



PANDAWA

Residence

ПРЕИМУЩЕСТВА *проекта*

ДО **48** ЛЕТ

ЛИЗХОЛД

Наличие PBC
[перейти к документу](#)

DUE DILIGENCE
[перейти к документу](#)

\$39 600

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС

0%

БЕСПРОЦЕНТНАЯ
РАССРОЧКА

25 ЛЕТ

ГАРАНТИЯ
НА КОНСТРУКТИВ

SANSARA *development*

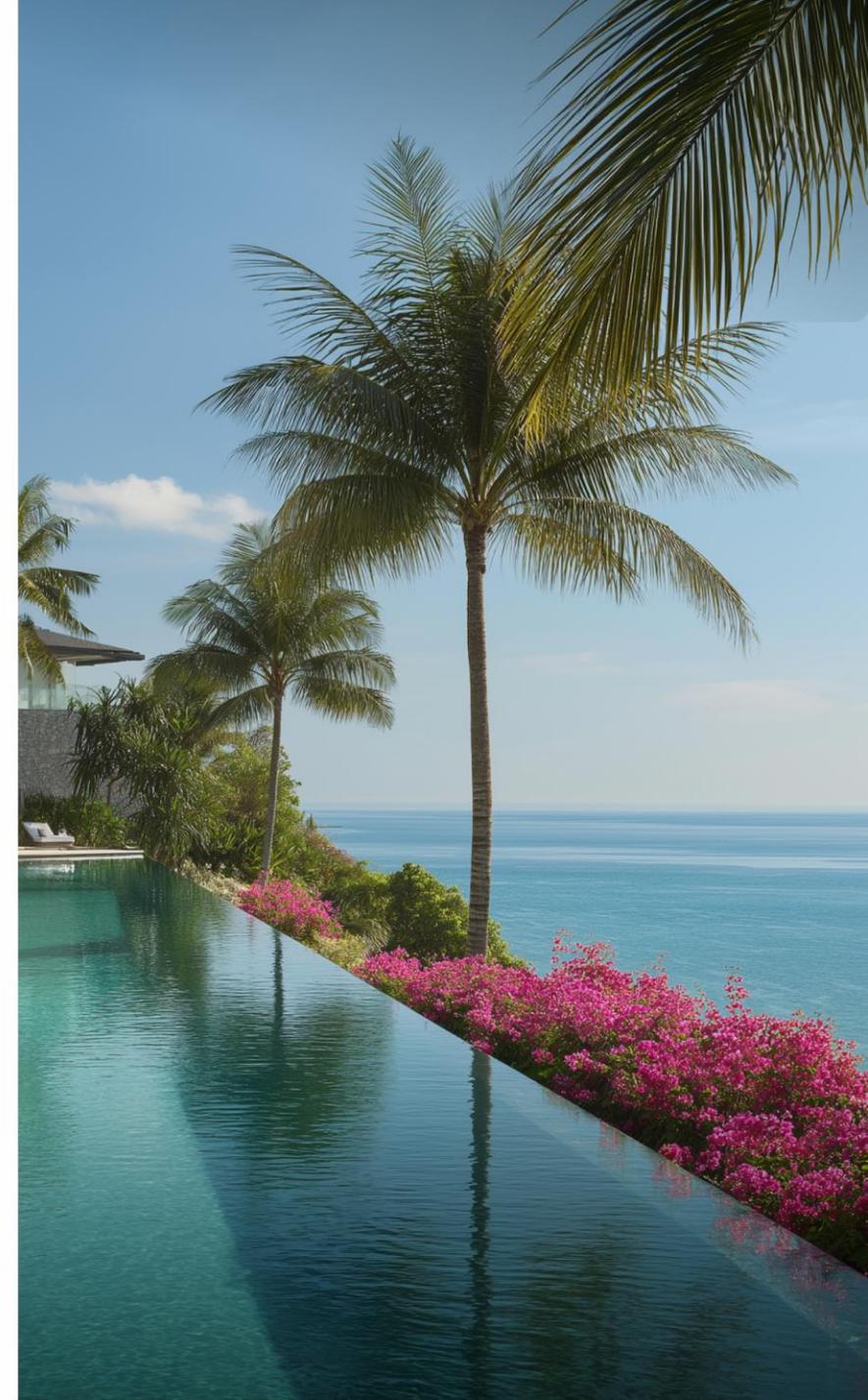
SANSARA DEVELOPMENT – ДЕВЕЛОПЕР ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА БАЛИ, СОЗДАННЫЙ ВИЗИОНЕРОМ С 18-ЛЕТНИМ МЕЖДУНАРОДНЫМ ОПЫТОМ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И ПРОДАЖАХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ



Мы создаём не просто виллы или резиденции – мы формируем закрытые сообщества единомышленников, где каждый проект становится магнитом для тех, кто ценит безупречное качество, экологичную философию и долгосрочную инвестиционную ценность.

Объединяя проверенную экспертизу ECOLIT GROUP (тысячи успешно реализованных вилл и отелей по всему миру) с новым взглядом на архитектуру и lifestyle, Sansara создаёт объекты, в которых гармонично сочетаются передовой дизайн, экологичность и непревзойдённый комфорт проживания.

Ключевое преимущество – собственная уникальная технология строительства, отточенная в проектах на разных континентах и доказавшая свою надёжность, скорость и высочайшее качество исполнения.



Уникальность

ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ЛЁГКИЙ СТАЛЬНОЙ КАРКАС LGSF – ОСНОВА ДОЛГОВЕЧНОЙ И БЕЗОПАСНОЙ КОНСТРУКЦИИ

Проекты создаются по технологии Cold-Formed Steel – холодногнутой стальной профиль с рёбрами жёсткости и термоперфорацией, использующийся в строительстве по мировым стандартам.

СЕЙСМОСТОЙКОСТЬ 9 БАЛЛОВ

Испытания в лабораториях Канады и США (IBC/IRC) подтверждают:

каркас сохраняет целостность даже при землетрясении 9 баллов по шкале Рихтера.

100% ЗАЩИТА ОТ КОРРОЗИИ

Гальванизированная сталь с покрытием 275–350 г/м² цинка и опциональным составом ZAM (цинк–алюминий–магний).

Срок службы в климате Бали – более 100 лет без следов ржавчины.

100% ЗАЩИТА ОТ ПЛЕСЕНИ И НАСЕКОМЫХ

Сталь не подвержена гниению, не интересна термитам, а термопрофиль с перфорацией полностью устраняет образование конденсата внутри стены и разрывает все «мостики холода».

ЗВУКОИЗОЛЯЦИЯ 60+ DB

Фактические показатели сборки (Rw = 62–68 дБ с ЕСО-бетоном и ГВЛ) обеспечивают уровень тишины выше, чем у монолита и кирпича: в спальне не слышно соседей и даже сильного тропического дождя по крыше.



