

БУТИКОВІ ВІЛЛИ З ДЕРЕВИНИ IRONWOOD · ТЕГАЛЛАЛАНГ, УБУД

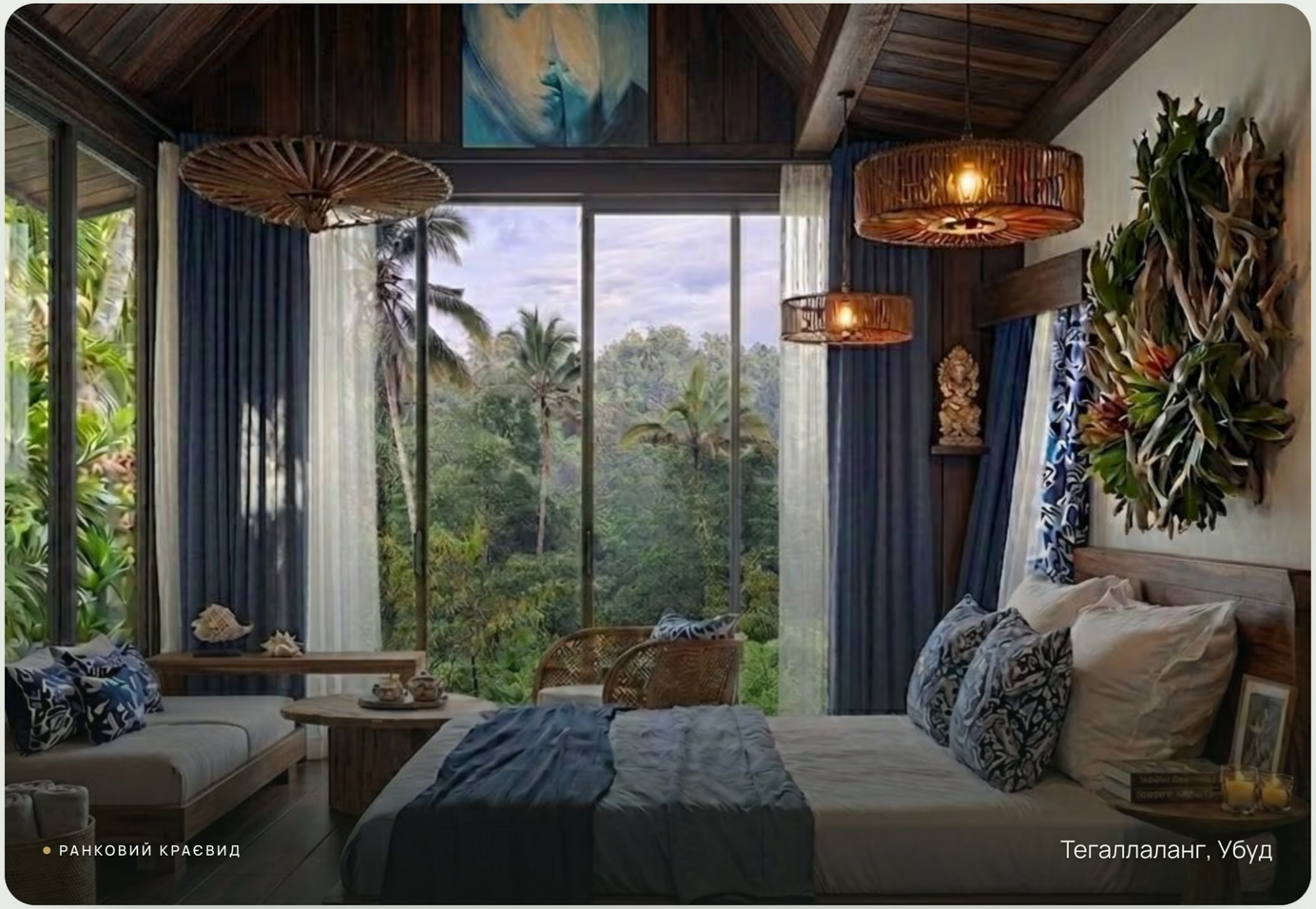
ВАШ ПРИВАТНИЙ ОАЗИС У ТИХИХ ДЖУНГЛЯХ РЕГІОНУ УБУД НА ОСТРОВІ БАЛІ.

Бутикова енклава вілл з деревини Ironwood над рисовими терасами — **від $150,000**, здача у II кв. 2027.

17 ВІЛЛ | IRONWOOD | ПРИВАТНИЙ БАСЕЙН | КРАЄВИД НА РИСОВІ ПОЛЯ | PBG ЗАТВЕРДЖЕНО


MAISON VERDE

Спершу відчуття, потім факти



ДЕ ВИ ПРОКИДАЄТЕСЯ

Там, де джунглі бережуть ваші таємниці.

Жодних коридорів, жодних сусідів за стіною — тільки ваш власний зелений схил. Ви прокидаєтеся, коли туман стелиться над рисовими терасами, джунглі дихають одразу за склом, а тиша настільки досконала, що здається дбайливо збереженою таємницею.

+30%

Бутикові вілли з краєвидом заробляють до 30% більше, ніж звичайні готелі — приватність, яка сама себе окуповує.

НОТАТКА ДЛЯ ІНВЕСТОРА

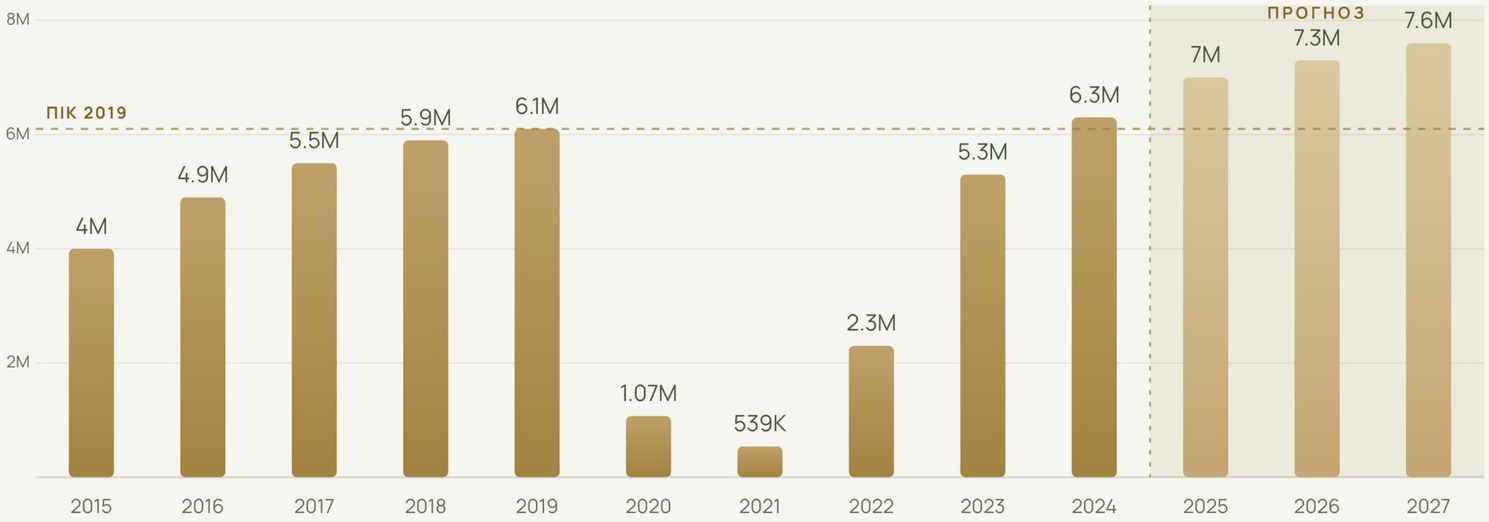
Тихо, зелено й під охороною.

