

ДЕНЬГИ · СМЕТА ВХОДА

Сколько денег нужно, чтобы купить виллу на Бали: полная смета

11 сентября 2026 · ≈ 6 мин · **Доходность**

Цена в объявлении — не вся сумма. Собираем полную смету входа для трёх бюджетов: $ 90 000, $ 200 000 и $ 500 000, со всеми платежами до первой брони.

КОРОТКО

Сверх цены объекта на Бали уходит от 6 до 15%. В смету входят оформление и нотариус 1–1,5%, юридическая проверка, мебель и оснащение, запуск на площадках и резерв на первый год. Для объекта за $ 90 000 это ещё $ 5 400–14 000, для объекта за $ 500 000 — от $ 40 000.

6–15%	1–1,5%	$ 56 600	3
сверх цены объекта	нотариус и оформление	минимальный вход по каталогу	бюджета в смете

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Что покупает каждый бюджет
02 Полная смета сверх цены
03 Налоги сделки: зависят от того, что переходит
04 Деньги после покупки: первый год
05 Сколько нужно на самом деле
06 Кто считает эти цифры
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Что покупает каждый бюджет

Сначала о том, что вообще стоит за этими суммами. Три ценовые точки — это три разных сценария, а не «подешевле и подороже».

До $ 100 000 берут апартаменты и компактные виллы с одной спальней. От $ 200 000 начинается вилла с двумя спальнями и собственным участком. От $ 500 000 — объекты, которые сами по себе становятся точкой на карте района.

Три бюджета по нашему каталогу

БЮДЖЕТ	ЧТО БЕРЁТ	ПРИМЕРЫ ФОРМАТА
до $ 100 000	апартаменты и вилла с одной спальней	Чангу, Умалас, Кедунгу, Убуд
$ 200 000–500 000	вилла 2 спальни, участок, бассейн	Улувату, Убуд, Ньяньи
от $ 500 000	вилла 3 спальни, площадь от 200 м²	Сесех, Ньяньи, Умалас

Источник: Каталог Rise Real Bali, 459 объектов

02 / 06

Полная смета сверх цены

Дальше — то, о чём обычно не спрашивают до задатка. Суммы даны вилками, потому что часть зависит от титула и от того, сдаётся ли объект с мебелью.

Самая недооценённая строка — оснащение. Вилла без мебели не сдаётся вообще, а комплект на три спальни — это десятки тысяч долларов.

Что платится сверх цены объекта

СТАТЬЯ	$ 90 000	$ 200 000	$ 500 000
Нотариус и оформление, 1–1,5%	$ 900–1 350	$ 2 000–3 000	$ 5 000–7 500
Полный due diligence с заключением	$ 500–1 500	$ 500–1 500	$ 1 000–2 500
Мебель и оснащение	$ 0–8 000	$ 8 000–20 000	$ 25 000–50 000
Запуск: съёмка, площадки, текстиль	$ 1 000–2 000	$ 2 000–3 500	$ 3 500–6 000
Резерв на первый год	$ 3 000	$ 3 000	$ 6 000
Итого сверх цены	$ 5 400–14 000	$ 15 500–31 000	$ 40 500–72 000

> Первичная проверка права у нас бесплатна и делается до задатка. Платная услуга — полный due diligence с письменным заключением юриста.

Налоги сделки: зависят от того, что переходит

Здесь важна не сумма, а конструкция. При переходе права собственности платится BPHTB — 5% от стоимости за вычетом необлагаемых 80 миллионов рупий.

При уступке лизхолда работает другая механика: налог 10% при наличии индонезийского налогового номера и 20% без него, и кто его платит — вопрос договорённости, а не закона.

У застройщика в цену обычно уже включён НДС. Уточнять это нужно до подписания, а не после.

- Что именно переходит: право собственности, Hak Pakai или право аренды
- Включён ли НДС в цену застройщика или его выставят сверху
- Кто платит налог при уступке лизхолда — вы или продавец
- Есть ли задолженность по земельному налогу PBB: она идёт за объектом

Источник: Налоговое законодательство Индонезии; практика сделок Rise Real Bali

R

Посчитаем доход по конкретному объекту

Напишите, какой объект смотрите, — пришлём расчёт после расходов и налогов.

