

БУТИК-ВИЛЛЫ ИЗ АЙРОНВУДА · ТЕГАЛЛАЛАНГ, УБУД

ВАШ УЕДИНЁННЫЙ РЕТРИТ В ТИХИХ ДЖУНГЛЯХ РАЙОНА УБУД НА ОСТРОВЕ БАЛИ.

Бутик-анклав вилл из айронвуда над рисовыми террасами — **от $150 000**, сдача во II кв. 2027.

17 ВИЛЛ · АЙРОНВУД · СВОЙ БАССЕЙН · ВИД НА РИСОВЫЕ ПОЛЯ · PBG ПОЛУЧЕН


MAISON VERDE

Сначала чувство, потом факты



ГДЕ ВЫ ПРОСЫПАЕТЕСЬ

Где джунгли хранят ваши секреты.

Ни коридоров, ни соседей за стеной — только ваш собственный зелёный склон. Вы просыпаетесь — над рисовыми террасами стелется туман, джунгли дышат прямо за стеклом, а тишина так совершенна, что кажется бережно хранимым секретом.

+30%

Бутик-виллы с видом приносят до 30% больше, чем обычные отели: приватность, которая окупает себя.

ЗАМЕТКА ДЛЯ ИНВЕСТОРА

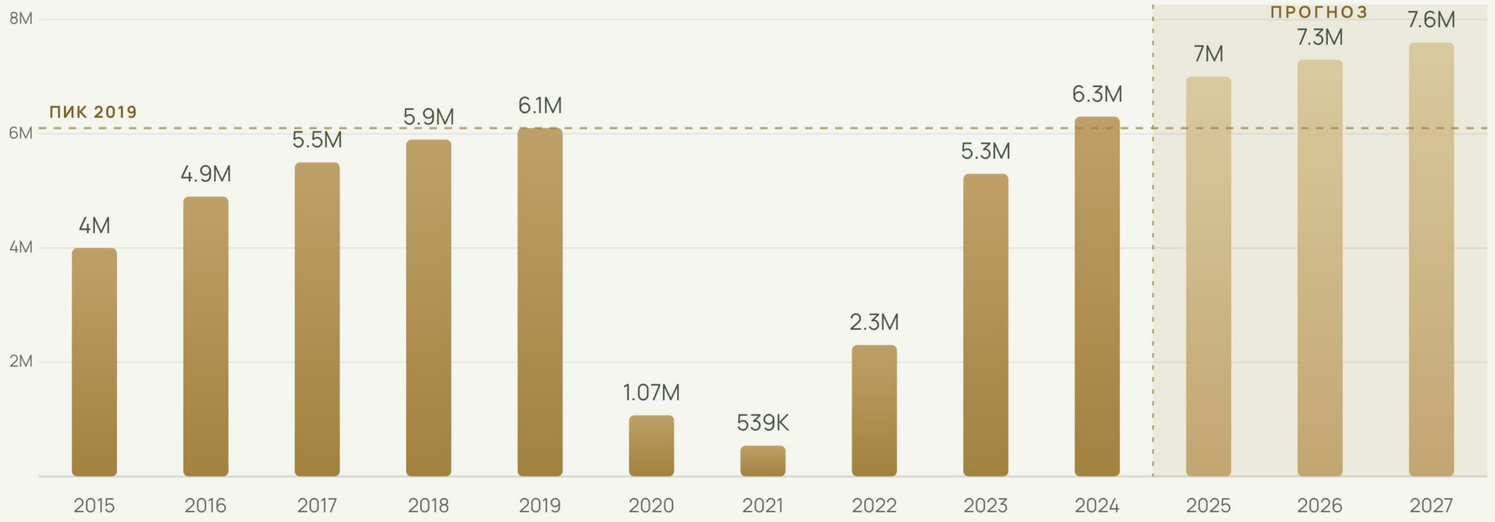
Тихо, зелено и под защитой.

Тегаллаланг, Убуд

ОСТРОВ, КОТОРЫЙ ПРОДОЛЖАЕТ ПРИВЛЕКАТЬ.

В 2025 году Бали принял 7 миллионов иностранных туристов — уже выше доковидного пика и продолжает расти. Именно этот спрос держит бутик-виллу заполненной — по ставкам заметно выше обычных отелей.

