

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · БЮДЖЕТ ПОКУПКИ

Полная стоимость входа: сколько платить сверх цены виллы или апартаментов

25 октября 2026 · ≈ 7 мин · **Исследования**

Цена в прайсе не закрывает весь бюджет покупки. К ней добавляются нотариус, юрист, мебель и запуск. Сценарий лизхолда для медианной виллы без мебели в цене — Rp 5,83 млрд (≈ $ 329 500), без BPHTB и BPN.

КОРОТКО

Медианная вилла стоит Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000). Сценарий лизхолда без мебели в цене — Rp 5,83 млрд (≈ $ 329 500), без BPHTB и BPN. Расчёт — по 545 виллам базы Rise Real Bali на 25 октября 2026 года и нашей методике. Дополнительные Rp 522,2 млн (≈ $ 29 500) идут на нотариуса, юриста, мебель и запуск.

Rp 5,83 млрд (≈ $ 329 500)
лизхолд медианной виллы без мебели в цене

Rp 2,98 млрд (≈ $ 168 250)
лизхолд медианных апартаментов без мебели в цене

136
объектов с мебелью в цене

5%
BPHTB при переходе права

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Из чего складывается полная стоимость входа?
02 Сколько денег нужно для медианной виллы и апартаментов?
03 У скольких объектов мебель уже включена?
04 Какие налоги и сборы добавляются при покупке?
05 Что не входит в расчёт покупки?
06 Как проверить свой бюджет до задатка?

07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Из чего складывается полная стоимость входа?

В бюджет входят пять статей: цена, нотариус, юрист, мебель и запуск. Так виден бюджет до первого дохода, а не только прайс.

Нотариус заложен как 1,5% цены. Это расчётный резерв, а не фиксированный тариф конкретной сделки.

В модели на юриста заложено Rp 35,4 млн (≈ $ 2 000), на запуск — Rp 88,5 млн (≈ $ 5 000). Если мебель не включена, закладывайте 6%, но не больше Rp 442,5 млн (≈ $ 25 000).

Полная стоимость входа: статья, сумма, источник

СТАТЬЯ	СУММА	ОТКУДА ЦИФРА
Цена объекта	Медиана по типу	База Rise Real Bali, 545 вилл и 314 апартаментов
Нотариус	1,5% цены	Методика полной стоимости входа, раздел 7
Независимый юрист	Rp 35,4 млн (≈ $ 2 000)	Методика полной стоимости входа, раздел 7
Мебель, если её нет в цене	6% цены, максимум Rp 442,5 млн (≈ $ 25 000)	Методика полной стоимости входа, раздел 7
Запуск объекта	Rp 88,5 млн (≈ $ 5 000)	Методика полной стоимости входа, раздел 7

Источник: методика доходности Rise Real Bali, раздел 7; база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

02 / 06

Сколько денег нужно для медианной виллы и апартаментов?

Медианная вилла стоит Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000) по 545 планировкам. Сценарий лизхолда без мебели в цене — Rp 5,83 млрд (≈ $ 329 500), без BPHTB и BPN.

Если мебель уже включена, лизхолд снижается до Rp 5,51 млрд (≈ $ 311 500). Экономия по модели — Rp 318,6 млн (≈ $ 18 000).

Медианные апартаменты стоят Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000) по 314 планировкам. Их лизхолд — Rp 2,98 млрд (≈ $ 168 250) без мебели в цене.

С включённой мебелью апартаменты требуют Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 250). Сравнивайте конкретные комплектации в каталоге апартаментов.