КОНЦЕПЦИЯ *проекта*

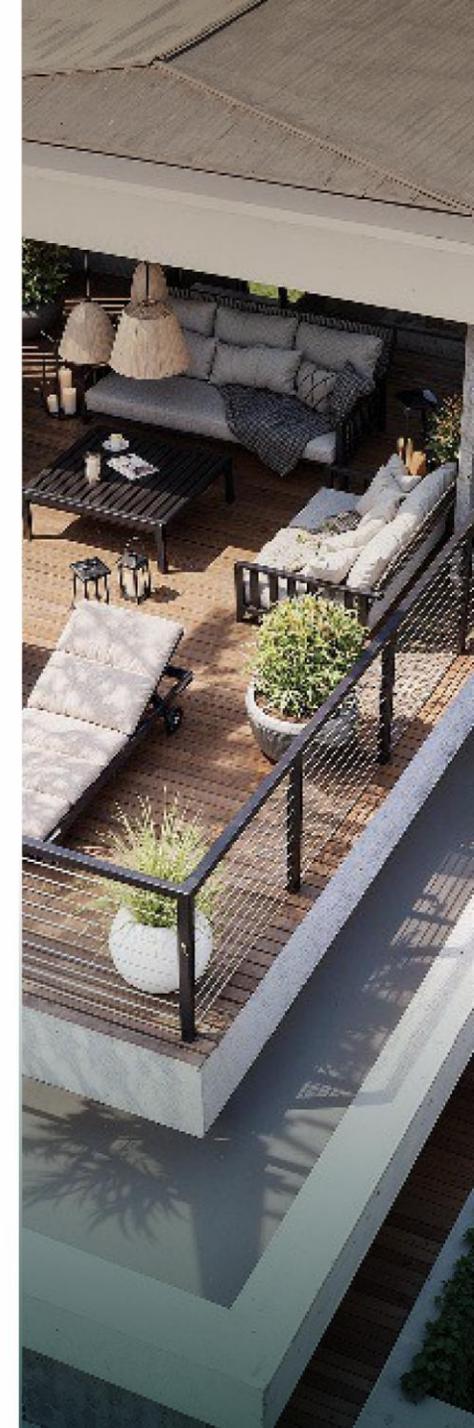
PANDAWA RESIDENCE – ЭТО ПРЕМИАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА БАЛИ В 2 МИНУТАХ ОТ ОКЕАНА, ВСЕГО В 20 МИНУТАХ ОТ АЭРОПОРТА НГУРАХ-РАЙ

Главная особенность комплекса – собственная искусственная волна River Surf

Это самая большая открытая искусственная серф волна во всей юго-восточной Азии, благодаря которой проект становится глобальным магнитом для сёрферов.

Волна обеспечивает круглогодичную загрузку высокодоходного отеля и привлекает сёрферов экспертного уровня, блогеров и премиум-туристов даже в низкий сезон.

При этом резиденты получают private виллы с видом на океан, закрытую территорию и топ-инфраструктуру – идеальный баланс жизни и инвестиций.





PANDAWA

River Surf

СПЕЦИФИКАЦИЯ ВОЛНОВОЙ ЗОНЫ

- Размеры: чаша волны 16×26 м, ширина потока 8 м, глубина до 1,3 м
- Одновременно могут кататься до 10 человек

ЧЕМПИОНАТ МИРА 2026

- На волне River Surf Bali пройдёт The World River Surfing Championship 2026
- Участники: более 200 лучших серферов со всего мира

ТЕХНОЛОГИЯ ВОЛНЫ

- Основана на принципе работы природного речного порога
- Стабильный поток создаёт предсказуемую и безопасную волну

ТИПЫ ДОСОК И УНИКАЛЬНОСТЬ

- Подходит для классических серф-досок — для новичков и опытных райдеров
- Аналоги технологии используются в Германии, Австрии, Франции, США, Сингапуре, Израиле, Японии

ВПЕРВЫЕ *в Индонезии*

Почему?

БАЛИ



Индонезия —

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЫНОК ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

КРУПНЕЙШАЯ ЭКОНОМИКА ЮГО-ВОСТОЧНОЙ АЗИИ
И ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЕГИОН ДЛЯ ДОЛГОСРОЧНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

24,1%

РОСТ ПРЯМЫХ ИНОСТРАННЫХ
ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО
ПОЛУГОДИЯ 2025 ГОДА

2,33%

СРЕДНЕГОДОВАЯ ИНФЛЯЦИЯ
ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ

2 МЕСТО В МИРЕ

ЗАНИМАЕТ ИНДОНЕЗИЯ ПО ТЕМПАМ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА

ИСПОЛЬЗУЙТЕ ВОЗМОЖНОСТЬ БЫТЬ ЧАСТЬЮ АКТИВНО РАСТУЩЕЙ ЭКОНОМИКИ С ВЫСОКОЙ ДОХОДНОСТЬЮ!

№ 1 В МИРЕ ПО ДОХОДНОСТИ *и инвестициям*

БАЛИ УВЕРЕННО СОХРАНЯЕТ ПОЗИЦИЮ
МИРОВОГО ЛИДЕРА ПО ДОХОДНОСТИ
ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Средняя доходность достигает 12–15% годовых.
При этом круглогодичная заполняемость
объектов держится на уровне около 70% —
заметно выше, чем в таких популярных
направлениях, как Сингапур, Дубай, Испания
и Таиланд



САМОЕ ВОСТРЕБОВАННОЕ НАПРАВЛЕНИЕ *для туризма*



TRAVEL+
LEISURE

«ЛУЧШЕЕ WELNESS МЕСТО НА ПЛАНЕТЕ,
КОТОРОЕ СТОИТ ПОСЕТИТЬ»
по оценке Travel + Leisure