Тегаллаланг, Убуд

ОСТРІВ, ЯКИЙ ДОСІ ПРИТЯГУЄ.

У 2025 році Балі відвідали 7 мільйонів іноземних туристів — це вже вище допандемійного піку, і потік продовжує зростати. Саме цей попит утримує завантаження бутикової вілли — за ставками помітно вищими, ніж у звичайних готелях.

ІНОЗЕМНІ ТУРИСТИ · 2015–2027

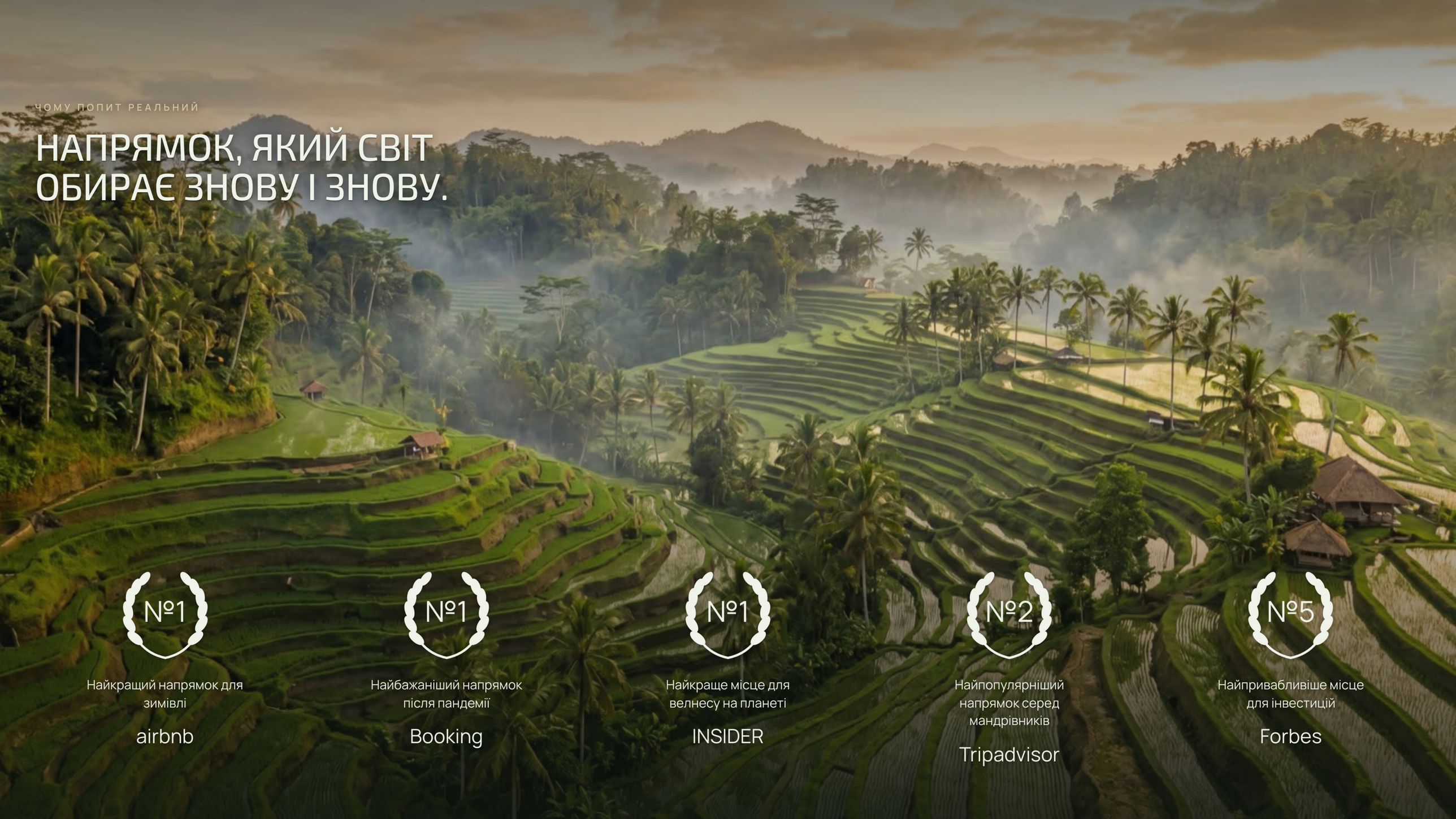


Бутикові вілли від $150,000 — увійдіть у ринок, який продовжує заповнюватися.

Дивитися дохідність →

ЧОМУ ПОПИТ РЕАЛЬНИЙ

НАПРЯМОК, ЯКИЙ СВІТ ОБИРАЄ ЗНОВУ І ЗНОВУ.



№1

Найкращий напрямок для зимівлі

airbnb

№1

Найбажаніший напрямок після пандемії

Booking

№1

Найкраще місце для велнесу на планеті

INSIDER

№2

Найпопулярніший напрямок серед мандрівників

Tripadvisor

№5

Найпривабливіше місце для інвестицій

Forbes

7M
Іноземні туристи, 2025
→ 7,3 млн (2026) · 7,6 млн (2027)