ИНОСТРАННЫЕ ТУРИСТЫ · 2015–2027

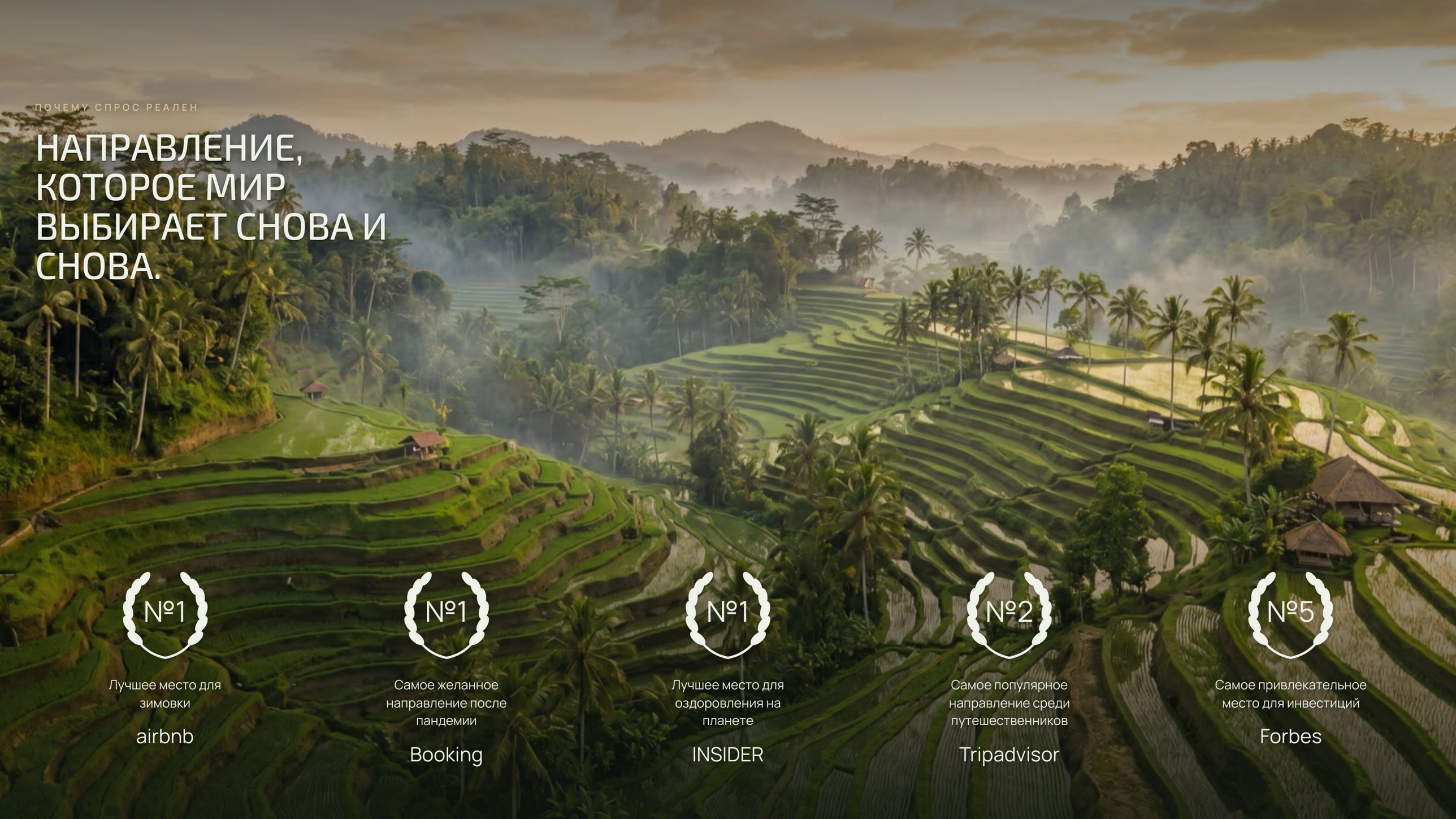


Бутик-виллы от $150 000 — войдите в рынок, который продолжает заполняться.

Смотреть доходность →

ПОЧЕМУ СПРОС РЕАЛЕН

НАПРАВЛЕНИЕ, КОТОРОЕ МИР ВЫБИРАЕТ СНОВА И СНОВА.



№1

Лучшее место для зимовки

airbnb

№1

Самое желанное направление после пандемии

Booking

№1

Лучшее место для оздоровления на планете

INSIDER

№2

Самое популярное направление среди путешественников

Tripadvisor

№5

Самое привлекательное место для инвестиций

Forbes

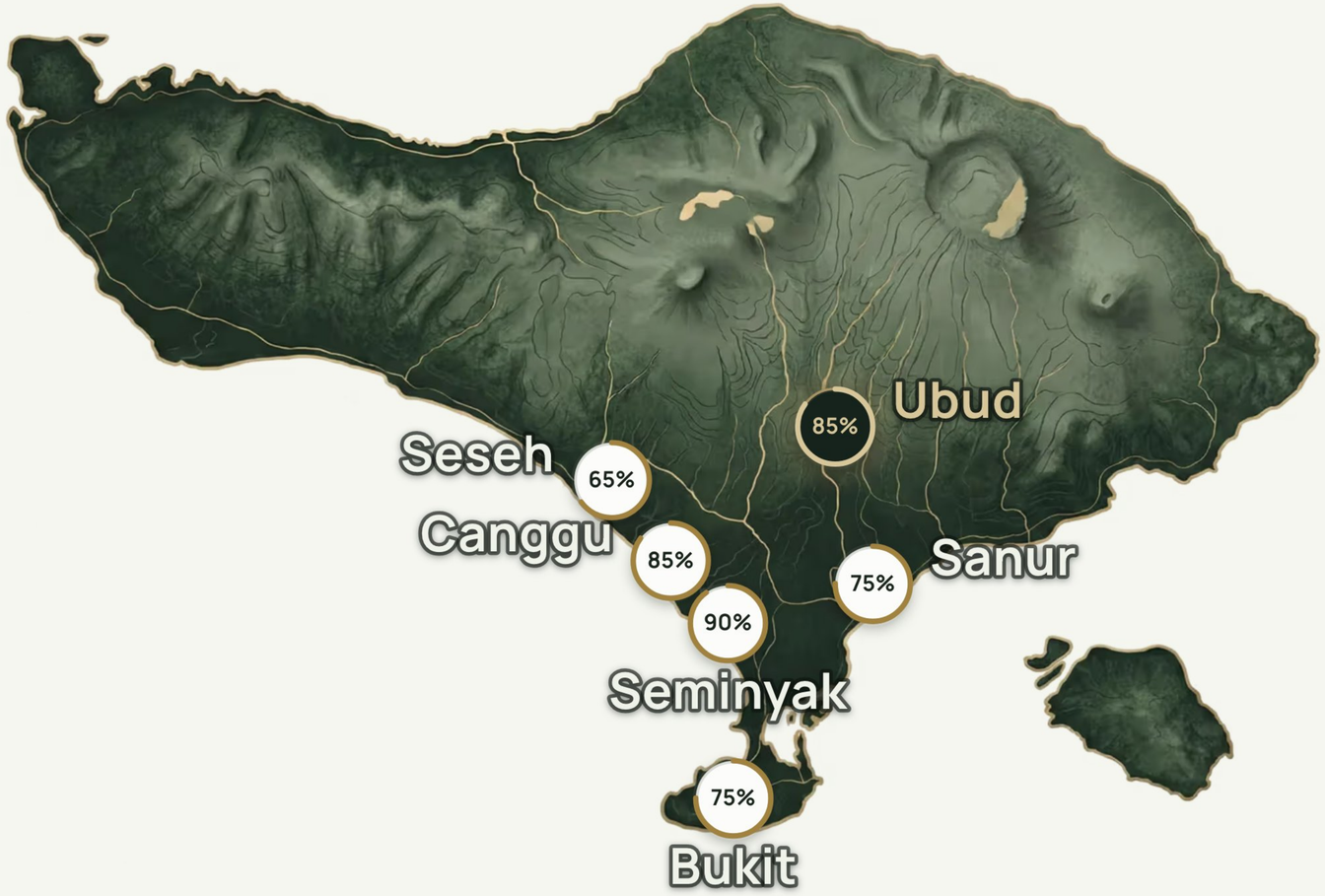
7M
Иностранные туристы, 2025
→ 7,3 млн (2026) · 7,6 млн (2027)