Condé Nast
Traveler

«ЛУЧШЕЕ ЗИМНЕЕ НАПРАВЛЕНИЕ»
премия от Condé Nast Traveler

lonely planet

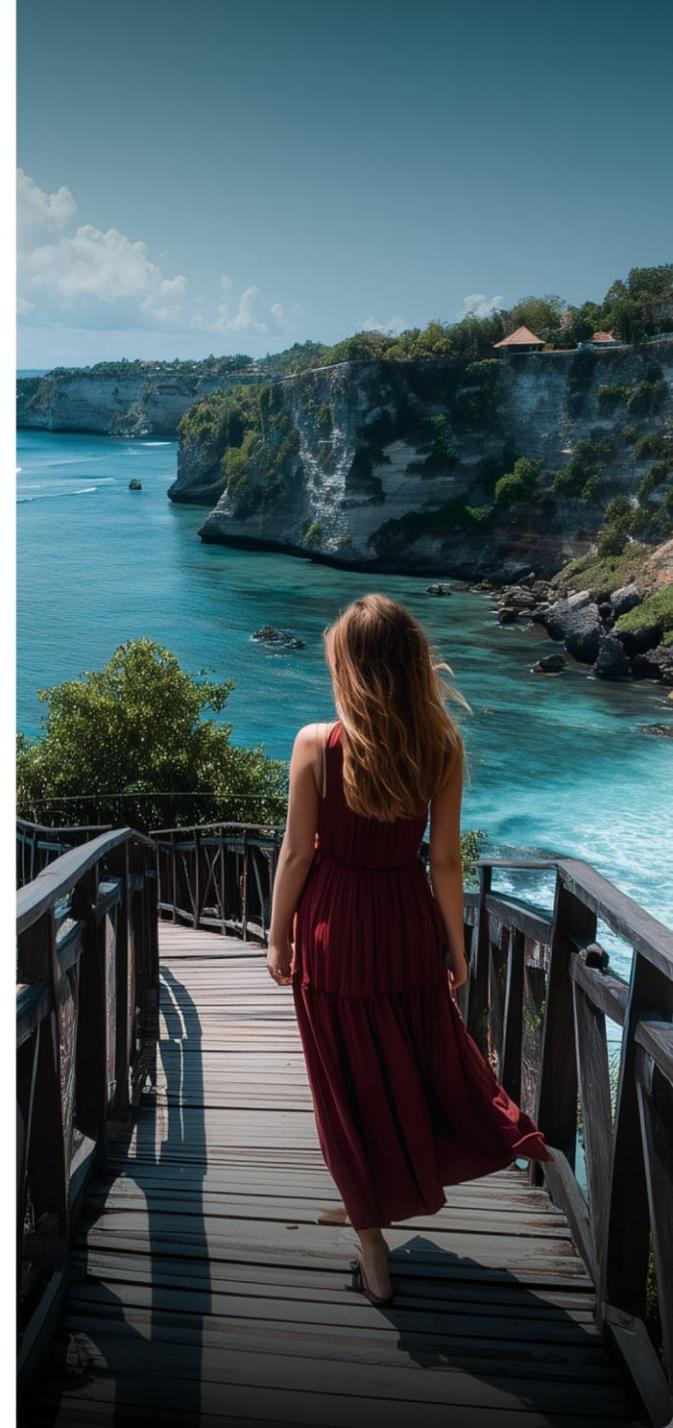
«САМОЕ ПОПУЛЯРНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ
В МИРЕ ПО МНЕНИЮ ПУТЕШЕСТВЕННИКОВ»
согласно рейтингу Lonely Planet

Forbes

«САМОЕ ИНВЕСТИЦИОННО
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЕ МЕСТО В МИРЕ»
по версии Forbes

NATIONAL
GEOGRAPHIC

ВКЛЮЧЕНИЕ ПЛЯЖЕЙ БАЛИ В РЕЙТИНГ
«100 ЛУЧШИХ ПЛЯЖЕЙ МИРА»
по версии National Geographic



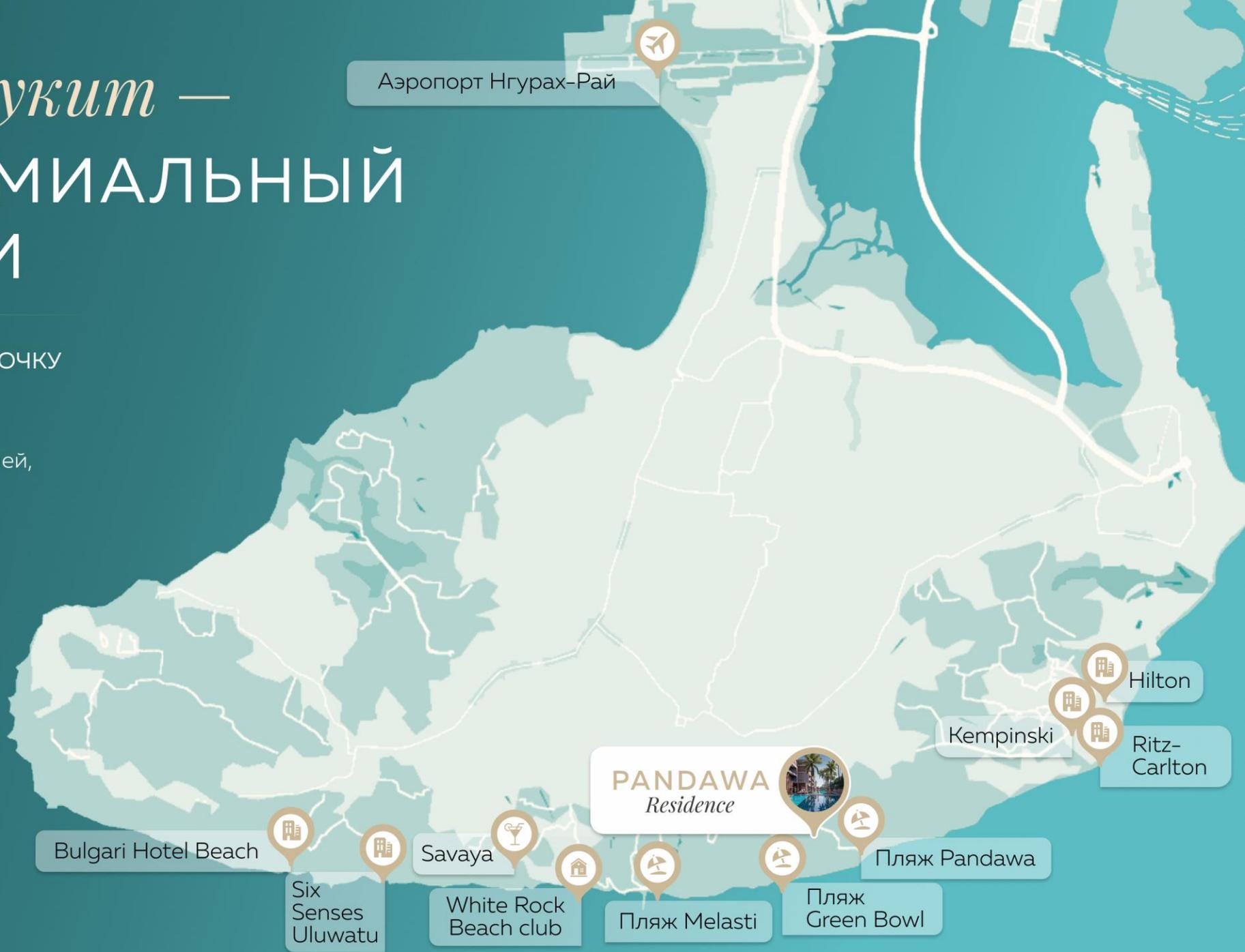
Полуостров Букит — САМЫЙ ПРЕМИАЛЬНЫЙ РАЙОН БАЛИ

PANDAWA 2.0 ФОРМИРУЕТ НОВУЮ ТОЧКУ
ПРИТЯЖЕНИЯ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

Инфраструктура комплекса будет
востребована гостями ближайших отелей,
в которых нет расширенных сервисов,
кроме ресторанов и бассейнов

2 МИНУТЫ
до океана

20 МИНУТ
до аэропорта





БУКИТ — ЭТО БАЛИ
НА МАКСИМУМЕ:

тишина, роскошь, доход, виды.
Остальные — компромисс

Полуостров Букит —

№1 РАЙОН БАЛИ В 2025 ГОДУ*

ПОДТВЕРЖДЕНО GOOGLE TRENDS: ВЫСОКИЙ
СПРОС, ТОПОВЫЕ ПЛЯЖИ И КОНЦЕНТРАЦИЯ
LUXURY-ОТЕЛЕЙ

01 ПЛЯЖИ БУКИТА ВХОДЯТ В ТОП
САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ ПЛЯЖЕЙ
В МИРЕ

DreamLand, Padang Padang,
Pandawa, Melasti

02 БЛИЗКО К АЭРОПОРТУ

10–15 мин до DPS,
удобно для транзита

03 ПЛЯЖИ БУКИТА ВХОДЯТ В ЧИСЛО
ЛУЧШИХ СЕРФ-СПОТОВ БАЛИ

Здесь постоянно проводятся мировые
соревнования по серфингу: WSL
Championship Tour, Rip Curl Cup,
Quiksilver Uluwatu Challenge

04 70% ВСЕХ 5-ЗВЕЗДОЧНЫХ ОТЕЛЕЙ
НА ОСТРОВЕ НАХОДЯТСЯ НА БУКИТЕ

Абсолютный лидер luxury-сегмента: Bvlgari
Resort Bali, Raffles Bali, Jumeirah Bali, The
Aurva Kempinski, Four Seasons Jimbaran,
Ayana Resort & Spa

05 CLIFF-TOP ЗАКАТЫ БУКИТА

Солнце тонет в Индийском Океане.
Потрясающие закаты с видом со скалы.
Подобного нет в других районах Бали

06 ПРИВАТНОСТЬ,
СПОКОЙСТВИЕ И ТИШИНА

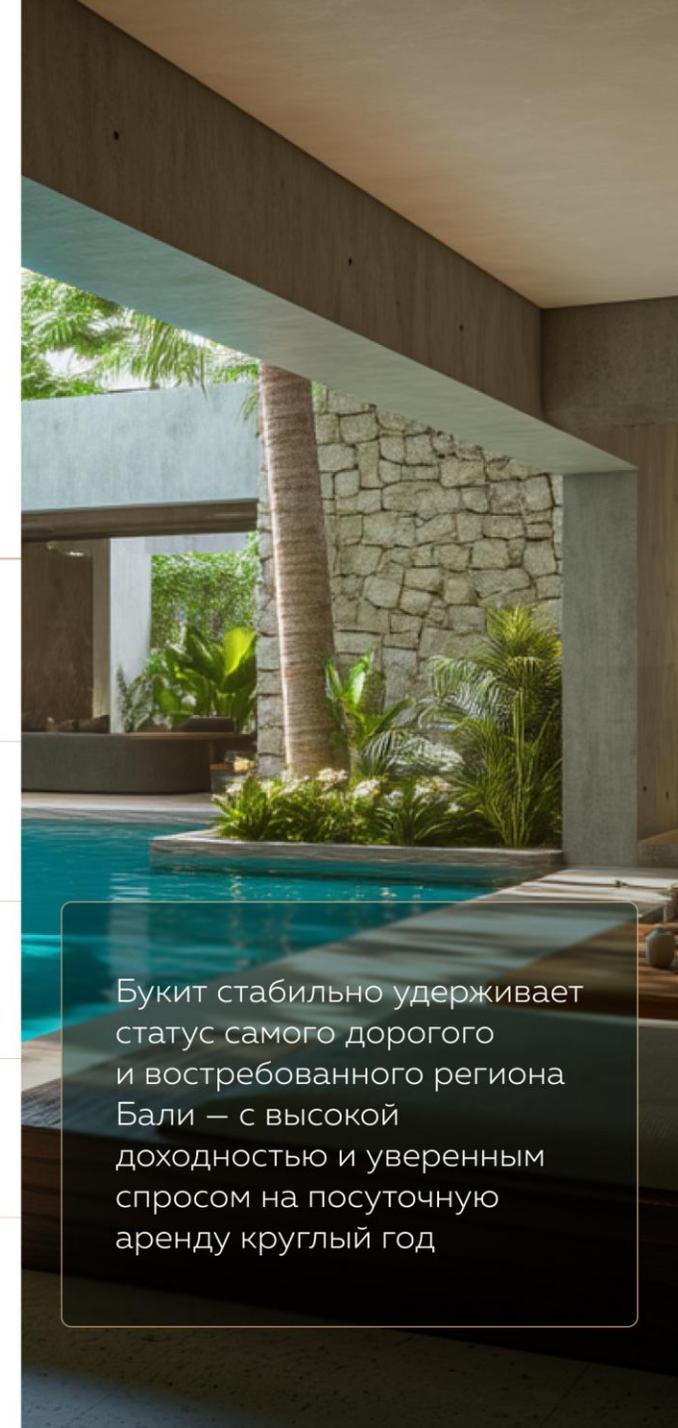
На Буките полностью отсутствуют пробки,
шумные барные улицы, огромные
столпотворения экспатов

* по данным <https://www.bukitvista.com>

СРЕДНЯЯ ЦЕНА СУТОЧНОЙ АРЕНДЫ | *виллы*



РАЙОН	СРЕДНЯЯ ЦЕНА ОДНОСПАЛЬНЫХ ВИЛЛ (USD / НОЧЬ)
БУКИТ	180-500
ЧАНГУ	120-280
СЕМИНЬЯК	140-300
УБУД	80-150
КУТА/ ЛЕГИАН	90-120



Букит стабильно удерживает статус самого дорогого и востребованного региона Бали — с высокой доходностью и уверенным спросом на посуточную аренду круглый год

СРЕДНЯЯ ЦЕНА СУТОЧНОЙ АРЕНДЫ | *апартаменты*



РАЙОН	СРЕДНЯЯ ЦЕНА АПАРТАМЕНТОВ (USD / НОЧЬ)
БУКИТ	110-150
СЕМИНЬЯК	100-140
ЧАНГУ	90-120
УБУД	70-100
САНУР	60-90

ОБЩИЙ СРЕДНИЙ ADR
ПО БАЛИ – \$90-110

Букит выделяется как премиум-район с океанским видом и высокой инвестиционной привлекательностью, где ADR для апартаментов составляет \$110-150 (средняя \$130), что на 10-20% выше, чем в менее туристически зонах, благодаря спросу на резорт-стиль и близости к пляжам вроде Меласта и Улувату.