72-85%
Завантаження бутикових вілл
проти 55–65% у звичайних готелях

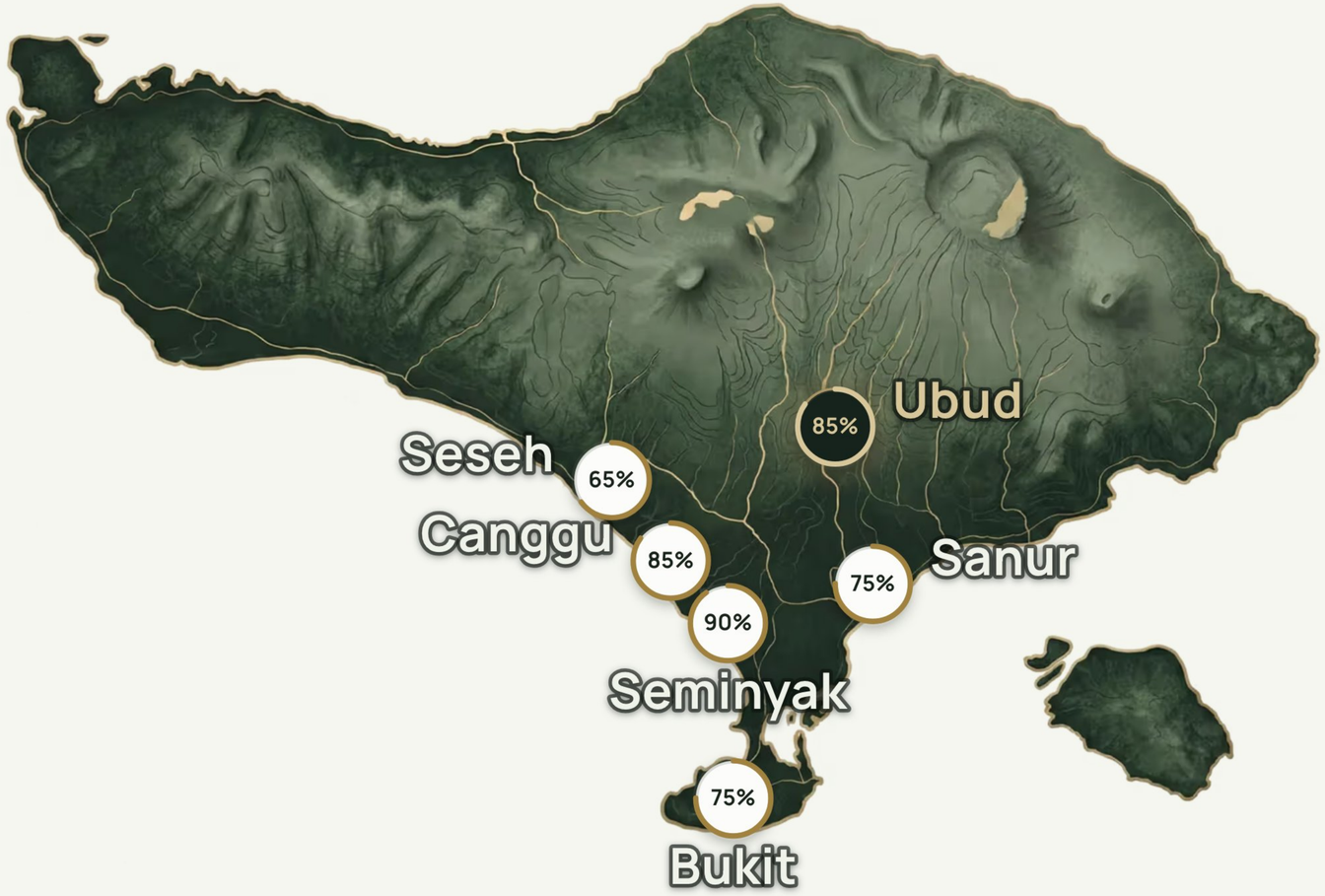
$120-180
ADR бутикових вілл
проти $60–90 у звичайних готелях

ОБМЕЖЕНА ПРОПОЗИЦІЯ — ВИСОКЕ ЗАВАНТАЖЕННЯ

Землі навколо Убуда мало, а попит не слабшає. Саме це тримає бутикові вілли в постійному завантаженні — і підтримує як ставку за добу, так і вартість при перепродажу.

○ Завантаження бутикових вілл

Завантаження бутикових об'єктів за районами — презентація / публічні джерела, на етапі перевірки.



Серце острова

УБУД І ТЕГАЛЛАЛАНГ

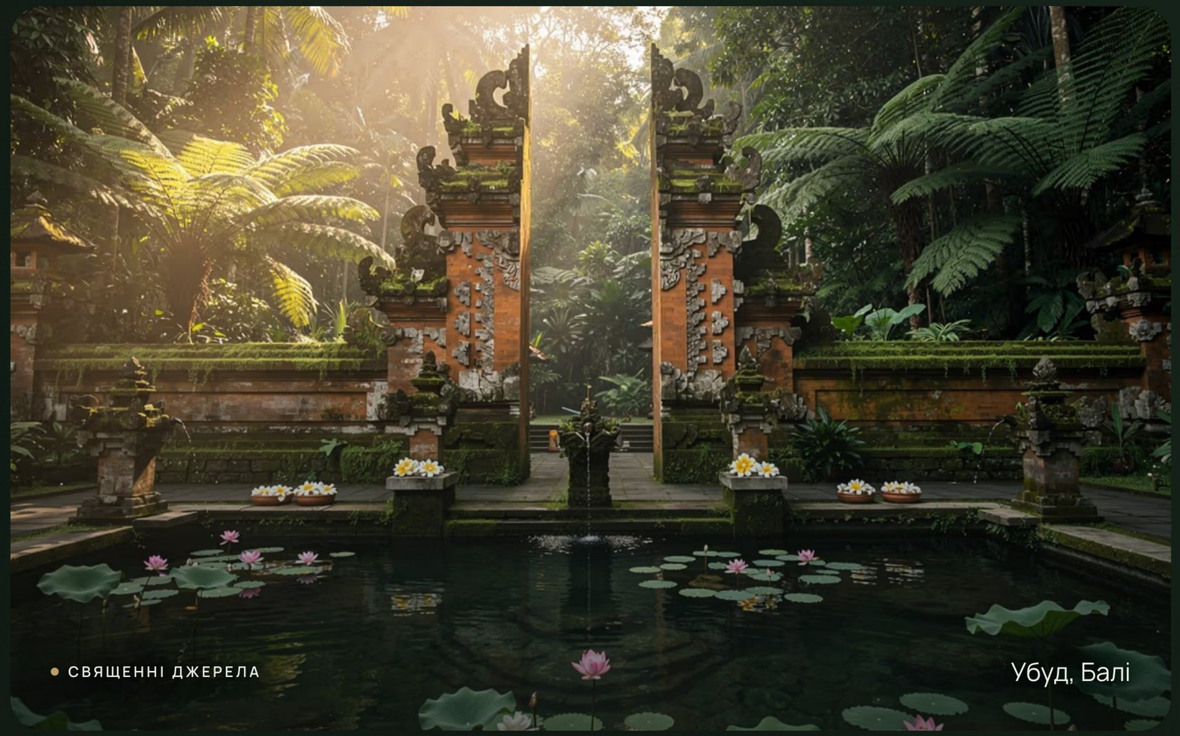
СЕРЦЕ ВЕЛНЕСУ ТА СПОКОЮ ОСТРОВА.

Убуд приймає близько 5 мільйонів гостей на рік — це центр велнесу та ретритів на Балі. Нерухомість тут дорожчає на 18–25% на рік упродовж трьох років — у тихому, зеленому й захищеному куточку.