72-85%
Загрузка бутик-вилл
против 55–65% у обычных отелей

$120-180
ADR бутик-вилл
против $60–90 у обычных отелей

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО — ВЫСОКАЯ ЗАГРУЗКА

Земли под Убудом мало, а спрос не спадает. Именно это держит бутик-виллы здесь стабильно загруженными — и удерживает и ставку за ночь, и стоимость при перепродаже.



Загрузка бутик-вилл

Загрузка бутик-объектов по районам — презентация / открытые источники, на перепроверке.

УБУД И ТЕГАЛЛАЛАНГ

СЕРДЦЕ ЗДОРОВЬЯ И ПОКОЯ ОСТРОВА.

Убуд привлекает около 5 миллионов гостей в год — центр здоровья и ретритов на Бали. Недвижимость здесь дорожает на 18–25% в год последние три года — в тихом, зелёном и охраняемом краю.

- Рисовые террасы ЮНЕСКО — в 5 минутах
- Главный центр здоровья и ретритов на Бали
- Цены +18–25% в год (последние 3 года)
- Тихо, зелено и под защитой — ограниченная застройка

5M
ТУРИСТОВ В ГОД

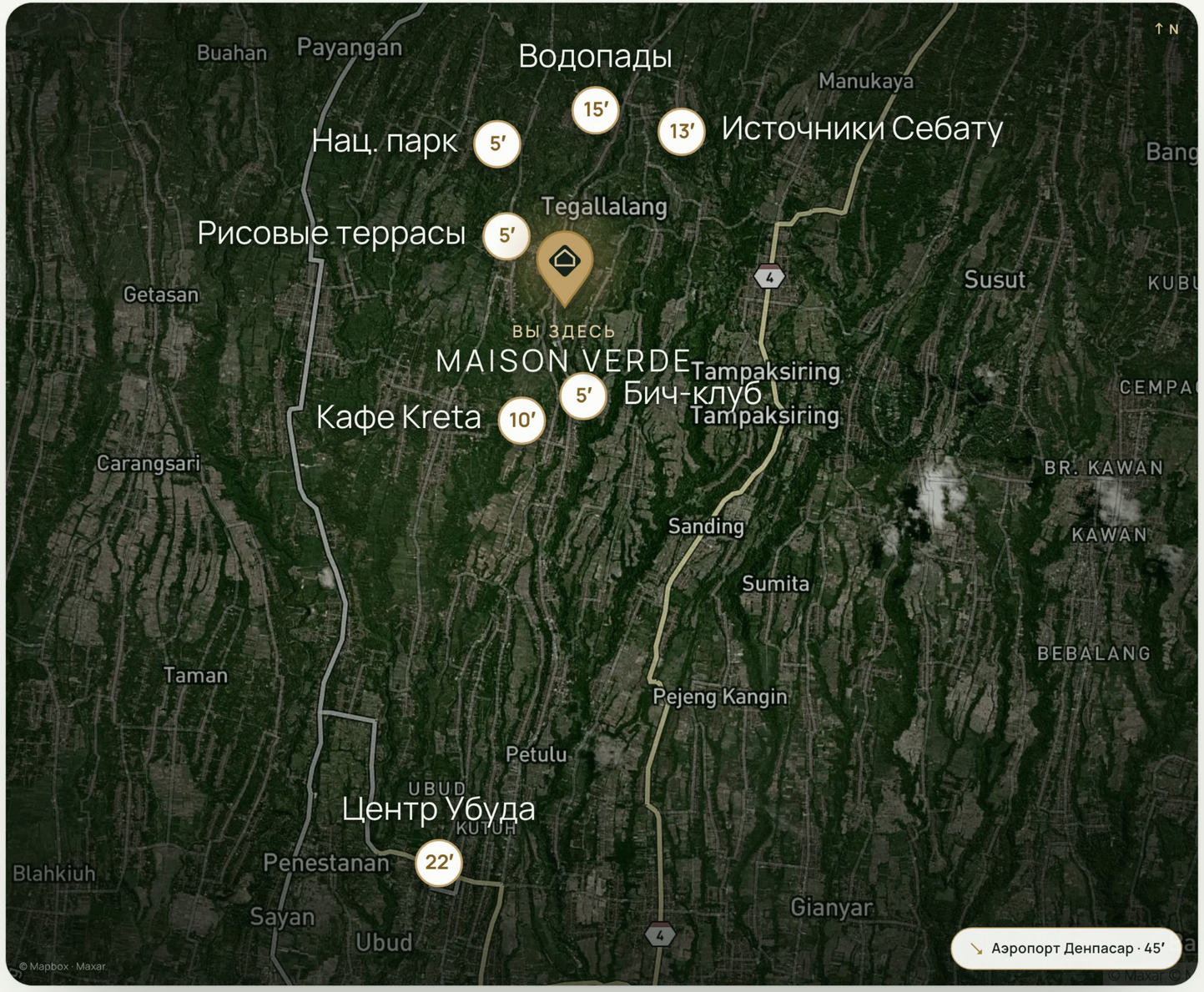
+18–25%
В ГОД, ПОСЛЕДНИЕ 3 ГОДА



• СВЯЩЕННЫЕ ИСТОЧНИКИ

Убуд, Бали

В ПЯТИ МИНУТАХ ОТ ВСЕГО, ЧТО ВАЖНО.



Рисовые террасы ЮНЕСКО, пляжный клуб, национальный парк и водопады — в 5–15 минутах; центр Убуда — 22 минуты, аэропорт Денпасара — 45 минут, в тихом, охраняемом краю.

- 5′ Рисовые террасы Тегаллаланг (ЮНЕСКО)
- 5′ Пляжный клуб
- 5′ Национальный парк
- 5′ Водопады
  5 / 10 / 15 мин
- 10′ Кафе Kreta
- 13′ Священные источники Себату
- 22′ Центр Убуда — Лес обезьян, Дворец
- 45′ Аэропорт Денпасара

Тихая зелёная заповедная зона: статус ограничивает застройку — конкурентов почти нет.



ПРИВАТНЫЙ БАССЕЙН С ГОРКОЙ-СХОДОМ В ВОДУ

Тегаллаланг, Убуд

АНКЛАВ

Семнадцать приватных вилл, один тихий склон.

Maison Verde — бутик-анклав из 17 вилл из айронвуда от $150 000, выстроенный вокруг трёх вещей, которые невозможно подделать: вид, материал и сервис.

17

ВИЛЛ

от $150,000 ~ €129,000

Сдача II кв. 2027

01

Вид

Рисовые террасы и джунгли из каждой виллы — то, за что гости готовы платить больше.

02

Айронвуд

То самое почти вечное дерево, из которого строят лучшие виллы над водой на Мальдивах.

03

Бутик-сервис

Небольшой оздоровительный ретрит прямо на территории — не отель, а место, частью которого вы владеете.

06 ГЕНПЛАН

17 ВИЛЛ НА ОДНОМ ТИХОМ СКЛОНЕ — РАННИЕ ЮНИТЫ ОТ $150 000.

17 вилл спускаются по склону, а в центре — кафе, река и оздоровительный центр.

Весь проект — одним взглядом



- 17 частных участков под виллы
- Выход к реке на западе
- Оздоровительный центр — ресепшен, спа, йога
- Единый тихий склон с террасами

УТВЕРЖДЁННЫЙ ГЕНПЛАН

17

Приватные участки под виллы — террасами вдоль одного тихого склона.