Пример полного входа по медианным ценам

СТАТЬЯ	ВИЛЛА	АПАРТАМЕНТЫ
Цена	Rp 5,31 млрд (≈ $ 300 000)	Rp 2,66 млрд (≈ $ 150 000)
Нотариус 1,5%	Rp 79,7 млн (≈ $ 4 500)	Rp 39,8 млн (≈ $ 2 250)
Юрист и запуск	Rp 123,9 млн (≈ $ 7 000)	Rp 123,9 млн (≈ $ 7 000)
Мебель 6%	Rp 318,6 млн (≈ $ 18 000)	Rp 159,3 млн (≈ $ 9 000)
Лизхолд без мебели в цене, без BPHTB и BPN	Rp 5,83 млрд (≈ $ 329 500)	Rp 2,98 млрд (≈ $ 168 250)
Лизхолд с мебелью в цене, без BPHTB и BPN	Rp 5,51 млрд (≈ $ 311 500)	Rp 2,82 млрд (≈ $ 159 250)

Источник: расчёт по методике Rise Real Bali; медианы базы Airtable, срез 25.10.2026; курс 17 700 Rp за $ 1



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

У скольких объектов мебель уже включена?

Метка Turnkey или Fully furnished стоит у 136 объектов из 859. Это 16% всех вилл и апартаментов с ценой.

Поле о комплектации заполнено только у 168 объектов. Среди них мебель включена у 136, то есть у 81%.

Ещё у 691 объекта поле пустое. Оно не доказывает отсутствие мебели, поэтому запрашивайте спецификацию.

Состав пакета различается между проектами. Подробнее — в исследовании мебели в цене новостроек.

Источник: база проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026; 859 вилл и апартаментов с ценой

04 / 06

Какие налоги и сборы добавляются при покупке?

При переходе зарегистрированного права покупатель платит BPHTB. Ставка — 5% от цены после вычета Rp 80 млн (≈ $ 4 520).

Для медианной виллы это Rp 261,5 млн (≈ $ 14 774). Для медианных апартаментов — Rp 128,8 млн (≈ $ 7 274).

В типовом лизхолде BPHTB не возникает. Арендодатель платит финальные 10% с арендной платы, а договор распределяет нагрузку.

Продавец платит PPh 2,5% при переходе права. НДС 11% обычно включён в цену застройщика, но это подтверждают письменно. Для объектов от Rp 30 млрд (≈ $ 1 694 915) действует полный НДС 12%.

Пошлина BPN зависит от стоимости земли и площади. Точную сумму и вашу структуру проверяет независимый налоговый специалист.

Налоги и сборы: кто платит

ПЛАТЁЖ	СТАВКА	КТО ПЛАТИТ
BPHTB при переходе права	5% после вычета Rp 80 млн (≈ $ 4 520)	Покупатель
PPh при переходе права	2,5% цены	Продавец
Налог с арендной платы при лизхолде	10%	Арендодатель, распределение проверяют в договоре
НДС при продаже застройщиком	11% эффективно; от Rp 30 млрд (≈ $ 1 694 915) — полный 12%	Обычно уже включён в цену
Пошлина BPN	Стоимость земли × площадь ÷ 1 000	Покупатель при регистрации перехода права

Источник: статьи Rise Real Bali «Налоги на недвижимость на Бали», раздел о разовых платежах; «Нотариус и PPAT на Бали», раздел о налогах сделки

05 / 06

Что не входит в расчёт покупки?

Ежегодный PBB не относится к входу. Он составляет 0,1–0,3% от государственной оценки NJOP, а не рыночной цены.

Налог с арендного дохода тоже возникает позже. Резидент платит 10% с валовой выручки, нерезидент — 20%.

Эксплуатация и управление начинаются после покупки. Их разбирает статья об управляющей компании на Бали.

Не смешивайте эти расходы с бюджетом сделки. Для личной налоговой модели нужен независимый консультант.

Источник: статья Rise Real Bali «Налоги на недвижимость на Бали», разделы о PBB и налоге с аренды

06 / 06

Как проверить свой бюджет до задатка?

Сначала определите структуру: лизхолд или зарегистрированное право. От неё зависят BPHTB, PPAT и регистрация.