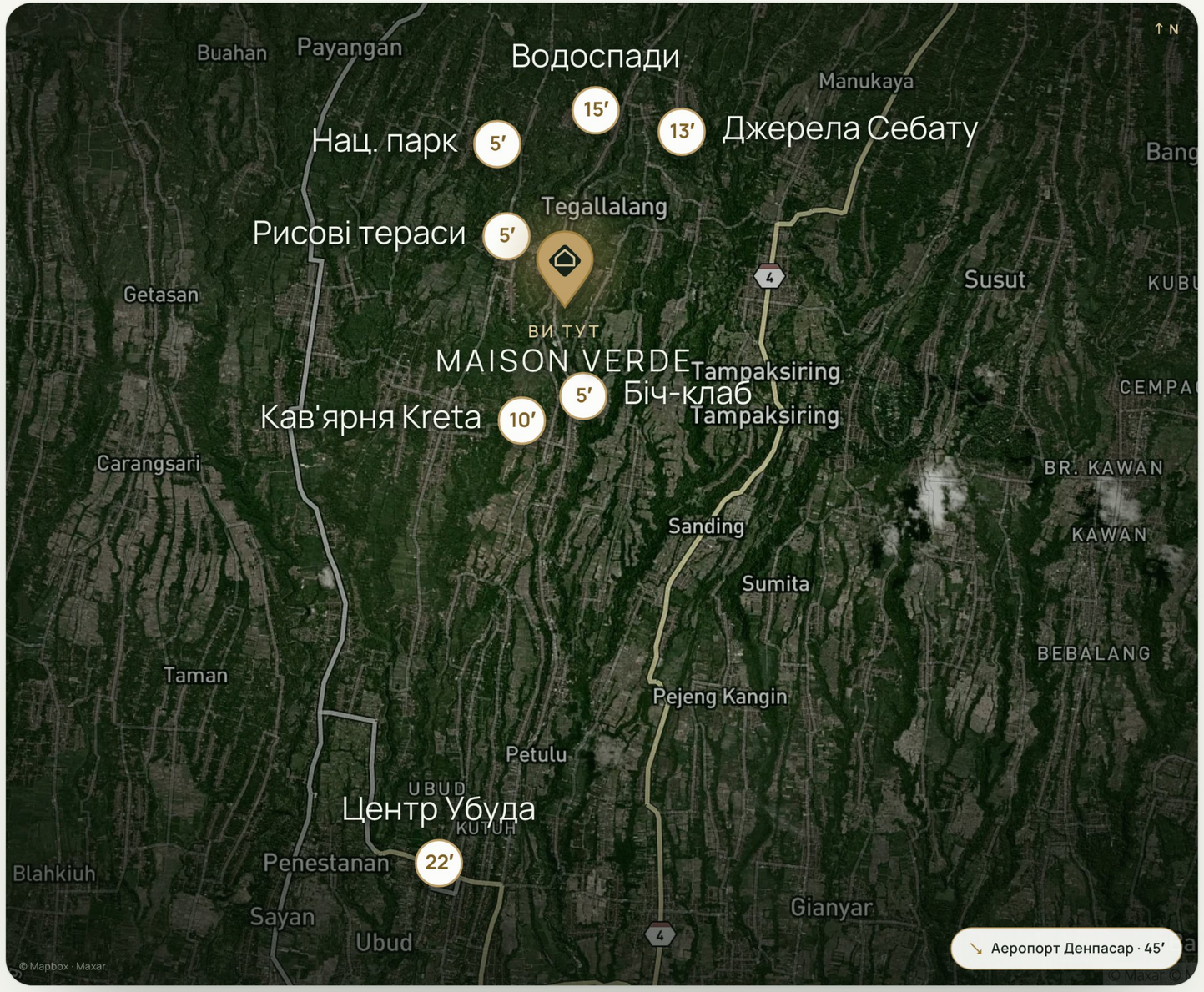
- Рисові тераси ЮНЕСКО — за 5 хвилин звідси
- Головний центр велнесу та ретритів на Балі
- Ціни +18–25% на рік (останні 3 роки)
- Тихо, зелено й під охороною — обмежена забудова

5M
ТУРИСТІВ НА РІК

+18–25%
НА РІК, ОСТАННІ 3 РОКИ



П'ЯТЬ ХВИЛИН ВІД УСЬОГО, ЩО ВАЖЛИВО.



Рисові тераси ЮНЕСКО, біч-клаб, національний парк і водоспади — за 5–15 хвилин; центр Убуда — 22 хвилини, аеропорт Денпасар — 45 хвилин, у тихому захищеному куточку.

5′	Рисові тераси Тегаллаланг (ЮНЕСКО)
5′	Біч-клаб
5′	Національний парк
5′	Водоспади 5 / 10 / 15 хв
10′	Кав'ярня Kreta
13′	Священні джерела Себату
22′	Центр Убуда — Ліс мавп, Палац
45′	Аеропорт Денпасар

Тиха, зелена природоохоронна зона: статус обмежує забудову — конкуренції майже немає.



ЕНКЛАВА

Сімнадцять приватних вілл, один тихий схил.

Maison Verde — це бутикова енклава з 17 вілл із деревини Ironwood від $150,000, побудована навколо трьох речей, які неможливо підробити: краєвиду, матеріалу та сервісу.

17

ВІЛЛ

від $150,000 ~ €129,000

Здача II кв. 2027

01

Краєвид

Рисові тераси та джунглі з кожної вілли — те, за що гості охоче платять більше.

02

Ironwood

Та сама майже вічна деревина, з якої будують найкращі вілли над водою на Мальдівах.

03

Бутиковий сервіс

Невеликий велнес-центр на території — не готель, а місце, частина якого належить вам.

Увесь проєкт — одним поглядом

17 ВІЛЛ НА ОДНОМУ ТИХОМУ СХИЛІ — РАННІ ЛОТИ ВІД $150,000.

17 вілл спускаються вздовж схилу, а в центрі — кав'ярня, річка та велнес-зона.



- 17 приватних ділянок під вілли
- Доступ до річки на заході
- Велнес-зона — ресепшн, спа, йога
- Один тихий схил із терасами

ЗАТВЕРДЖЕНИЙ ГЕНПЛАН

17

Приватні ділянки під вілли — терасами вздовж одного тихого схилу.