73 m²
Ресепшн и гостевой сервис

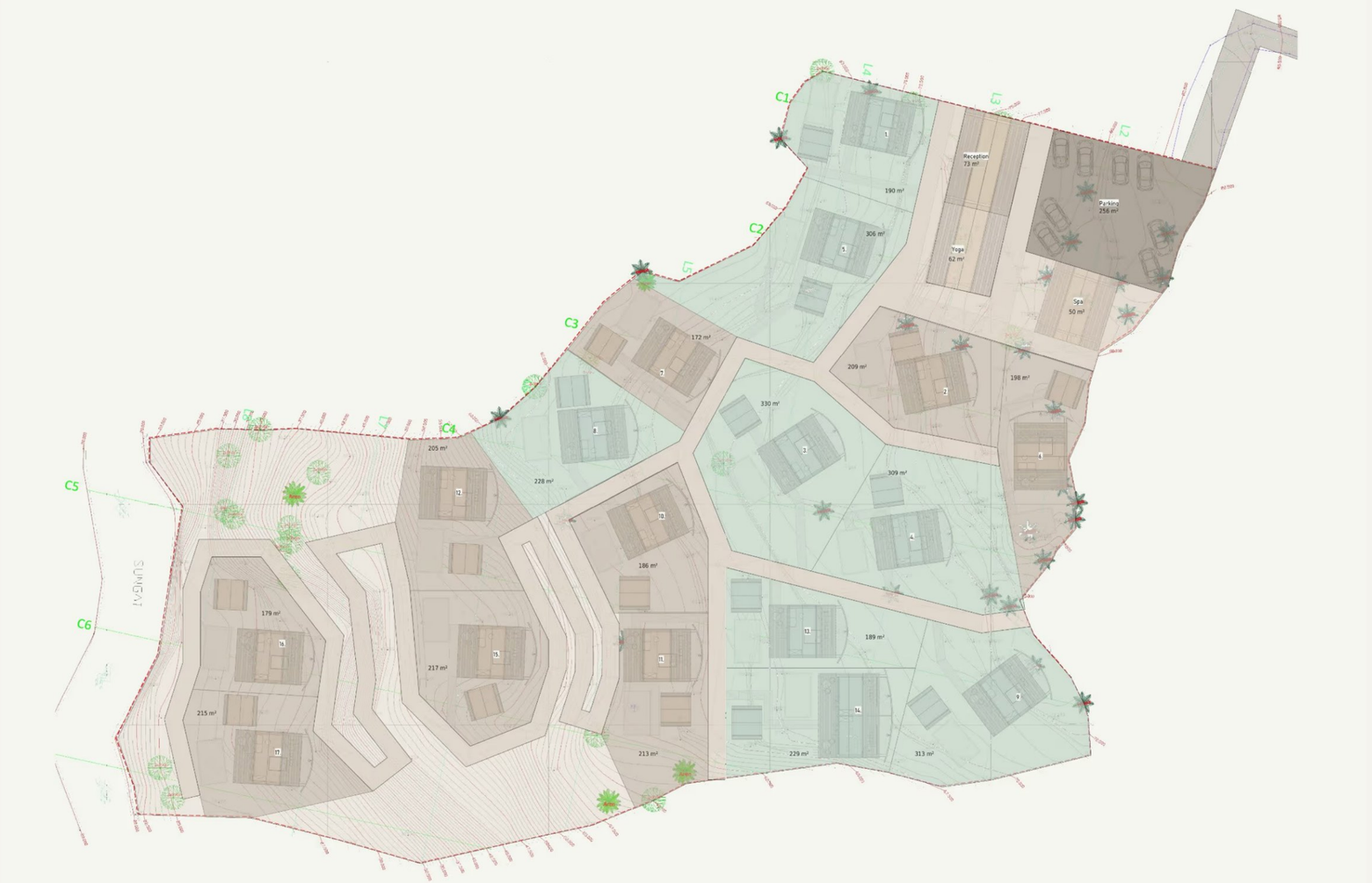
256 m²
Парковка

62 m²
Йога-шала

50 m²
Спа

Река вдоль западной границы участка

Актуальная шахматка — какие юниты ещё свободны



ГЕНПЛАН · ВИЛЛЫ 1–17

Оздоровительный ретрит у вашего порога.

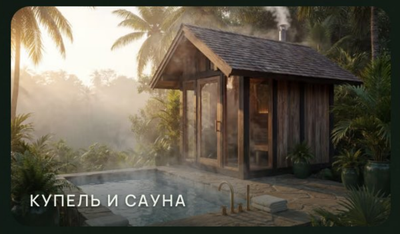
Всё, ради чего гость захочет вернуться, — кафе, спа, две йога-шалы, ледяная купель, купол для медитаций — встроено в сам проект.

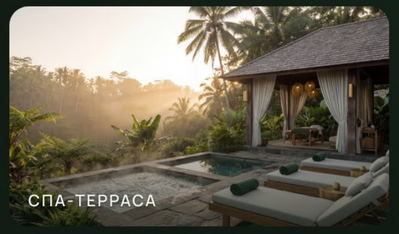


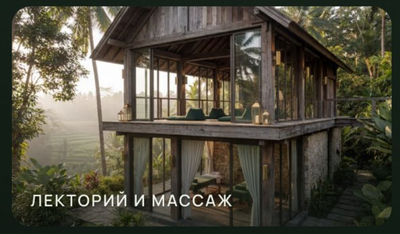


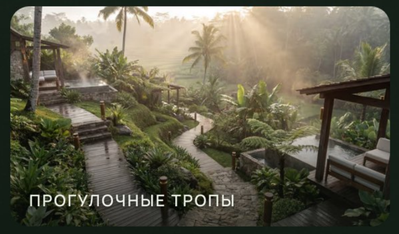












ВСЁ ВКЛЮЧЕНО

- Ресепшен и гостевой сервис
- Французское кафе и лаунж для завтраков
- SPA — сауна, раздевалки, душевые, чайный лаунж
- Открытая SPA-терраса — горячая и холодная купели
- Две йога-шалы (подиумы ~100 м²)
- Лекционный зал + массажный центр (2 этажа)
- Купол для медитаций — звукоизолированная сфера Ø 10 м
- Ледяная купель и сауна
- Беседка с очагом и уединённый павильон
- Прогулочные дорожки в ландшафтном парке
- Парковка

Айронвуд — дерево, которое переживает здания.

Улин (белиан) настолько плотный, что тонет в воде. Ему нипочём термиты, грибок и влага; он обугливается, но не распространяет огонь, и служит 80–100 лет без замены.

Не по зубам термитам

Природные масла отпугивают термитов и грибок, не дают древесине гнить.

Класс D, самозатухающий

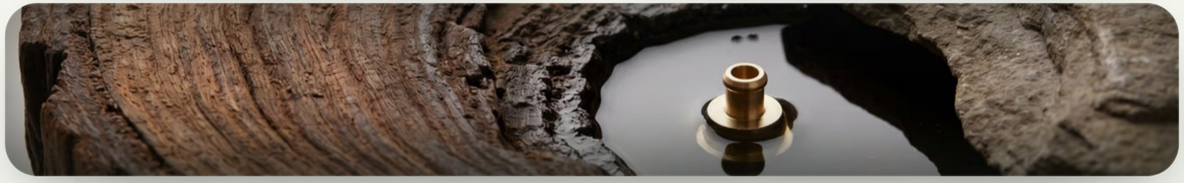
Обугливание поверхности не даёт пламени распространяться.

Тонет в воде

Исключительная плотность — десятилетиями не боится влаги.

80–100 лет

«Вечное дерево» — веками шло на постройку судов.





Maison Verde — из того же материала, что курорты от $1 500 за ночь. Вход — от $150 000.