* по данным <https://bali-home-immo.com>

Полуостров Букит — ЛИДЕР ПО ЗАПОЛНЯЕМОСТИ НА БАЛИ*

СЕГМЕНТ	ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ
---------	---------------

ВИЛЛЫ И АПАРТАМЕНТЫ	85%
---------------------	-----

5★ отели (Bvlgari, Raffles, Six Senses)	80–90%
--	--------

4★ и бутик-отели	75–82%
------------------	--------

Общий средний по Букиту	78–85%
-------------------------	--------

* Источник: <https://horwathhtl.com/>
<https://balivillarealty.com/>

85%

СРЕДНЯЯ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ В 2025 ГОДУ
ДЛЯ ВИЛЛ И АПАРТАМЕНТОВ НА БУКИТ

10–15%

СРЕДНИЙ ROI ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕМИУМ СЕГМЕНТА

PANDAWA *Residence*



ВИЛЛЫ

101 м² – 234 м² 64

площадь

количество

АПАРТАМЕНТЫ

40 м² – 50 м² 91

площадь

количество

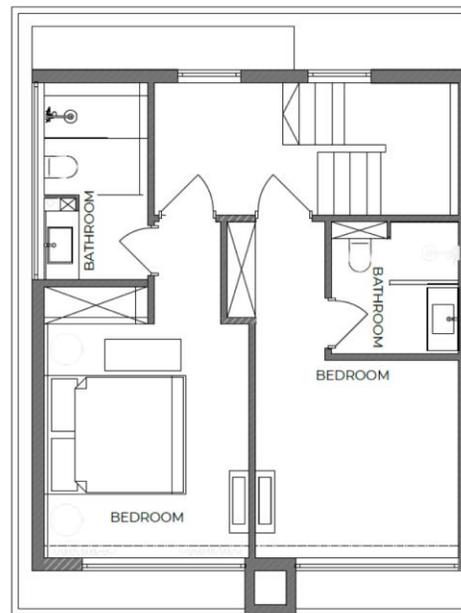
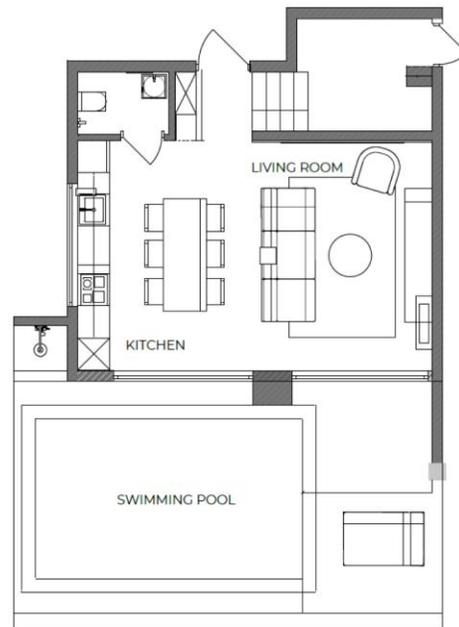
ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ

14 250 м²

СРОК СДАЧИ ОБЪЕКТА

Q4 2026

Вилла ТИП 1



101 м²

ПЛОЩАДЬ

36

КОЛИЧЕСТВО

- 2 спальни
- 2 этажа
- BBQ
- 3 ванные комнаты
- Вид на океан
- Бассейн - 15 м²
- Кухня-гостиная



СПАЛЬНЯ



КУХНЯ-ГОСТИНАЯ

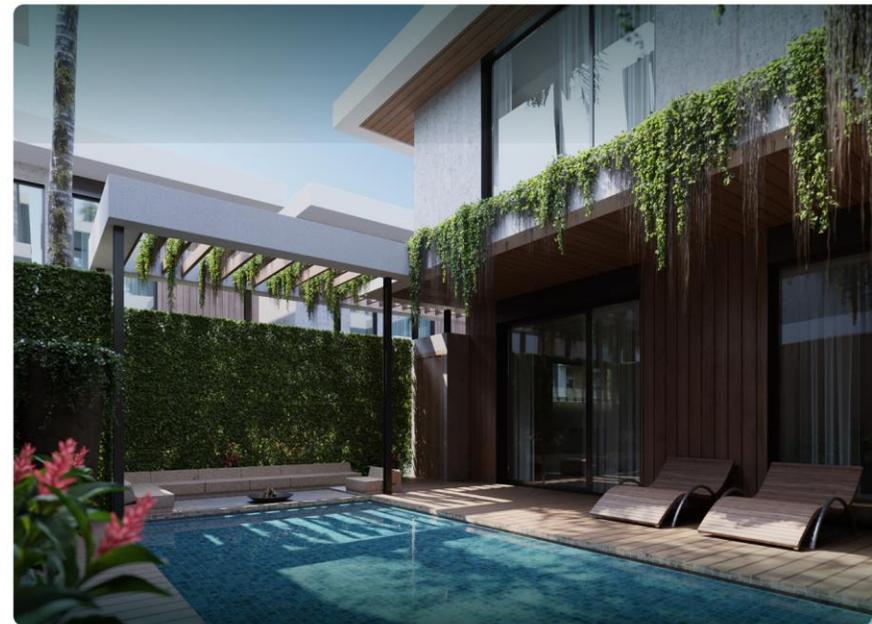
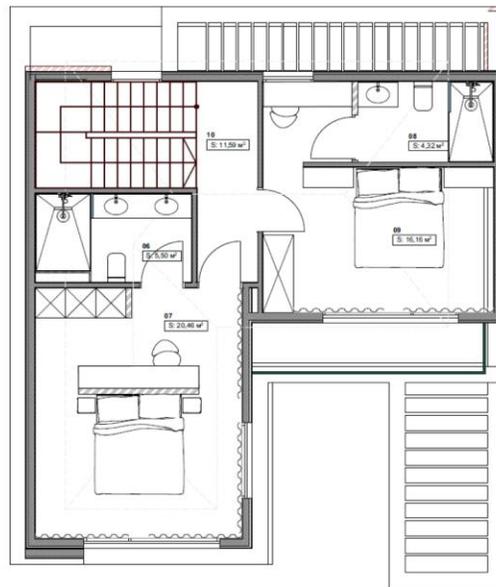


ВАННАЯ
КОМНАТА



КУХНЯ-ГОСТИНАЯ

Вилла ТИП 2



129 м²

ПЛОЩАДЬ

20

КОЛИЧЕСТВО

- 3 спальни
- 2 этажа
- ВВQ
- 4 ванные комнаты
- Вид на океан
- Бассейн - 15 м²
- Кухня-гостиная



СПАЛЬНЯ



КУХНЯ-ГОСТИНАЯ

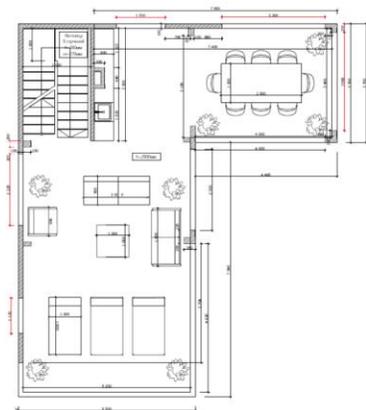
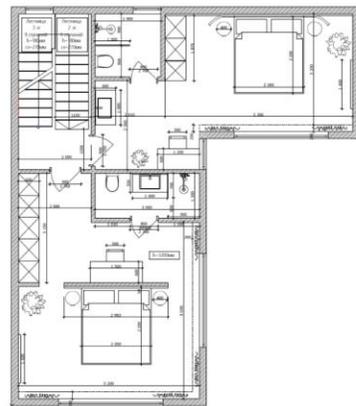
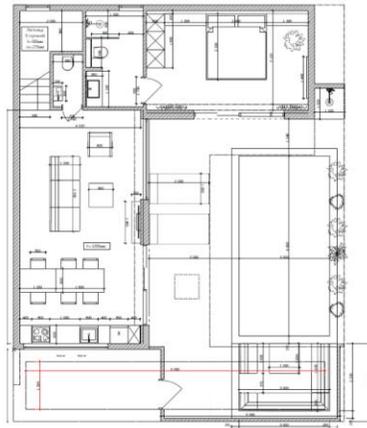