73 м²
Ресепшн і обслуговування гостей

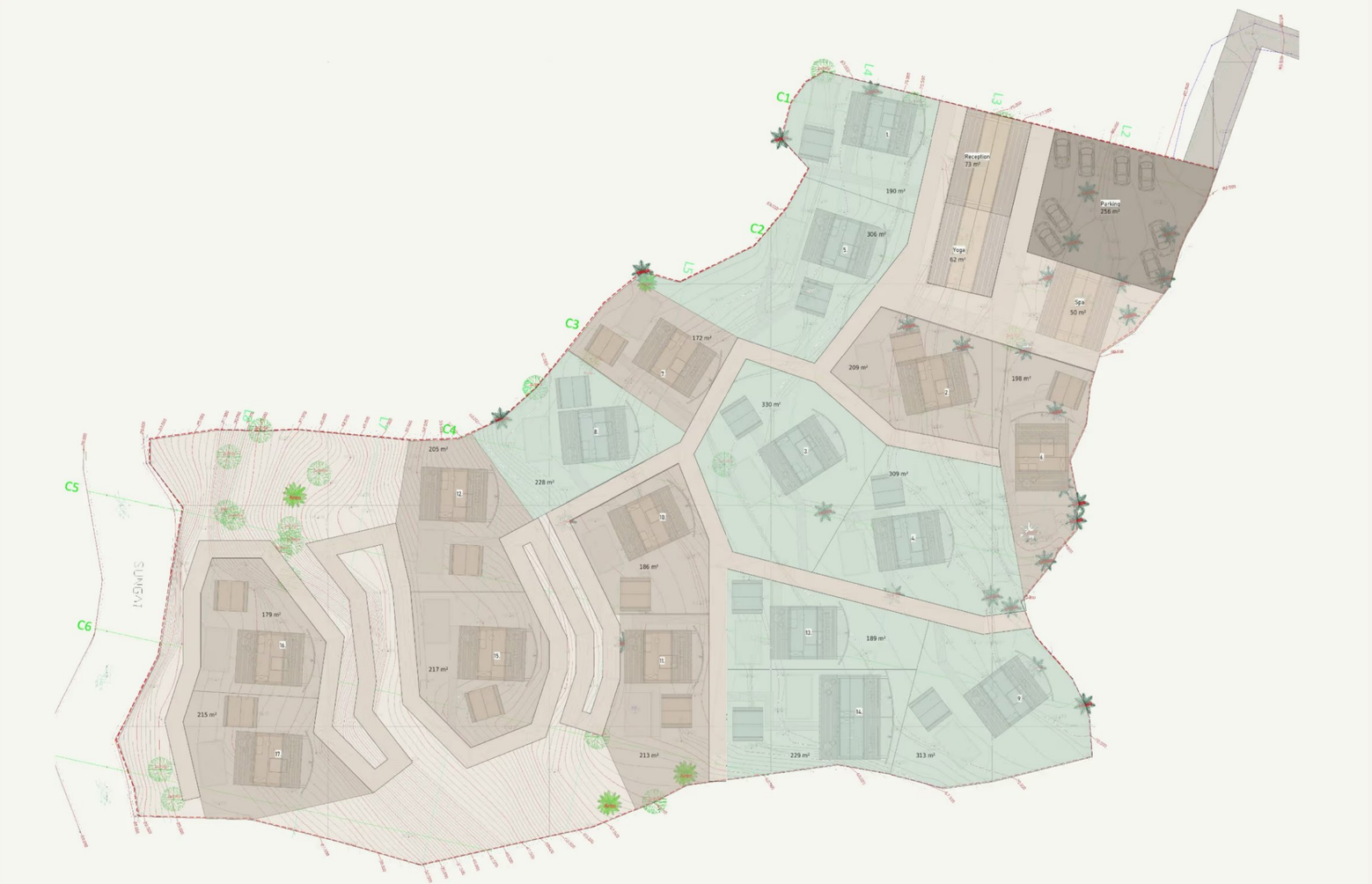
256 м²
Паркінг

62 м²
Зала йоги

50 м²
Спа

Річка вздовж західної межі ділянки

Актуальна шахівниця — які лоти ще вільні

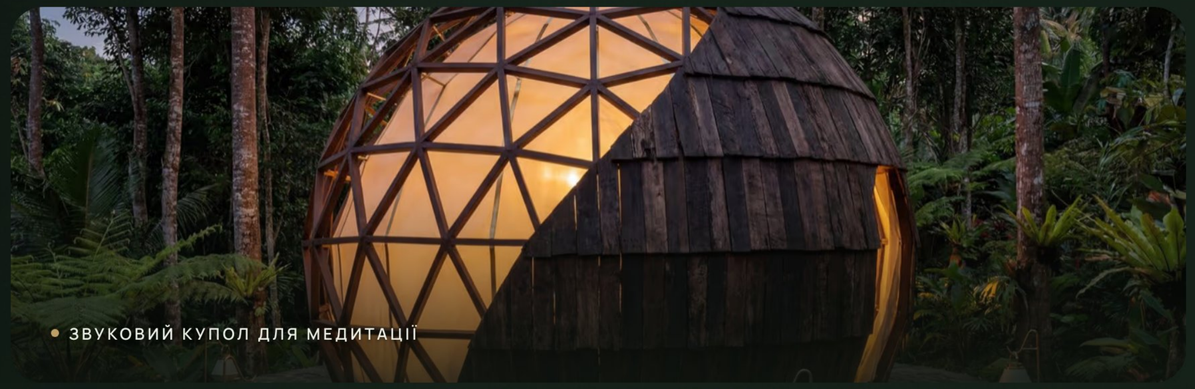


ГЕНПЛАН · ВІЛЛИ 1–17

Велнес-центр біля ваших дверей.

Усе, заради чого гість захоче повернутися — кав'ярня, спа, дві зали йоги, крижана купіль, звуковий купол — закладено в сам проєкт.

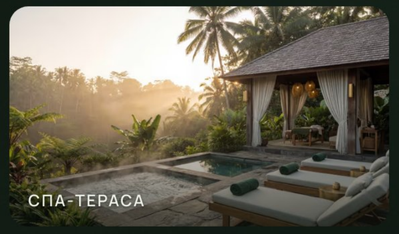


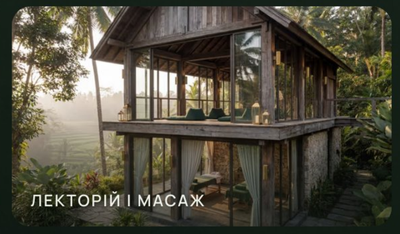


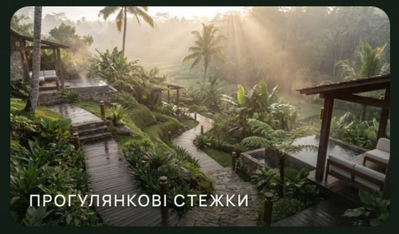












УСЕ ВКЛЮЧЕНО

- Ресепшн і обслуговування гостей
- Французька кав'ярня та сніданковий лаунж
- СПА — сауна, роздягальні, душові, чайний лаунж
- Зовнішня тераса СПА — гаряча та холодна купіль
- Дві зали йоги (подіуми ~100 м²)
- Лекційна зала + центр масажу (2 поверхи)
- Купол для медитації — звукоізольована сфера Ø 10 м
- Крижана купіль і сауна
- Альтанка з вогнищем і затишний павільйон
- Прогулянкові стежки в ландшафтному парку
- Паркінг

Ironwood — деревина, що переживе будівлі.

Улін (Belian) настільки щільний, що тоне у воді. Йому не страшні терміти, грибок і волога; він обвуглюється, але не поширює вогонь, і служить 80–100 років без заміни.

Стійка до термітів

Природні олії відлякують термітів і грибок, захищають деревину від гниття.

