



ПРАВО · РАЗБОР

Due diligence объекта на Бали: что входит в проверку, сколько стоит и кто её делает

25 сентября 2026 · ≈ 8 мин · **Право и налоги**

Due diligence объекта на Бали — юридическая проверка, которую покупатель заказывает перед сделкой. Разбираем, из чего состоит отчёт юриста и сколько за него берут целиком и по пунктам. Отдельно — сроки и разница между юрфирмой и нотариусом.

КОРОТКО

Due diligence объекта на Бали — заказная проверка юристом. Он смотрит право на землю, обременения и споры, зону, разрешения PBG и SLF, налог на имущество, границы и продавца. Юрфирмы берут 8–30 млн рупий (≈ \$ 450–1 700) за пакет, срок — одна-три недели. Госпошлины внутри небольшие: проверка сертификата стоит 50 тысяч рупий, полный профиль компании — 500 тысяч.

Rp 8–30 млн

пакетная проверка у юрфирмы

1–3 недели

проверка сертификата и зоны

Rp 50 000

официальная проверка сертификата в BPN

0,2–0,9%

цены виллы за Rp 3,5 млрд — наш расчёт

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Нотариус работает на сделку, юрист — на покупателя

02 Отчёт состоит из восьми блоков

03 Юрфирмы берут 8–30 млн рупий за пакет

04 Сроки растягивают ведомства, а не юрист

05 Половину пунктов можно отсеять самому до юриста

06 Чем дороже объект, тем дешевле проверка в процентах

01 / 06

Нотариус работает на сделку, юрист — на покупателя

PPAT перед подписанием акта сверяет сертификат с земельным управлением — этого требует регламент регистрации. Он же проверяет, уплачены ли налоги по сделке. Но PPAT отвечает за чистоту акта. Договор с застройщиком он не читает и риски покупателя не оценивает.

Юрфирма собирает документы и делает запросы в ведомства. На выходе отчёт: что в порядке, что исправить до сделки, что делает сделку невозможной. Часто нотариус и PPAT — один человек, но юрист покупателя — всегда другой. Роли подробно разобраны в материале про нотариуса и PPAT.

Юрфирма покупателя

- отчёт с выводами и списком исправлений
- договор с застройщиком и PPJB
- компания продавца и полномочия подписанта
- зона, PBG, SLF, налог на имущество

PPAT сделки

- сверка сертификата перед актом
- уплата налогов по сделке
- составление и регистрация акта
- риски покупателя не оценивает

Источник: PMNA/KBPN № 3/1997, ст. 97; The Indonesian Lawyer, Property Legal Assistance, 23.09.2026

02 / 06

Отчёт состоит из восьми блоков

Минимальный состав у юрфирм совпадает: первые семь строк таблицы называют почти все.

Восьмой блок — продавец. Если продаёт компания, юрист смотрит устав, директоров и полномочия подписанта в реестре AHU. Если физлицо — удостоверение, семейную карту и согласие супруга на продажу совместного имущества.

Для земли добавляют адатный статус: нет ли обязательств перед деревней. Как проверяют саму компанию-застройщика — в материале о проверке застройщика.

Состав отчёта и откуда данные

БЛОК	ЧТО ПРОВЕРЯЮТ	ИСТОЧНИК
Сертификат	подлинность, вид права, срок	земельное управление BPN
Обременения	ипотека, арест, блокировка	справка SKPT
Споры	иски по участку и продавцу	система SIPP суда
Зона	разрешённое использование	карта RDTR, GISTARU
Разрешения	PBG, SLF, соответствие дома	SIMBG, документы продавца
Налог на имущество	долги по PBB	квитанции продавца
Границы	забор против плана	замер BPN или геодезист
Продавец	полномочия, согласие супруга	реестр AHU, документы

Источник: The Indonesian Lawyer, 23.09.2026; Bali Legal Hub, прайс услуги; PSG Law Office, 20.09.2025

03 / 06

Юрфирмы берут 8–30 млн рупий за пакет

Открытых прайсов мало, опубликованные ориентиры такие. Пакет у юрфирмы — 8–30 млн рупий (≈ \$ 450–1700), фиксированно или почасово. Экспресс-проверка земли встречается за 15 млн рупий (≈ \$ 850) с отчётом через семь рабочих дней.