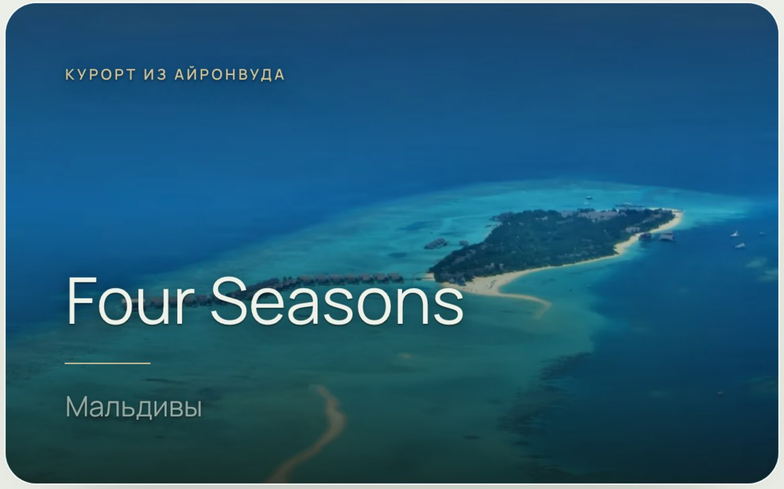
ТА ЖЕ ДРЕВЕСИНА, ЧТО И У

SONEVA · SIX SENSES · ONE&ONLY · ST. REGIS · WALDORF ASTORIA

Из чего строят лучшие.

Айронвуд — древесина, из которой построены самые желанные курорты мира. Виллы Maison Verde — из того же материала.







АНАЛОГИ КОНЦЕПЦИИ

Aman Ubud · Komaneka · Bisma Eight

Фото объектов — Wikimedia Commons: R. M. Shaw, F. Ducarme, bartdegoeij (CC BY / CC BY-SA).

СОЗДАНЫ, ЧТОБЫ В НИХ ПРОСЫПАТЬСЯ.

Открыты джунглям, отделаны тёплым деревом и камнем — каждая комната оправлена зеленью.



МАСТЕР-СПАЛЬНЯ

Окна в джунгли



САДОВЫЙ ЛАУНЖ

Беседка и бассейн



УГОЛОК ДЛЯ ЧТЕНИЯ

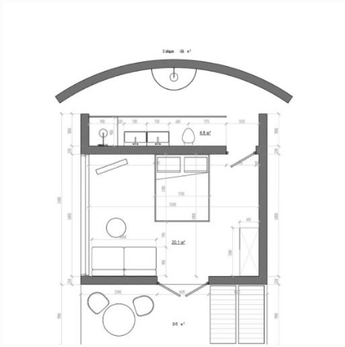
Своя терраса

ОДНА СПАЛЬНЯ ИЛИ ДВЕ.

Шестнадцать вилл с одной спальней и одна с двумя — у каждой свой бассейн, костровая чаша и терраса.