Клас D, самозгасна

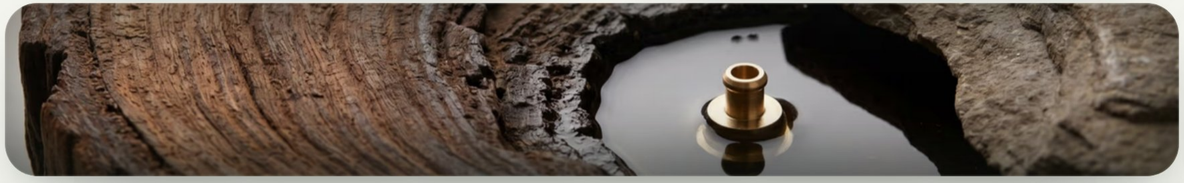
Обвуглювання поверхні не дає полум'ю поширюватися.

Тоне у воді

Виняткова щільність — десятиліттями не боїться вологи.

80–100 років

«Вічна деревина» — століттями використовується для будівництва суден.





Maison Verde — з того самого матеріалу, що й курорти від $1,500 за добу. Вхід — від $150,000.

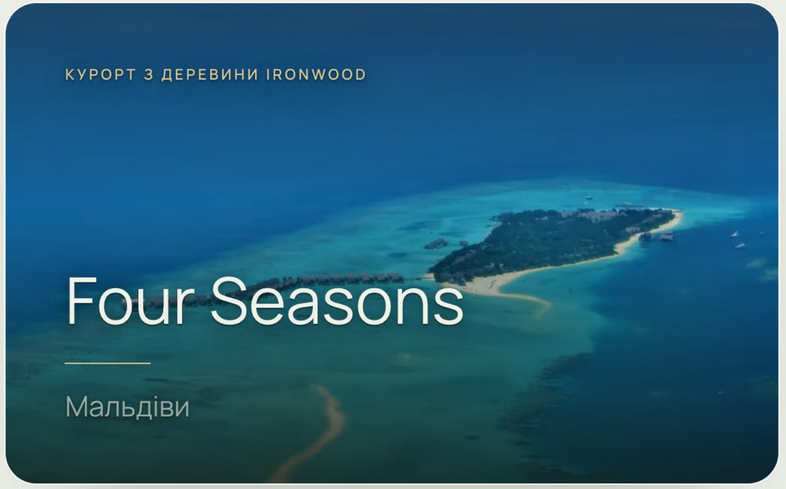
ТА САМА ДЕРЕВИНА, ЩО Й У

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

З чого будують найкращі.

Ironwood — деревина, з якої постали найбажаніші курорти світу.
Вілли Maison Verde — з того самого матеріалу.







АНАЛОГИ КОНЦЕПЦІЇ

Aman Ubud · Komaneka · Bisma Eight

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

Ранок в інтер'єрі

СТВОРЕНІ, ЩОБ У НИХ ПРОКИДАТИСЯ.

Відкриті до джунглів, оздоблені теплим деревом і каменем — кожна кімната в оправі зелені.



ГОЛОВНА СПАЛЬНЯ

Вікна в джунглі



САДОВИЙ ЛАУНЖ

Альтанка та басейн



КУТОЧОК ДЛЯ ЧИТАННЯ

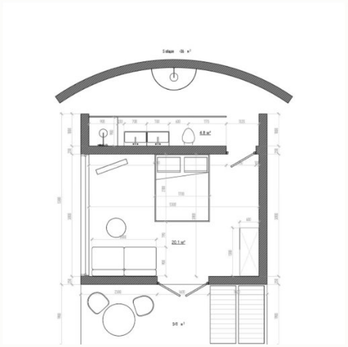
Власна тераса

ОДНА СПАЛЬНЯ АБО ДВІ.

Шістнадцять вілл з однією спальнею й одна з двома — кожна з власним басейном, вогнищем і терасою.