По пунктам выходит дороже. Полный набор с геодезистом, осмотром здания и экологией в одном из разборов оценён в Rp 17,7–88,5 млн (≈ \$ 1000–5000). Юрфирма проверяет бумаги, осмотр и замер заказывают отдельно.

Что сколько стоит по отдельности

ПУНКТ	ЦЕНА	СРОК
Проверка сертификата в BPN	Rp 50 000 (≈ \$ 3)	по заявке с оригиналом
Справка SKPT	от Rp 50 000 (≈ \$ 3)	около 4 рабочих дней
Профиль компании в AHU	Rp 500 000 (≈ \$ 28)	онлайн
Поиск по реестру через посредника	Rp 0,9–3,5 млн (≈ \$ 50–200)	3–7 рабочих дней
Подтверждение зоны	Rp 0,9–2,7 млн (≈ \$ 50–150)	3–10 дней
Геодезист	Rp 3,5–8,9 млн (≈ \$ 200–500)	1–3 дня
Осмотр здания	Rp 3,5–14,2 млн (≈ \$ 200–800)	1–3 дня
Юридический отчёт	Rp 8,9–35,4 млн (≈ \$ 500–2000)	1–2 недели



Проверим документы по вашему объекту

Пришлите ссылку или название — ответим, что проверить до задатка.

Написать в Telegram

Написать в MAX

04 / 06

Сроки растягивают ведомства, а не юрист

Сертификат и зону обычно проверяют за одну-три недели. Экспресс-пакет обещают за семь рабочих дней. Полный набор с замером и осмотром — две-шесть недель: простая сделка укладывается в две-три, сложная занимает четыре-шесть.

Наследственная земля, спор о границах или оригинал сертификата не на руках у продавца растягивают срок на месяцы.

Отсюда правило: срок проверки пишут в соглашение о брони. Если бронь держит объект две недели, а проверка идёт четыре, рискует задаток.

Сроки по источникам

что	срок	источник
Сертификат и зона	1–3 недели	The Indonesian Lawyer
Экспресс - проверка земли	7 рабочих дней	Bali Legal Hub
Типовая проверка юрфирмы	2–4 недели	PSG Law Office
Полный набор с осмотром	2–6 недель	InvestLand Bali
Вся покупка без осложнений	6–8 недель	The Indonesian Lawyer

Источник: The Indonesian Lawyer, 23.09.2026; Bali Legal Hub; PSG Law Office, 20.09.2025; InvestLand Bali, 13.08.2025

05 / 06

Половину пунктов можно отсеять самому до юриста

Открытые реестры не заменяют отчёт, но работают как фильтр. Объект, который их не прошёл, юристу можно не показывать.

Сами и бесплатно: вид права, площадь и срок в приложении Sentuh Tanahku, зона на портале GISTARU, компания в AHU и OSS, иски в системе SIPP районного суда. Порядок — в материале о проверке земли.

Сами, бесплатно

- вид права и срок — Sentuh Tanahku
- зона — GISTARU
- компания — AHU и OSS
- иски — SIPP суда

Через юриста или PPAT

- обременения, аресты, блокировки
- запросы по оригиналу сертификата
- соответствие дома выданному PBB
- чтение PPJB и договора аренды

Источник: ATR/BPN, приложение Sentuh Tanahku; портал GISTARU; AHU Online; практика Rise Real Bali

06 / 06

Чем дороже объект, тем дешевле проверка в процентах

Независимый юрист сверх нотариуса, по оценке рынка, стоит 1–2% цены. Фикс 8–30 млн рупий при дорогом объекте выходит заметно дешевле.

Наш расчёт по четырём ценам ниже. С 3 млрд рупий (≈ \$ 170 000) верхняя граница фикса равна 1% цены. Дальше процентная модель только дороже.