1 спальня

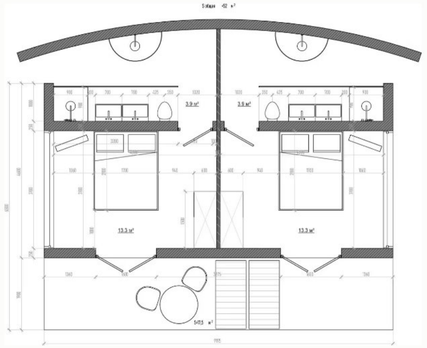
× 16 ВИЛЛ



Площадь виллы	36 м²
Веранда	20 м²
Участок	190–376 м²
Цена	от $150,000 ~ €129,000

2 спальни

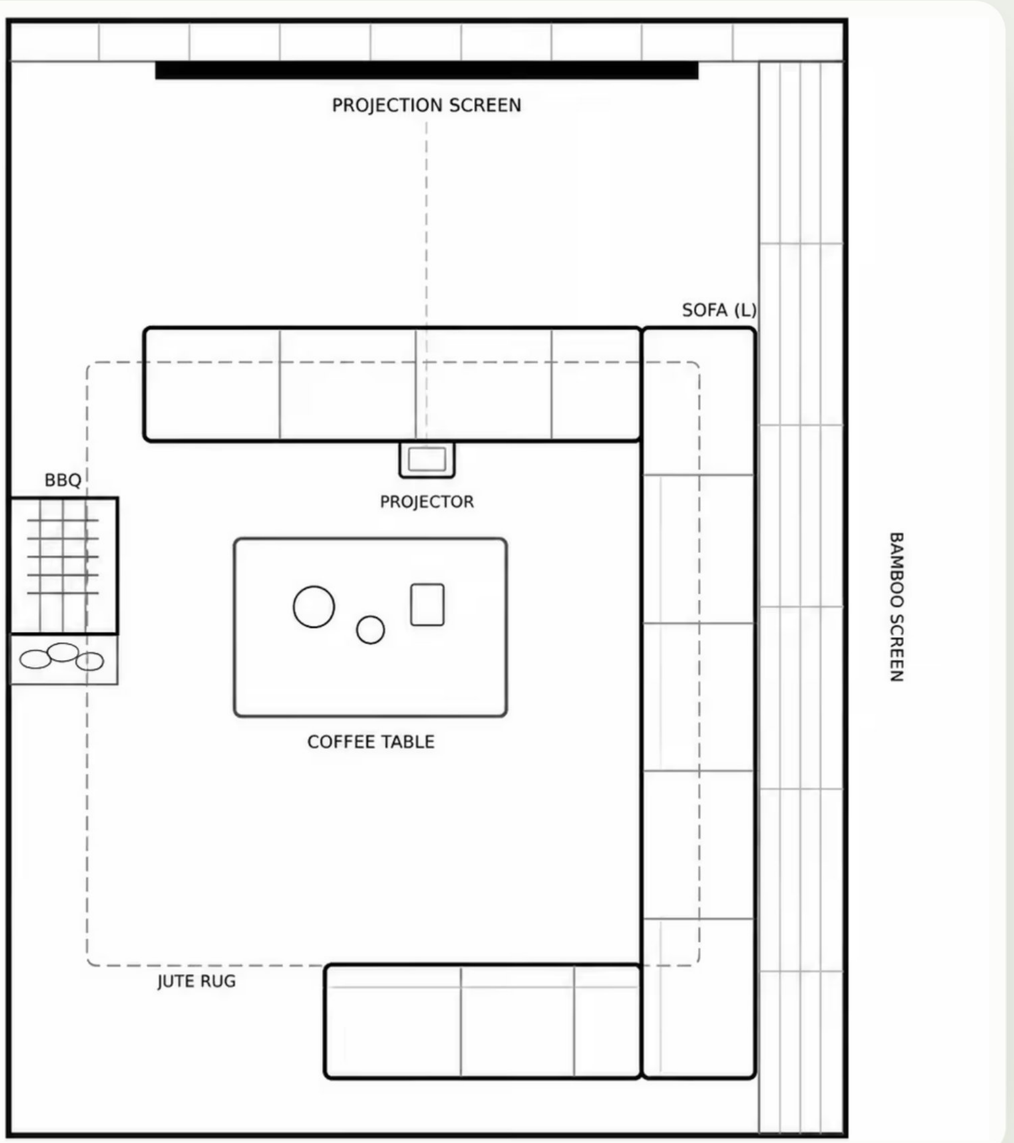
× 1 ВИЛЛА



Площадь виллы	52 м²
Веранда	20 м²
Участок	254–446 м²
Цена	от $190,000 ~ €164,000

В КАЖДОЙ ВИЛЛЕ ЕСТЬ

СОБСТВЕННЫЙ БАССЕЙН · ОЧАГ · ГОРКА В БАССЕЙН · ТЕРРАСА · ВИД НА РИСОВЫЕ ПОЛЯ И ДЖУНГЛИ



Веранда

Веранда добавляет 20 м² жилого пространства сверх площади виллы — открытая гостиная с барбекю, проектором и лаунж-зоной. Больше полезной площади для гостя — выше ценность объекта и ставка аренды.

В КАЖДОЙ ВИЛЛЕ ЕСТЬ

- СОБСТВЕННЫЙ БАССЕЙН
- ОЧАГ
- ГОРКА В БАССЕЙН
- ТЕРРАСА
- ВИД НА РИСОВЫЕ ПОЛЯ И ДЖУНГЛИ

СКОЛЬКО СТОИТ НОМЕР С ВИДОМ ПОБЛИЗОСТИ.

Сопоставимые номера с видом вокруг Убуда стоят $150–250 за ночь. Maison Verde — в той же бутик-лиге, но с более доступным входом, а загрузка и цена за ночь заметно выше, чем у стандартных отелей.

K Club Ubud

$150 / ночь

Jinengbali Agro

$175 / ночь

Aksari Resort & Spa Ubud by iNi Vie Hospitality

$250 / ночь

ВАША ВИЛЛА ПРИНОСИТ ДОХОД В ЭТОМ ДИАПАЗОНЕ

$120–$180 ADR

при загрузке 72–85% — и она ваша от $150,000.

В ОДНОМ РЯДУ С

Aman Ubud

Komaneka

Bisma Eight

Цены за ночь в соседних номерах с видом (по открытым объявлениям) — на финальной перепроверке.

ЦИФРЫ, КОТОРЫЕ ВЫДЕРЖИВАЮТ ПРОВЕРКУ.

Полный годовой P&L виллы с одной спальней — от консервативного до оптимистичного сценария — на реальных данных по ставкам за ночь в Тегаллаланге.