1 спальня

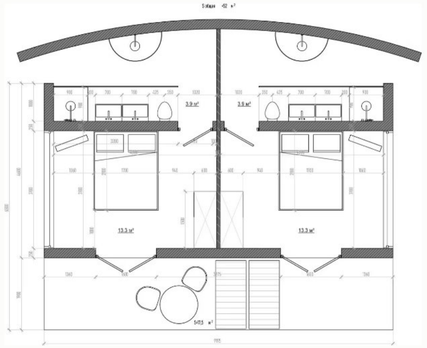
× 16 ВІЛЛ



Площа вілли	36 м²
Веранда	20 м²
Ділянка	190–376 м²
Ціна	від $150,000 ~ €129,000

2 спальні

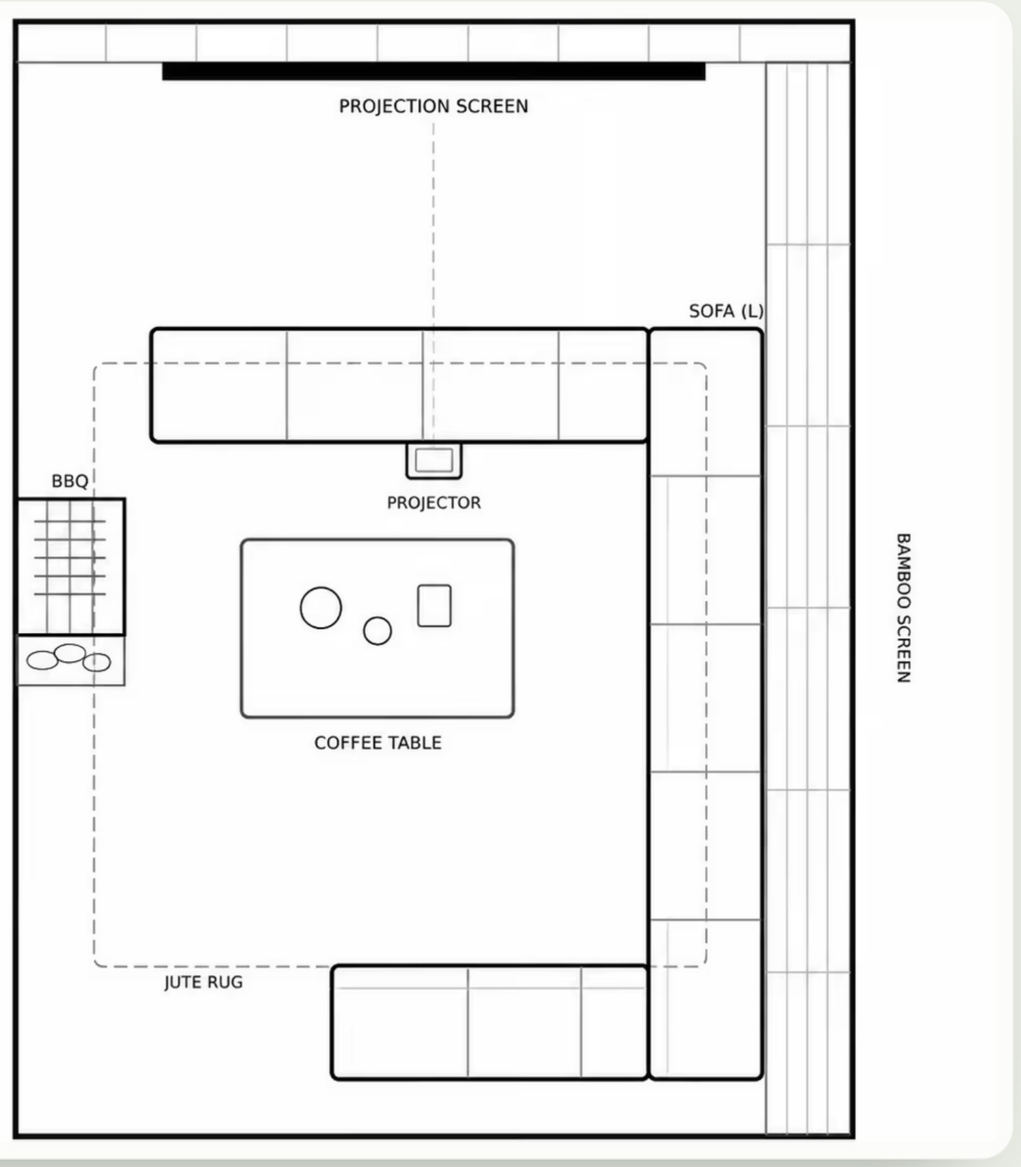
× 1 ВІЛЛА



Площа вілли	52 м²
Веранда	20 м²
Ділянка	254–446 м²
Ціна	від $190,000 ~ €164,000

У КОЖНІЙ ВІЛЛІ Є

ПРИВАТНИЙ БАСЕЙН · ВОГНИЩЕ · ГІРКА В БАСЕЙН · ТЕРАСА · КРАЄВИД НА РИСОВІ ПОЛЯ ТА ДЖУНГЛІ



Веранда

Веранда додає 20 м² житлового простору понад площу вілли — відкрита вітальня з барбекю, проєктором і лаунж-зоною. Більше корисної площі для гостя — вища цінність об'єкта і ставка оренди.

У КОЖНІЙ ВІЛЛІ Є

- ПРИВАТНИЙ БАСЕЙН
- ВОГНИЩЕ
- ГІРКА В БАСЕЙН
- ТЕРАСА
- КРАЄВИД НА РИСОВІ ПОЛЯ ТА ДЖУНГЛІ

СКІЛЬКИ КОШТУЄ НОМЕР ІЗ КРАЄВИДОМ ПО СУСІДСТВУ.

Порівнянні номери з краєвидом в околицях Убуда коштують $150–250 за добу. Maison Verde — у тій самій бутиковій лізі, але з доступнішим порогом входу, а завантаження та ставка за добу помітно вищі, ніж у стандартних готелях.

K Club Ubud

$150 / ніч

Jinengbali Agro

$175 / ніч

Aksari Resort & Spa Ubud by iNi Vie Hospitality

$250 / ніч

ВАША ВІЛЛА ЗАРОБЛЯЄ В ЦЬОМУ ДІАПАЗОНІ

$120–$180 ADR

при завантаженні 72–85% — і вона ваша від $150,000.

В ОДНОМУ РЯДУ З

Aman Ubud

Komaneka

Bisma Eight

Ставки за добу в сусідніх номерах із краєвидом (за публічними пропозиціями) — на етапі остаточної перевірки.

Одна спальня · три сценарії

ЦИФРИ, ЯКІ ВИТРИМУЮТЬ ПЕРЕВІРКУ.

Повний річний звіт про прибутки та збитки вілли з однією спальнею — від консервативного сценарію до оптимістичного — на реальних даних щодо ставок за добу в Тегаллаланзі.

ТИП ВІЛЛИ	LEASEHOLD	СУМА ІНВЕСТИЦІЇ
1 спальня	26 + 25 років	$150,000

РЕАЛІСТ.

$17,875.01
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК, ПІСЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ

12%
ПОВЕРНЕННЯ НА ІНВЕСТИЦІЮ

8 років
ТЕРМІН ОКУПНОСТІ

КУДИ ЙДЕ РІЧНИЙ ДОХІД

Валовий дохід · $39,780



Валовий дохід	$130 ADR × 85%	**$39,780**
Комісії OTA (19%)		− $7,558.20
Плата за управління (18%)		− $7,160.40
Разом OPEX електрика · пральня · басейн · прибирання · кондиціювання · спільні зони		− $5,450
Ремонтний фонд (2%)		− $795.60
Податок на дохід від оренди (5%)		− $940.79
Чистий прибуток, після оподаткування		**$17,875.01**

Одна спальня · три сценарії

ЦИФРИ, ЯКІ ВИТРИМУЮТЬ ПЕРЕВІРКУ.

Повний річний звіт про прибутки та збитки вілли з однією спальнею — від консервативного сценарію до оптимістичного — на реальних даних щодо ставок за добу в Тегаллаланзі.

ТИП ВІЛЛИ	LEASEHOLD	СУМА ІНВЕСТИЦІЇ
1 спальня	26 + 25 років	$150,000

ОПТИМ.

$20,534.92
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК, ПІСЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ

14%
ПОВЕРНЕННЯ НА ІНВЕСТИЦІЮ

7 років
ТЕРМІН ОКУПНОСТІ

КУДИ ЙДЕ РІЧНИЙ ДОХІД

Валовий дохід · $44,370



Валовий дохід	$145 ADR × 85%	**$44,370**
Комісії OTA (19%)		− $8,430.30
Плата за управління (18%)		− $7,986.60
Разом OPEX електрика · пральня · басейн · прибирання · кондиціювання · спільні зони		− $5,450
Ремонтний фонд (2%)		− $887.40
Податок на дохід від оренди (5%)		− $1,080.79
Чистий прибуток, після оподаткування		**$20,534.92**

Одна спальня · три сценарії

ЦИФРИ, ЯКІ ВИТРИМУЮТЬ ПЕРЕВІРКУ.

Повний річний звіт про прибутки та збитки вілли з однією спальнею — від консервативного сценарію до оптимістичного — на реальних даних щодо ставок за добу в Тегаллаланзі.

ТИП ВІЛЛИ	LEASEHOLD	СУМА ІНВЕСТИЦІЇ
1 спальня	26 + 25 років	$150,000

ПЕСИМ.

$12,555.20
ЧИСТИЙ ПРИБУТОК, ПІСЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ

8%
ПОВЕРНЕННЯ НА ІНВЕСТИЦІЮ

12 років
ТЕРМІН ОКУПНОСТІ

КУДИ ЙДЕ РІЧНИЙ ДОХІД

Валовий дохід · $30,600



Валовий дохід	$100 ADR × 85%	**$30,600**
Комісії OTA (19%)		− $5,814
Плата за управління (18%)		− $5,508
Разом OPEX електрика · пральня · басейн · прибирання · кондиціювання · спільні зони		− $5,450
Ремонтний фонд (2%)		− $612
Податок на дохід від оренди (5%)		− $660.80
Чистий прибуток, після оподаткування		**$12,555.20**

ЩО ВІДБУВАЄТЬСЯ ПІСЛЯ ЗДАЧІ.