Написать в Telegram

M Написать в MAX

Деньги после покупки: первый год

Объект не начинает зарабатывать в день сделки. Между ключами и первой полноценной бронью проходит от трёх до шести месяцев.

В этот период идут расходы: коммунальные платежи, охрана, обслуживание бассейна, страховка. Их закрывает резерв, а не будущая выручка.

01 **Ключи и приёмка**

Проверка по акту, устранение недочётов застройщиком, подключение коммуникаций.

02 **Оснащение**

Мебель, техника, текстиль, посуда. Срок — от трёх недель до двух месяцев.

03 **Запуск**

Профессиональная съёмка, размещение на площадках, первые брони по стартовой цене.

04 **Выход на режим**

Через 6–9 месяцев объект набирает отзывы и рейтинг и выходит на загрузку района.

05 / 06

Сколько нужно на самом деле

Соберём итог. К цене объекта прибавляется смета входа, и получается сумма, с которой имеет смысл заходить в сделку.

$ 95 000
реальный вход при цене $ 90 000
нижняя граница сметы

$ 104 000
при цене $ 90 000
верхняя граница сметы

$ 215 500
реальный вход при цене $ 200 000
нижняя граница

$ 540 500
реальный вход при цене $ 500 000
нижняя граница

> Правило простое: закладывайте 10% сверх цены объекта. Если получится меньше — останется резерв на первый год.

06 / 06

Кто считает эти цифры

Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Мы ведём сделку от подбора до ключей и считаем доходность по своей модели, а не по презентации застройщика.

- Каталог из 459 объектов: виллы и апартаменты от $ 56 600 до $ 3 708 830
- Первичная юридическая проверка объекта — бесплатно, до задатка
- Расчёт доходности по вашим вводным — в калькуляторе на сайте
- Сопровождение дистанционной сделки: показ по Zoom, доверенность, приёмка

Что это значит для покупателя

01 Сверх цены объекта уходит от 6 до 15% — считайте вход с запасом в 10%.

02 Самая недооценённая строка сметы — мебель и оснащение: без неё объект не сдаётся.

03 Налог сделки зависит от того, что переходит: право собственности или право аренды.

04 Между ключами и первой бронью проходит 3–6 месяцев, их нужно закрыть резервом.

Следующий шаг: **Что купить на Бали на 300 тысяч долларов**

Частые вопросы

Сколько стоит самый дешёвый объект на Бали?

В нашем каталоге минимальная цена — $ 56 600 за виллу с одной спальней в Улувату. Медиана по каталогу — $ 136 700.

Сколько платится сверх цены?

От 6 до 15% в зависимости от бюджета и от того, продаётся ли объект с мебелью. В смету входят оформление, юридическая проверка, оснащение, запуск и резерв.

Кто платит налог при сделке?

При переходе права собственности BPHTB платит покупатель. При уступке лизхолда налог 10 или 20% распределяется по договорённости сторон — это обсуждается до задатка.

Нужна ли мебель, если объект сдаётся в аренду?

Обязательно. Объект без оснащения не размещается на площадках краткосрочной аренды. Комплект на одну спальню — от $ 8 000, на три — до $ 50 000.

Когда объект начнёт приносить деньги?

Первые брони обычно идут через 3–6 месяцев после ключей. На загрузку своего района объект выходит ко второму году.

Метод и источники

Смета собрана по практике наших сделок на сентябрь 2026 и по ценовым точкам каталога из 459 объектов. Суммы даны вилками: они зависят от титула, от того, включена ли мебель, и от площади объекта. Налоговые ставки приведены для ориентира — BPHTB и налог при уступке лизхолда считаются по конкретной сделке, расчёт делает нотариус. Резерв первого года — наша рекомендация, а не обязательный платёж.

— Практика сделок Rise Real Bali, 2023–2026

— Каталог Rise Real Bali, 459 объектов, сентябрь 2026

— Налоговое законодательство Индонезии: BPHTB, PPh при уступке права аренды

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/