ВАННАЯ
КОМНАТА



КУХНЯ-ГОСТИНАЯ

Вилла ТИП 3



234 м²
ПЛОЩАДЬ
(с руфтопом)

8
КОЛИЧЕСТВО

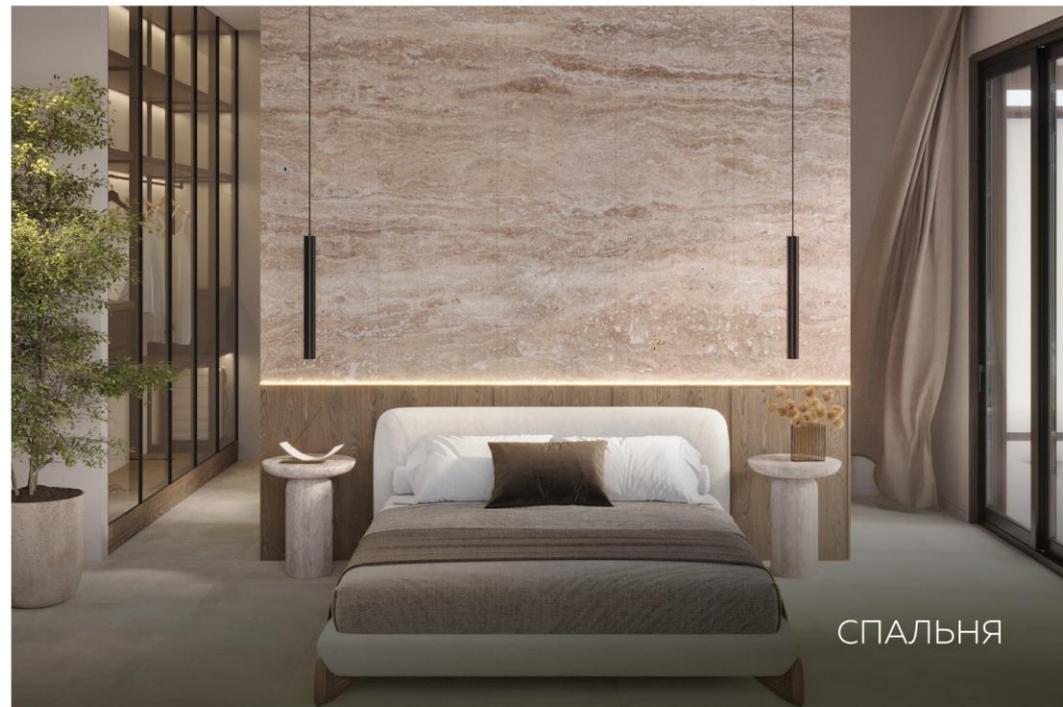
- 3 спальни
- 3 этажа
- BBQ
- 4 ванные комнаты
- Вид на океан
- Бассейн - 18 м²
- Кухня-гостиная



СПАЛЬНЯ



КУХНЯ-ГОСТИНАЯ

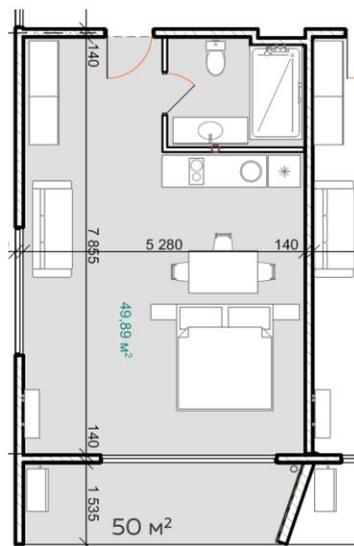
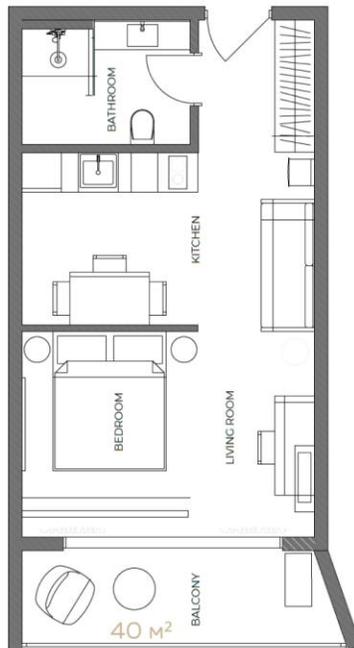


СПАЛЬНЯ



ВАННАЯ
КОМНАТА

АПАРТАМЕНТЫ



40 м² | 50 м² | 87 | 4
ПЛОЩАДЬ | КОЛИЧЕСТВО

- 1 спальня
- Балкон
- Открытый кинотеатр
- 1 ванная комната
- Парковка
- Общий бассейн
- Вид на океан