Проверка в доле цены объекта — наш расчёт

ЦЕНА ОБЪЕКТА	ФИКС RP 8–30 МЛН	ЮРИСТ ЗА 1–2%
Rp 2 млрд (≈ \$ 113 000)	0,4–1,5%	Rp 20–40 млн (≈ \$ 1 100–2 300)
Rp 3,5 млрд (≈ \$ 198 000)	0,2–0,9%	Rp 35–70 млн (≈ \$ 2 000–4 000)
Rp 5 млрд (≈ \$ 282 000)	0,2–0,6%	Rp 50–100 млн (≈ \$ 2 800–5 600)
Rp 10 млрд (≈ \$ 565 000)	0,1–0,3%	Rp 100–200 млн (≈ \$ 5 600–11 300)

Источник: расчёт Rise Real Bali по данным The Indonesian Lawyer, 23.09.2026, и Global Investments, 11.06.2026

Что это значит для покупателя

- 01 Отчёт заказывайте у юриста, который работает на вас, а не у PPAT сделки.
- 02 Срок проверки впишите в соглашение о брони: двух недель часто мало.
- 03 До оплаты юриста прогоните объект через Sentuh Tanahku, GISTARU и AHU — это бесплатно.

Следующий шаг: Застройщики на Бали: как проверить, кому платишь

Частые вопросы

Что входит в due diligence недвижимости на Бали?

Подлинность сертификата, вид и срок права, обременения и споры, зона по RDTR, разрешения PBG и SLF, долги по налогу на имущество, границы участка и полномочия продавца. На выходе — отчёт с выводами: что в порядке, что исправить до сделки и что делает её невозможной.

Сколько стоит due diligence виллы на Бали?

Юрфирмы называют 8–30 млн рупий ($\approx$ \$ 450–1 700) за пакет, фиксированно или почасово. Экспресс-проверка земли встречается за 15 млн рупий ($\approx$ \$ 850). С геодезистом, осмотром здания и экологией полный набор оценивают в Rp 17,7–88,5 млн ($\approx$ \$ 1 000–5 000). Госпошлины внутри — от 50 тысяч рупий.

Сколько длится юридическая проверка объекта?

Сертификат и зону обычно проверяют за одну-три недели, экспресс-пакет — за семь рабочих дней. Полный набор с замером и осмотром занимает две-шесть недель. Наследственная земля, спор о границах или нет оригинала сертификата — и срок растягивается на месяцы. Поэтому его пишут в соглашение о брони.

Нотариус уже проверяет сертификат — нужен ли отдельный юрист?

PPAT сверяет сертификат с земельным управлением перед актом и проверяет уплату налогов по сделке. Договор с застройщиком, полномочия продавца, разрешения на дом и риски покупателя он не оценивает. Юрист работает на вас и пишет отчёт с выводами, поэтому на сделке нужны оба.

Можно ли проверить объект самому бесплатно?

Частично. Вид права, площадь и срок видны в приложении Sentuh Tanahku, зона — на портале GISTARU, компания продавца — в AHU и OSS, иски — в системе SIPP суда. Обременения, аресты и соответствие дома выданному PBG самостоятельно не проверить: это делает PPAT или юрист.

Метод и источники

Цены — открытые прайсы и разборы юрфирм и консультантов Бали за 2025–2026 годы. Большинство фирм называют цену только после просмотра документов, поэтому вилки широкие. Долларовые цены InvestLand Bali переведены в рупии по курсу сайта 17 700 рупий за доллар. Госпошлины — PP 128/2015, Permen ATR/BPN 5/2017 и руководство AHU Online. Срок выдачи результата официальной проверки сертификата и цены технического осмотра у конкретных инспекторов не подтвердили: прайсы не опубликованы, в материал не взяли. Доля проверки в цене объекта — наш расчёт. Компании не оцениваем. Материал не заменяет проверку конкретного объекта.

— The Indonesian Lawyer — Property Legal Assistance in Indonesia: стоимость и состав проверки, 23.09.2026

— Bali Legal Hub — прайс услуги Legal Due Diligence (Land/Property), 2026

— InvestLand Bali — Due Diligence Bali Property: цены и сроки по пунктам, 13.08.2025

— PP № 128/2015 и Permen ATR/BPN № 5/2017 — тарифы проверки сертификата и справки SKPT

— Руководство AHU Online, Минюст Индонезии — пошлина за полный профиль компании

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.



Вопрос по статье?

Ответим в Telegram



Новые объекты и выпуск недели

Канал в Telegram

ПОДЕЛИТЬСЯ

WhatsApp

Telegram

Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/