Bali Legends бере на себе повний цикл: заселення, обслуговування, маркетинг і завантаження вілл.

BALI LEGENDS

до 12–13%

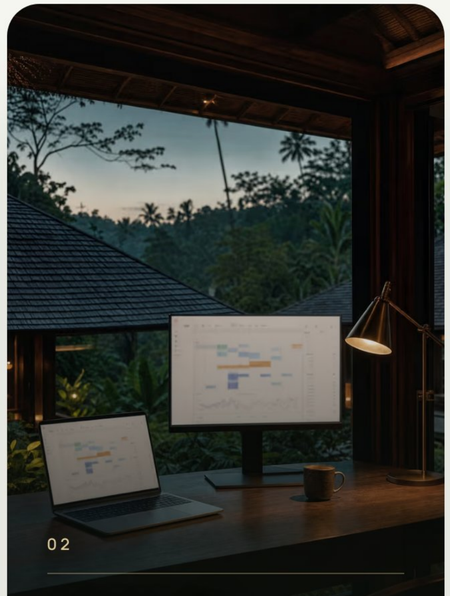
орієнтир дохідності · за оптимального сценарію



01

250+

вілл під управлінням



02

Власна IT-платформа

власна система для роботи з агрегаторами оренди



03

Маркетинг і завантаження

команда, яка тримає вілли заповненими

ЧОТИРИ ПРАВИЛА, ЯКІ ЗАХИЩАЮТЬ ВАШУ ІНВЕСТИЦІЮ.

ДОЗВІЛ НА БУДІВНИЦТВО

PBG отримано

Дозвіл на будівництво (PBG) отримано ще до старту продажів — проєкт повністю узаконений.

КОЖНА ВІЛЛА

100% — з краєвидом

Кожна вілла звернена до рисових терас і джунглів — жодного компромісного ракурсу.

УПРАВЛІННЯ

Досвідчений оператор

Операційним управлінням займається досвідчена керуюча компанія — оренда під ключ.

ВЛАСНА ЗЕМЛЯ

Окремі вілли

Окремо розташовані вілли, кожна на власній ділянці 200–300 м² — приватність і земля у власності.

УСЕ, ЩО ПОТРІБНО ЗНАТИ

Чи є PBG?
Так — отримано

Категорія землі
Подобова оренда, забудова ≤40%

Площа землі
5 400 м²

Вілли / продано
17 / 9 продано

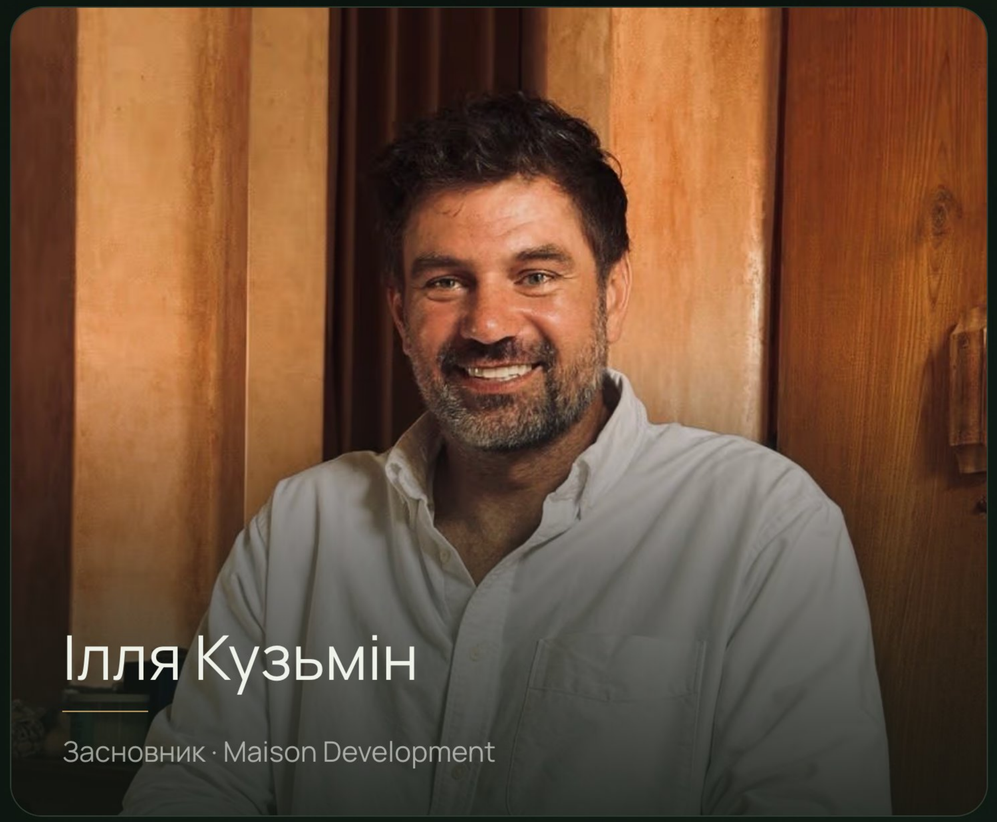
Генпідрядник
Arcstone Group

Керуюча компанія
Bali Legends

Готовність проєкту
Квітень 2027

Початок доходу
Середина 2027

Створено тими, хто вже має досвід.



Ілля Кузьмін

Засновник · Maison Development

ГЕНПІДРЯДНИК · ДОСВІД КОМАНДИ ІЛЛІ КУЗЬМІНА

20+	років професійного досвіду в будівництві та реалізації інфраструктурних і девелоперських проєктів	150 000+	м² збудованих і зданих об'єктів
2 000+	фахівців і субпідрядників на великих проєктах	8 000	м² — власне виробництво інженерних систем
50+	великих проєктів федерального й міжнародного рівня	3	регіони реалізації — Росія, Близький Схід та Індонезія (Балі)

Генпідрядник	Девелопер	Розташування
Arcstone Group	Maison Development	Тегаллаланг, Убуд, Балі

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

Bali Legends

Оренда під ключ — та сама команда веде всю операційну роботу анклаву після здачі, власнику не потрібно нічим керувати самому.

Від старту до ключів

ТРИ КРОКИ ДО ВЛАСНОЇ ВІЛЛИ.

Просто, прозоро, без зобов'язань на старті.

01

Бронювання — $1,000

Закріплює обрану віллу. Умови повернення підтверджені нашим юристом.

МОЖНА СКАСУВАТИ НА СТАРТІ

02

Підписання договору

Підписуємо договір — усі умови узгоджені прозоро та наперед.

03

Перший внесок

15% / 20% / 30% — на ваш вибір. Решта етапами, розстрочка 0%.

18 БРОНЮВАННЯ

Ваш приватний прихисток уже чекає

Забронюйте свою віллу.

Знайдіть свій тихий куточок на Балі. Щоб дізнатися деталі,
зверніться до свого персонального менеджера.

- Від $150,000 ~ €129,000
- PBG отримано
- Здача II кв. 2027