ТИП ВИЛЛЫ	ЛИЗХОЛД	СУММА ИНВЕСТИЦИЙ
1 спальня	26 + 25 лет	$150 000

РЕАЛИСТ.

$17,875.01
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ, ПОСЛЕ НАЛОГА

12%
ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

8 лет
СРОК ОКУПАЕМОСТИ

КУДА УХОДИТ ГОДОВАЯ ВЫРУЧКА

Валовая выручка · $39,780



Валовая выручка	$130 ADR × 85%	**$39,780**
Комиссии OTA (19%)		− $7,558.20
Плата за управление (18%)		− $7,160.40
Итого OPEX электричество · прачечная · бассейн · уборка · кондиционеры · общие зоны		− $5,450
Фонд капремонта (2%)		− $795.60
Налог на доход от аренды (5%)		− $940.79
Чистая прибыль, после налога		**$17,875.01**

ЦИФРЫ, КОТОРЫЕ ВЫДЕРЖИВАЮТ ПРОВЕРКУ.

Полный годовой P&L виллы с одной спальней — от консервативного до оптимистичного сценария — на реальных данных по ставкам за ночь в Тегаллаланге.

ТИП ВИЛЛЫ	ЛИЗХОЛД	СУММА ИНВЕСТИЦИЙ
1 спальня	26 + 25 лет	$150 000

ОПТИМ.

$20,534.92
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ, ПОСЛЕ НАЛОГА

14%
ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

7 лет
СРОК ОКУПАЕМОСТИ

КУДА УХОДИТ ГОДОВАЯ ВЫРУЧКА

Валовая выручка · $44,370



Валовая выручка	$145 ADR × 85%	**$44,370**
Комиссии OTA (19%)		− $8,430.30
Плата за управление (18%)		− $7,986.60
Итого OPEX электричество · прачечная · бассейн · уборка · кондиционеры · общие зоны		− $5,450
Фонд капремонта (2%)		− $887.40
Налог на доход от аренды (5%)		− $1,080.79
Чистая прибыль, после налога		**$20,534.92**

Одна спальня · три сценария

ЦИФРЫ, КОТОРЫЕ ВЫДЕРЖИВАЮТ ПРОВЕРКУ.