ИНФРАСТРУКТУРА *комплекса*

7 250 м²

площадь коммерческих зон и инфраструктуры

LIFESTYLE & WELLNESS ИНФРАСТРУКТУРА.
ОРГАНИЧНО СПЛАНИРОВАННЫЕ ПРОСТРАНСТВА
ДЛЯ ВАШЕГО КОМФОРТА



СЕРВИС

- Консьерж-сервис 24/7
- Прачечная

ВОДНАЯ ЗОНА

- Основной бассейн с шезлонгами
- Детский бассейн

WELLNESS & SPA

- SPA салон
- Тренажерный зал
- Йога-центр

РАЗВЛЕЧЕНИЯ

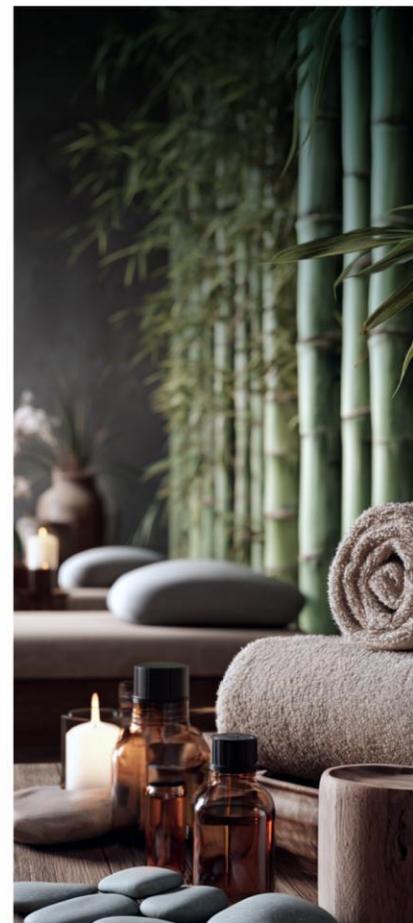
- Кинотеатр
- Игровая зона для детей

ГАСТРОНОМИЯ

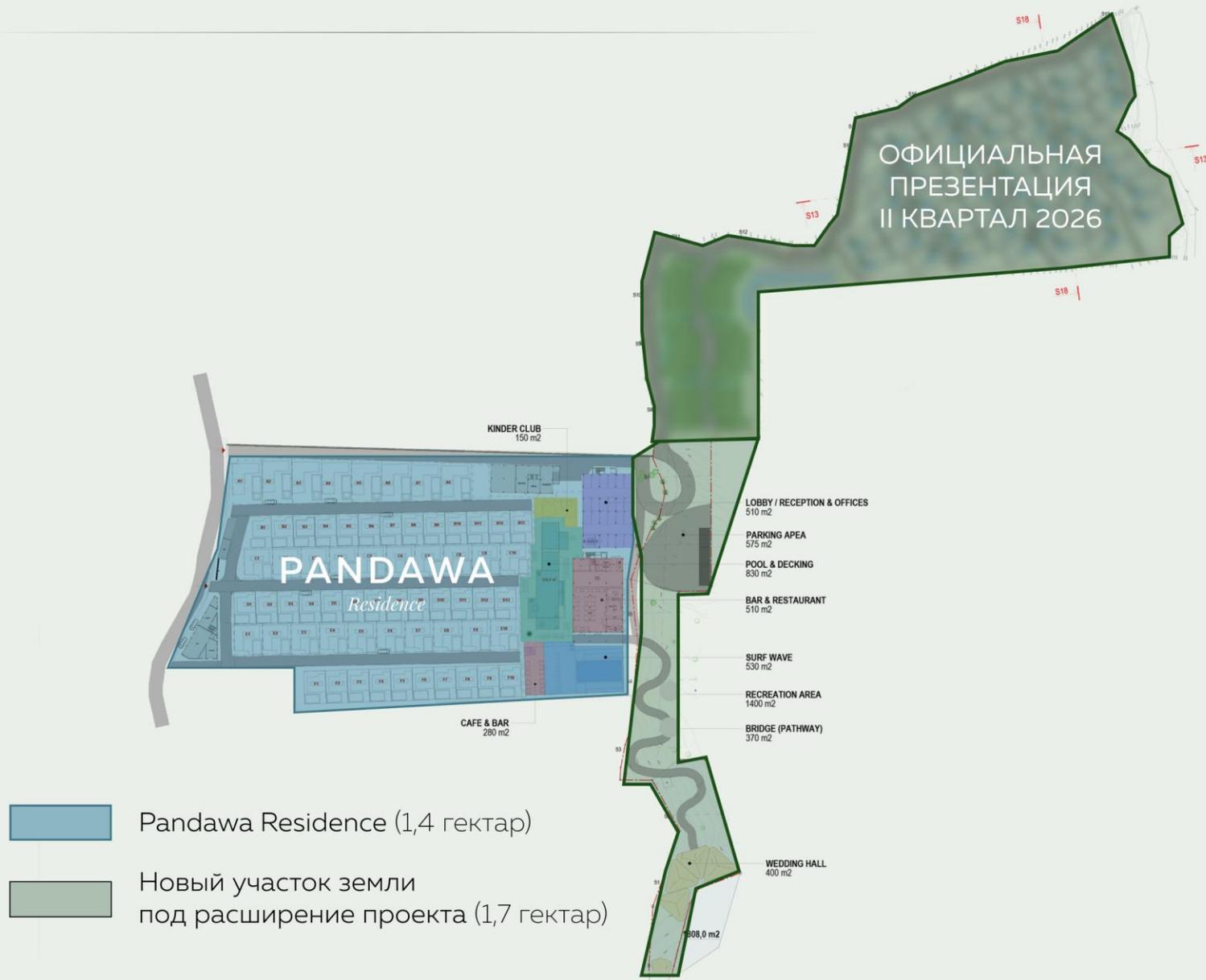
- Кафе
- Ресторан

АКТИВНОСТИ

- Искусственная волна для серфинга



Перспектива РАСШИРЕНИЯ ПРОЕКТА



НА УЧАСТКЕ 1,7 ГА
ПЛАНИРУЕТСЯ РЕАЛИЗАЦИЯ
ВЗАИМОДОПОЛНЯЮЩИХ
ФУНКЦИЙ, ТАКИХ КАК:

- ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ
и перформанс-зоны
- КОВОРКИНГ-ПРОСТРАНСТВА,
конференц и переговорные залы
- ПЛОЩАДКИ ДЛЯ МЕРОПРИЯТИЙ
и свадебных церемоний
- ГАСТРОНОМИЧЕСКАЯ УЛИЦА /
ресторанный квартал
- ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ ИСКУССТВА,
культуры и локального комьюнити

Перспектива РАСШИРЕНИЯ ПРОЕКТА

7 250 м²

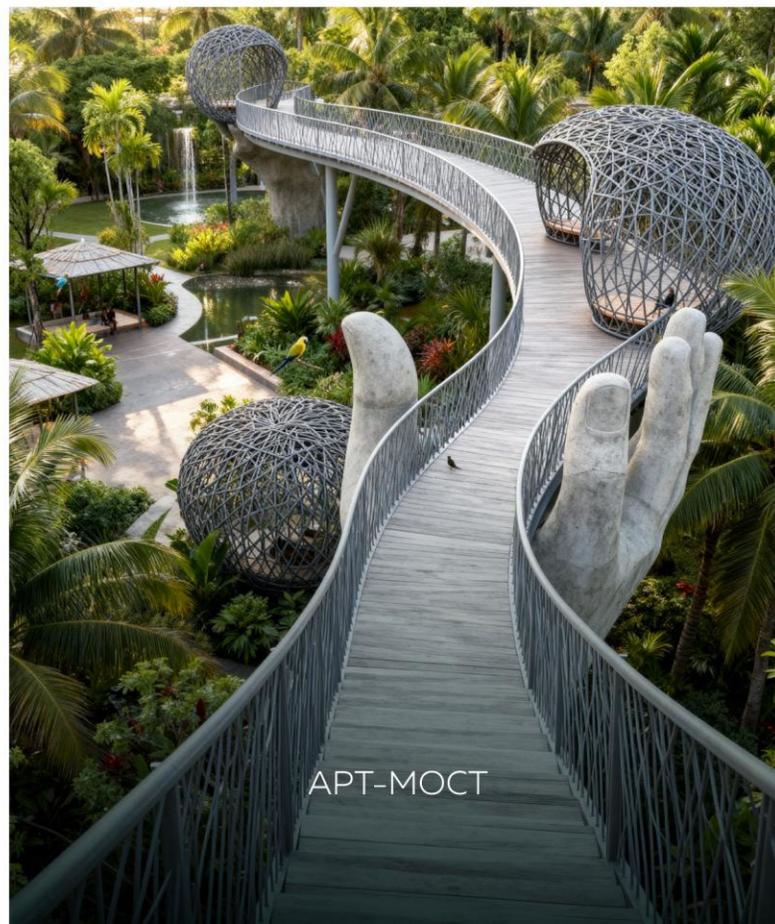
площадь коммерческих зон
и инфраструктуры на новом
участке земли