Затем попросите отдельные сметы нотариуса и независимого юриста. Роли различает статья о нотариусе и PPAT.

Мебельную спецификацию приложите к договору. Без неё слово Turnkey не раскрывает состав пакета.

Подтвердите письменно включение НДС и распределение налога лизхолда. Собственный сценарий посчитайте в калькуляторе.

Источник: методика Rise Real Bali; статьи о налогах, нотариусе, документах и мебели

Что это значит для покупателя

01 Лизхолд медианной виллы без мебели в цене требует Rp 5,83 млрд (≈ $ 329 500), без BPHTB и BPN.

02 Лизхолд медианных апартаментов без мебели в цене требует Rp 2,98 млрд (≈ $ 168 250).

03 Мебель включена у 136 из 859 объектов; у 691 комплектация не указана.

04 BPHTB 5% относится к переходу права, а не типовому лизхолду.

05 Налоговую структуру и итоговые сметы проверяют независимые специалисты.

Частые вопросы

Когда начинает работать потолок расходов на мебель?

Он начинается при цене от Rp 7,38 млрд (≈ $ 416 667). Тогда на мебель закладывают Rp 442,5 млн (≈ $ 25 000), а не 6%.

Как считать вход при частичной мебели?

При Semi furnished запросите список включённых позиций и смету остатка. Автоматически считать такой пакет полным нельзя.

Что меняется при покупке через PT PMA?

Переход HGB оформляет PPAT, и возникает BPHTB. Структуру и налоги проверяют независимые юрист и консультант.

Зачем нужен юрист, если документы готовит нотариус?

Нотариус оформляет документы, а независимый юрист проверяет ваши интересы и условия. Их сметы не заменяют друг друга.

К какому событию привязать последний платёж?

Для перехода права ориентируйтесь на отметку BPN о приёме документов. Не привязывайте платёж к неопределённой «регистрации».

Меняет ли рассрочка полную стоимость входа?

Нет, она меняет график платежей. Состав расходов остаётся прежним, если договор не добавляет отдельные условия.

Метод и источники

Источник цен — база проектов Rise Real Bali (Airtable): прайсы, шахматки и презентации застройщиков. Срез — 25 октября 2026 года. Выборка — 545 вилл и 314 апартаментов с ценой на Бали; Lombok, Sumba и Sumbawa исключены. Включены проданные, заблокированные и строки без статуса. Медиана виллы — $ 300 000, апартаментов — $ 150 000. Сценарий лизхолда: цена + нотариус 1,5% + юрист $ 2 000 + мебель 6%, но не больше $ 25 000, если её нет в цене + запуск $ 5 000. Примеры показаны отдельно с мебелью и без неё, без BPHTB и BPN. BPHTB посчитан как 5% от рупиевой цены минус Rp 80 млн (≈ $ 4 520) и показан отдельно для перехода права. Все суммы переведены по курсу 17 700 Rp за $ 1; отображение округлено, расчёты выполнены без округления. Медианы публикуем только при n ≥ 10. Названия проектов заменены номерами, строки юнитов обезличены. Это рыночная

статистика и модель бюджета, не оферта и не оценка конкретного объекта. Данные одной таблицей: /assets/reports/polnaya-stoimost-vhoda.csv

— База проектов Rise Real Bali (Airtable), срез 25.10.2026

— Методика доходности объекта Rise Real Bali, раздел 7 — полная стоимость входа

— Статья «Налоги на недвижимость на Бали» — разовые платежи, PBB и налог с аренды

— Статья «Нотариус и PPAT на Бали» — налоги сделки и пошлина BPN

— Курс рупии — справочный курс сайта, 17 700 Rp за $ 1

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?
Оставьте телефон — ответит брокер

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/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи

Здравствуйте! Собираетесь на Бали? Покажем объекты, пока вы на острове.

Оставьте телефон — подберём варианты под ваш бюджет и договоримся о показах в удобные дни.



09:41