Полный годовой P&L виллы с одной спальней — от консервативного до оптимистичного сценария — на реальных данных по ставкам за ночь в Тегаллаланге.

ТИП ВИЛЛЫ	ЛИЗХОЛД	СУММА ИНВЕСТИЦИЙ
1 спальня	26 + 25 лет	$150 000

ПЕССИМ.

$12,555.20
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ, ПОСЛЕ НАЛОГА

8%
ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

12 лет
СРОК ОКУПАЕМОСТИ

КУДА УХОДИТ ГОДОВАЯ ВЫРУЧКА

Валовая выручка · $30,600



Валовая выручка	$100 ADR × 85%	**$30,600**
Комиссии OTA (19%)		− $5,814
Плата за управление (18%)		− $5,508
Итого OPEX электричество · прачечная · бассейн · уборка · кондиционеры · общие зоны		− $5,450
Фонд капремонта (2%)		− $612
Налог на доход от аренды (5%)		− $660.80
Чистая прибыль, после налога		**$12,555.20**

ЧТО ПРОИСХОДИТ ПОСЛЕ СДАЧИ.

Bali Legends берёт на себя полный цикл: заселение, обслуживание, маркетинг и загрузку вилл.

BALI LEGENDS

до 12–13%

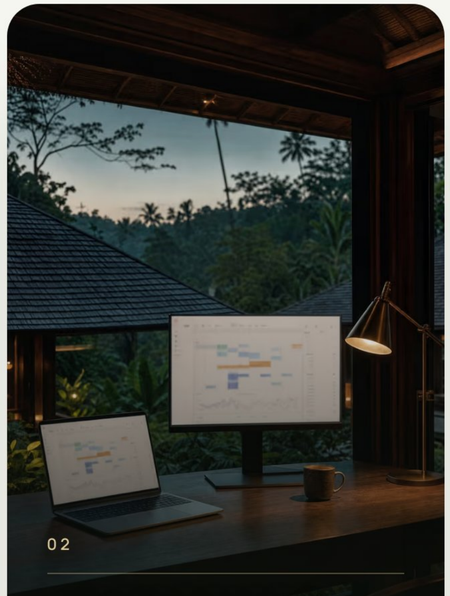
ориентир доходности · при оптимальном сценарии



01

250+

вилл под управлением



02

Собственная IT-платформа

своя система для работы с агрегаторами аренды



03

Маркетинг и загрузка

команда, которая держит виллы заполненными

ЧЕТЫРЕ ПРИНЦИПА, КОТОРЫЕ ЗАЩИЩАЮТ ВАШИ ИНВЕСТИЦИИ.

РАЗРЕШЕНИЕ PBG

PBG получено

Разрешение на строительство (PBG) получено ещё до старта продаж — проект полностью узаконен.

КАЖДАЯ ВИЛЛА

100% — с видом

Каждая вилла обращена к рисовым террасам и джунглям — ни одного компромиссного ракурса.

УПРАВЛЕНИЕ

Опытный оператор

Операционным управлением занимается опытная управляющая компания — аренда под ключ.

СВОЯ ЗЕМЛЯ

Отдельные виллы

Отдельно стоящие виллы, каждая на собственном участке 200–300 м² — приватность и земля в собственности.

ВСЁ, ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ

Есть ли PBG?
Да — получено

Категория земли
Посуточная аренда, застройка ≤40%

Площадь земли
5 400 м²

Виллы / продано
17 / 9 продано

Генподрядчик
Arcstone Group

Управляющая компания
Bali Legends

Готовность проекта
Апрель 2027

Начало дохода
Середина 2027

Построено теми, у кого уже есть опыт.



Илья Кузьмин

Основатель · Maison Development

ГЕНПОДРЯДЧИК · ОПЫТ КОМАНДЫ ИЛЬИ КУЗЬМИНА

20+	лет профессионального опыта в строительстве и реализации инфраструктурных и девелоперских проектов	150 000+	м² построенных и сданных объектов
2 000+	специалистов и субподрядчиков на крупных проектах	8 000	м² — собственное производство инженерных систем
50+	крупных проектов федерального и международного уровня	3	региона реализации — Россия, Ближний Восток и Индонезия (Бали)

Генподрядчик	Девелопер	Локация
Arcstone Group	Maison Development	Тегаллаланг, Убуд, Бали

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Bali Legends

Аренда под ключ — та же команда ведёт всю операционную работу анклава после сдачи, владельцу не нужно ничем управлять самому.

От старта до ключей

ТРИ ШАГА К СОБСТВЕННОЙ ВИЛЛЕ.

Просто, прозрачно, без обязательств на старте.

01

Бронирование — $1 000

Закрепляет за вами выбранную виллу.
Условия возврата подтверждены
нашим юристом.

ОБРАТИМО НА СТАРТЕ

02

Подписание договора

Подписываем договор — все условия
зафиксированы прозрачно и заранее.

03

Первый платёж

15% / 20% / 30% — на ваш выбор.
Остаток — по этапам, рассрочка 0%.

Ваше уединение уже ждёт

Забронируйте свою виллу.

Найдите свой тихий уголок на Бали. Для получения подробной информации обратитесь к своему персональному менеджеру.

- От $150,000 ~ €129,000
- PBG получено
- Сдача II кв. 2027