СОЗДАНИЕ LIFESTYLE HUB ПРЕВРАЩАЕТ ПРОЕКТ
В ТОЧКУ ПРИТЯЖЕНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО УРОВНЯ

Результат – долгосрочный рост ADR, заполняемости
и инвестиционной привлекательности



ПРОГУЛОЧНЫЕ ДОРОЖКИ,
ЗЕРКАЛЬНЫЕ ВОДОЁМЫ И ЗОНЫ ОТДЫХА



АРТ-МОСТ



СВАДЕБНАЯ И СОБЫТИЙНАЯ ПЛОЩАДКА

Управляющая компания ZENITH

МЕЖДУНАРОДНАЯ ЭКСПЕРТИЗА В УПРАВЛЕНИИ ПРЕМИАЛЬНЫМИ КУРОРТАМИ И LIFESTYLE-ПРОСТРАНСТВАМИ

Для проекта создаётся собственная управляющая компания Zenith, разработанная на основе партнёрства с немецкими экспертами в операционном управлении и их более чем 20-летним опытом работы в международных luxury-брендах

ОСНОВАТЕЛИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ



André PRIEBS

Стратегическое
видение проекта

- Международный hospitality-опыт
- Стандарты сервиса
- Разработка концепции управления



Eugene TIENKAIEV

Реализация проекта

- Управление командами
- Внедрение процессов
- Контроль качества и эффективности
- Достижение целевого ROI

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

LUXURY-ОТЕЛИ И КУРОРТЫ:

- ANANTARA Seminyak
www.anantara.com
- THE RITZ-CARLTON (Bali, DIFC, Abu Dhabi Grand Canal – task force)
www.ritzcarlton.com
- KEMPINSKI MARSA MALAZ, Doha
www.kempinski.com
- THE RITZ-CARLTON Koh Samui – открытие
the-ritz-carlton.hotelinsamui.com
- THE RITZ-CARLTON Maldives, Fari Islands – открытие
www.sodis.ru

ПРЕМИАЛЬНЫЕ LIFESTYLE-ПРОЕКТЫ:

- FINNS Beach Club finnsbeachclub.com
- THE BALE Nusa Dua
www.myboutiquehotel.com
- BODY FACTORY BALI, Чангу
www.myboutiquehotel.com

Комплексная

ЮРИДИЧЕСКАЯ ПРОЗРАЧНОСТЬ ПРОЕКТА

DUE DILIGENCE

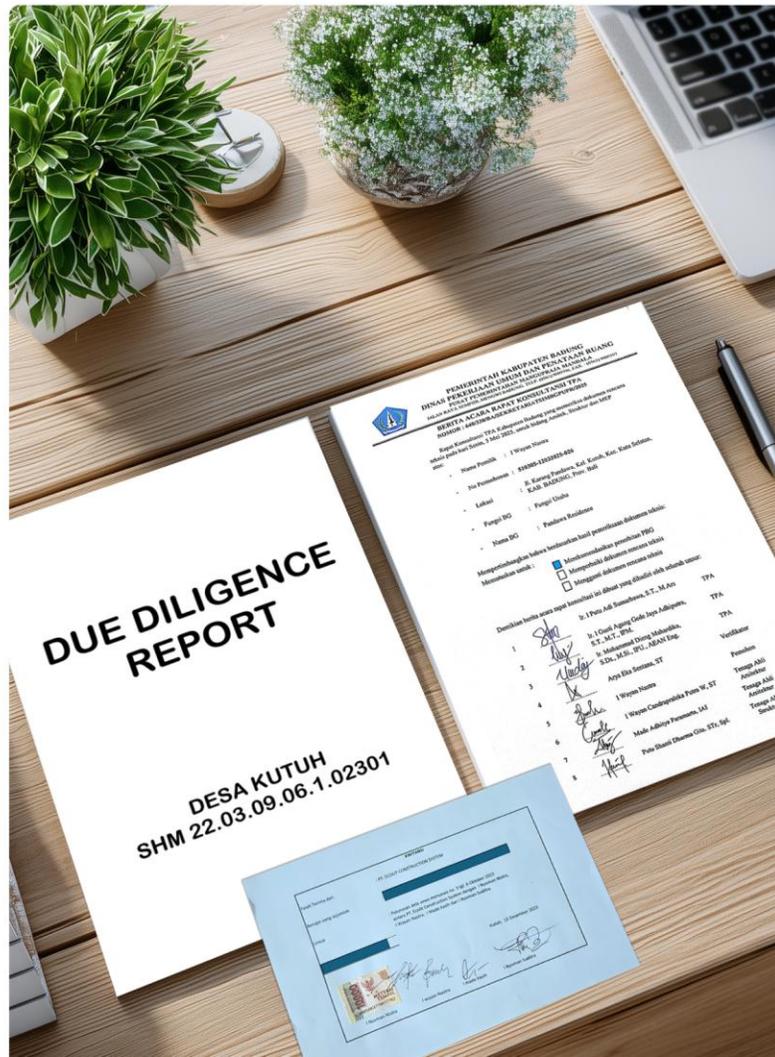
Полная юридическая экспертиза проекта

Комплексная проверка бизнеса перед заключением сделки с инвестором: земля, документы, разрешения, структура компании, риски и обязательства

PBG (Penggunaan Bangunan Gedung)

Разрешение на строительство

Официальное государственное разрешение на строительство, подтверждающее соответствие нормам и стандартам Индонезии



СТАТУС ЗЕМЛИ – РОЗОВАЯ ЗОНА

Полностью оплаченная земля с подтверждёнными документами

Разрешённая классификация, позволяющая строить отели, виллы, коммерческие объекты и сдавать их в аренду

ОФИЦИАЛЬНАЯ ВЕРИФИКАЦИЯ ПРИГОДНОСТИ

Подтверждена пригодность участка для строительства гостиничных и коммерческих объектов с возможностью посуточной аренды

A modern, multi-story apartment building with balconies and large windows, set against a backdrop of palm trees and a clear sky. The building features a mix of wood paneling and light-colored concrete. The balconies have metal railings. The overall scene is bright and sunny, suggesting a tropical or coastal location.

**УСПЕЙТЕ ЗАБРОНИРОВАТЬ
ЮНИТ ПО СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЮ**