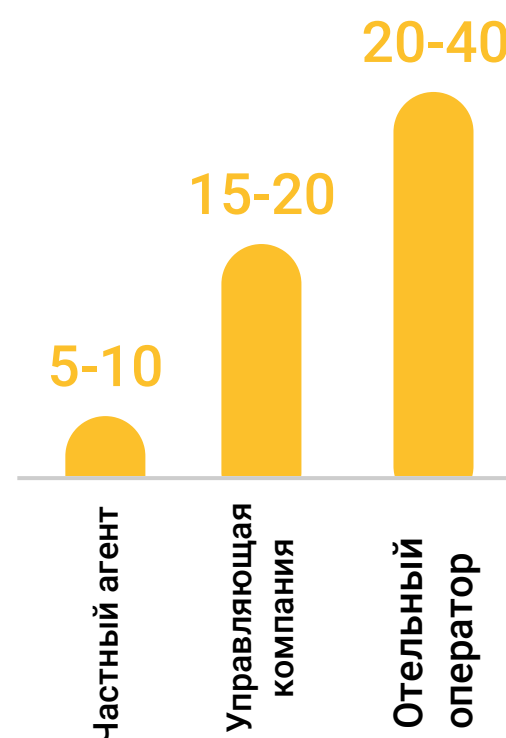
Для инвестиций: Наймите управляющую компанию (15–20% от дохода) или используйте Airbnb/Booking и агентов по аренде.

Для проживания: Убедитесь, что объект обслуживается (охрана, уборка, ремонт).

Доходность от аренды,
% годовых



Стоимость услуг по управлению
недвижимостью
% от дохода





Чек-лист анализ объекта

- ☐ Соответствует ли объект вашим целям (проживание, аренда, инвестиции)?
- ☐ Находится ли объект в туристическом районе (Чангу, Семиньяк, Улувату)?
- ☐ Есть ли доступ к инфраструктуре (пляжи, рестораны, дороги)?
- ☐ Проверены ли документы: сертификат на землю, разрешение на строительство?
- ☐ Соответствует ли качество строительства климату Бали (стойкость к влаге, соли)?
- ☐ Есть ли управляющая компания для обслуживания?



Чек-лист

юридическая проверка

- ☐ Проведён ли Due diligence объекта? Проверку должен делать выбранный вами сторонний юрист.
- ☐ Подтверждены права продавца (паспорт, сертификат на землю)?
- ☐ Отсутствуют ли долги, обременения или права третьих лиц?
- ☐ Прописаны ли в договоре условия продления аренды (для Leasehold)?
- ☐ Проверен ли застройщик (опыт, реализованные проекты)?



Чек-лист финансовая проверка

- ☐ Рассчитан ли бюджет с учётом налогов (5% ВРНТВ / 11–12% НДС)?
- ☐ Уточнены ли условия оплаты (перевод, криптовалюта, рассрочка)?
- ☐ Рассчитаны ли расходы на обслуживание управляющей компанией?
- ☐ Учтены ли коммунальные платежи (\$50–\$100/месяц) и взнос на капитальный ремонт?
- ☐ Учтена ли стоимость мебельного пакета и установки счетчиков?
- ☐ Подготовлены ли средства на юридические услуги?

Частые ошибки при покупке

Ошибка 1: Покупка без юридической проверки

Риск: Мошенничество, фальшивые документы, продажа одного объекта нескольким покупателям.

Решение: Всегда проводите due diligence через юриста. Проверяйте сертификаты на землю, разрешения и отсутствие долгов.

Ошибка 2: Игнорирование локации

Риск: Низкая доходность от аренды из-за неудачного расположения.

Решение: Выбирайте районы с развитой инфраструктурой и высоким спросом (Чангу, Семиньяк, Улувату). Изучите планы застройки района.

Ошибка 3: Покупка по верхней границе рынка

Риск: Переплата за объект, снижение доходности.

Решение: Сравнивайте цены на аналогичные объекты

Ошибка 4: непонимание целей использования

Риск: Простой объекта или дополнительные расходы на обслуживание.

Решение: Решите заранее, будете ли жить, сдавать в аренду или комбинировать. Для аренды выбирайте объекты с отельным сервисом.

Ошибка 5: Экономия на материалах и строительстве

Риск: Быстрый износ недвижимости, особенно у океана (плесень, трещины).

Решение: Проверяйте качество строительства. Выбирайте застройщиков с опытом





Полезные советы

Работайте с профессионалами: Нанимайте риелторов и юристов с опытом на Бали

Удалённая покупка: До 80% сделок на Бали проводятся дистанционно.

Убедитесь, что у вас есть надёжный партнёр.

Виза инвестора: Покупка недвижимости даёт право на визу инвестора (при открытии PT PMA).

Избегайте мошенничества: Проверяйте репутацию застройщика и посредников. Не подписывайте документы без юриста.

Планируйте налоги: Учитывайте все сборы, чтобы избежать неожиданных расходов.

Общие рекомендации

Для проживания:

Выбирайте тихие районы (Убуд, Амед) с хорошей экологией.

Убедитесь, что объект обслуживается (например, есть персонал для уборки).

Для инвестиций:

Ориентируйтесь на районы с высокой загрузкой (Чангу, Семиньяк).

Рассмотрите объекты на стадии строительства — прибыль до 44% через 3 года.

Выбирайте виллы или апартаменты с отельным сервисом для туристов.

Полезные ресурсы

Платформы для поиска недвижимости: Bali.RealEstate, Prian.ru, Aktiv.ru.

Агентства: Proud Estate (proudestate.ru), Mercury Group (mercuryestate.com).

Юридическая помощь: WT Group (wtgroup.international), Advisors.

Информация о налогах: Prian.ru, t-j.ru.

Реквизиты и контакты

Агентство недвижимости и сервис аналитики
«Asia Homes»

Решили доверить процесс
выбора и покупки недвижимости
нам? Мы поможем!

Адрес:

Rawai, 86/74, Rawai, Phuket, 83130

Сайт:

<https://www.asiahomes.ru>

Тел. (+WhatsApp):

+62 851 9020 8795 (Бали)

+66 94 516 3700 (Пхукет)



AsiaHomes

Все данные актуальны на июнь 2025 года. Однако законодательство и рыночные условия могут меняться, поэтому:

Проверяйте текущие законы через юриста. Уточняйте налоги и сборы в Land Department.

Следите за обновлениями на сайтах недвижимости.

@Все права защищены. Использование любой информации, текста и графических элементов только с письменного разрешения Asia Homes.