

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · TABANAN

Tanah Lot и Kaba-Kaba: район рядом с Nuanu — дорога, земля, проверка

29 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

Kaba-Kaba находится в Kediri, кабупатен Tabanan. До Canggu ехать 20–25 минут, до Nuanu — 10–15. Фрихолд начинается с Rp 385 млн (≈ $ 21 800) за ар. Годовой лизхолд — от Rp 10 млн (≈ $ 565) за ар.

КОРОТКО

Фрихолд Kaba-Kaba начинается с Rp 385 млн (≈ $ 21 800) за ар. Лизхолд стоит Rp 10–13,5 млн (≈ $ 565–763) за ар в год. Источники — октябрьские объявления DotProperty и обзор Betterplace. До Canggu — 20–25 минут, до Nuanu — 10–15. Средний фрихолд Beraban — Rp 650 млн (≈ $ 36 700) за ар.

Rp 385 млн (≈ $ 21 800)
фрихолд в Kaba-Kaba от

Rp 10–13,5 млн (≈ $ 565–763)
лизхолд за ар в год

20–25 минут
дорога до Canggu

Rp 6,11 млрд (≈ $ 345 000)
медиана объектов Nuanu

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Как жить в Kaba-Kaba и сколько ехать до соседних районов?
02 Сколько стоит фрихолд в Kaba-Kaba и Beraban?
03 Почему ставки лизхолда в Kaba-Kaba различаются?
04 Что показывает каталог по Nuanu и Tabanan?
05 Что проверить у Tanah Lot и на соседних участках?
06 Как иностранцу купить землю в Kaba-Kaba?
07 Что это значит для покупателя

01 / 06

Как жить в Kaba-Kaba и сколько ехать до соседних районов?

Kaba-Kaba — деревня в Kediri, кабупатен Tabanan. Перед переездом проедьте привычный маршрут в нужное время.

OMA Townhouse указывает 20–25 минут до Canggu. До Tanah Lot — около 10 минут, до аэропорта — около часа.

До Nuanu и Seseh дорога занимает 10–15 минут. Застройщик приводит только время в пути.

Nuanu развивает творческий город со школой, студиями и ресторанами. Подробности собраны в обзоре Nuanu.

Соседний Nyanyi упомянут кратко: его цены есть в исследовании земли Tabanan.

Источник: OMA Townhouse, июнь 2026, только расстояния; ДАННЫЕ, раздел 55

02 / 06

Сколько стоит фрихолд в Kaba-Kaba и Beraban?

DotProperty предлагает участки SHM в Kaba-Kaba от Rp 385 млн (≈ $ 21 800) за ар. В объявлениях указана жилая зона.

Средний фрихолд Beraban у Bali Home Immo — Rp 650 млн (≈ $ 36 700) за ар. Именно в Beraban находится храм Tanah Lot.

Средняя цена Kedungu — Rp 724 млн (≈ $ 40 900) за ар. Это ориентир соседней локации, а не Kaba-Kaba.

Для севера Tabanan указано Rp 648 млн (≈ $ 36 600) за ар. Все источники описывают предложения, а не сделки.

Фрихолд в Kaba-Kaba и соседних локациях, цена за ар

ЛОКАЦИЯ	ЦЕНА ЗА АР	ХАРАКТЕР ЦИФРЫ
Kaba-Kaba	от Rp 385 млн (≈ $ 21 800)	объявления DotProperty
Beraban	Rp 650 млн (≈ $ 36 700)	средняя Bali Home Immo
Kedungu	Rp 724 млн (≈ $ 40 900)	средняя Bali Home Immo
Север Tabanan	Rp 648 млн (≈ $ 36 600)	средняя Bali Home Immo

Источник: DotProperty, октябрь 2026; Bali Home Immo, октябрь 2026



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

Почему ставки лизхолда в Kaba-Kaba различаются?

У главной дороги DotProperty показывает около Rp 10 млн (≈ $ 565) за ар в год.

Betterplace даёт около Rp 13,5 млн (≈ $ 763) за ар в год при сроке 29 лет.

Выборки и условия участков разные, поэтому ставки не совпадают. Одна цифра не отменяет другую.

Перед торгом сопоставьте дорогу, зону, срок и график платежей. Без этих условий ставка мало что говорит.

Два ориентира лизхолда Kaba-Kaba

ИСТОЧНИК	СТАВКА ЗА АР В ГОД	УСЛОВИЕ
DotProperty, октябрь 2026	Rp 10 млн (≈ $ 565)	участок у главной дороги
Betterplace, октябрь 2026	Rp 13,5 млн (≈ $ 763)	срок 29 лет

Источник: DotProperty, октябрь 2026; Betterplace, обзор от 14.10.2026

04 / 06

Что показывает каталог по Nuanu и Tabanan?

В Nuanu каталог насчитывает 45 объектов с медианой Rp 6,11 млрд (≈ $ 345 000). Среди них 19 вилл, 9 студий, 7 апартаментов, 6 пентхаусов и 4 таунхауса.

В Tabanan доступны 19 объектов с медианой Rp 3,59 млрд (≈ $ 203 000). Из них 17 вилл, один таунхаус и одни апартаменты.

Медиана объединяет разные типы недвижимости внутри district. Цену готового объекта нельзя напрямую сравнивать с аром земли.

Объектов с district Kaba-Kaba в каталоге нет. Доли новых проектов на берегу Tabanan показаны в исследовании новой стройки.

Объекты в каталоге Rise Real Bali, без проданных

DISTRICT	ОБЪЕКТОВ	МЕДИАНА ЦЕНЫ	ОСНОВНОЙ ТИП
Nuanu	45	Rp 6,11 млрд (≈ $ 345 000)	19 вилл
Tabanan	19	Rp 3,59 млрд (≈ $ 203 000)	17 вилл
Kaba-Kaba	0	медианы нет	объектов нет

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; медианы при n ≥ 10

05 / 06

Что проверить у Tanah Lot и на соседних участках?

Balitecture называет землю вокруг храма Tanah Lot в основном охраняемой. Можно ли строить на конкретном лоте, показывает RDTR.

Жёлтая зона из объявления нуждается в сверке с официальной картой. Координаты должны совпасть с сертификатом и границами на месте.

Законный подъезд и вода влияют на использование участка. Порядок проверки дан в материалах о RDTR и документах земли.

Зоны соседних полей определяют возможную застройку рядом. Этому посвящён материал о виде на рисовые поля.

Источник: Balitecture, май 2026; ДАННЫЕ, раздел 55

06 / 06

Как иностранцу купить землю в Kaba-Kaba?

Иностранец берёт землю в лизхолд или фрихолд через свою компанию PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. На себя иностранец фрихолд оформить не может.

До задатка нужны проверки RDTR, сертификата, подъезда и воды. В лизхолде добавляются срок договора и график платежей.

Сделку проверяют независимый нотариус PPAT и юрист. Готовые дома собраны в каталоге вилл.

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ, раздел 55

Что это значит для покупателя

01 Фрихолд Kaba-Kaba начинается с Rp 385 млн (≈ $ 21 800) за ар.

02 Первый ориентир лизхолда — Rp 10 млн (≈ $ 565) за ар в год. Второй — Rp 13,5 млн (≈ $ 763).

03 До Canggu ехать 20–25 минут, до Nuanu — 10–15 минут.

04 Объектов Kaba-Kaba в каталоге нет; медианы посчитаны для Nuanu и Tabanan.

05 Земля у Tanah Lot требует проверки RDTR до задатка.

Частые вопросы

Что означает «от» в цене участка?

Это нижняя цена среди объявлений, а не средняя. Продавец подтверждает стоимость и характеристики конкретного лота.

Можно ли считать цену Beraban ценой Kaba-Kaba?

Нет, это разные деревни и выборки. Сравнение возможно между участками с похожими условиями.

Почему у Betterplace указан срок 29 лет?

Такой срок приведён в обзоре лизхолда. Ваш договор может содержать другой срок и график платежей.

Как рассчитать полный бюджет лизхолда на 29 лет?

При ежегодной оплате годовую ставку умножают на 29. Порядок платежей должен быть прописан в договоре.

Что значит SHM в объявлении?

SHM обозначает тип сертификата права. Иностранцу всё равно нужно проверить доступную форму владения.

Гарантирует ли жёлтая зона разрешение на конкретный проект?

Нет. RDTR и документы участка проверяют вместе с условиями проекта. Это работа независимых специалистов.

Что проверить на месте помимо времени в пути?

На месте важны реальный подъезд и границы участка. До задатка их сверяют с документами.

Метод и источники

Цены земли взяты из объявлений DotProperty и обзоров Bali Home Immo и Betterplace. Это предложения, а не завершённые сделки. Расстояния даны только по описанию OMA Townhouse. Каталог — Airtable Units, срез 24 октября 2026 + 1 запись от 28 октября 2026. Проданные объекты и Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Медианы публикуются при n ≥ 10. Исходные цены объектов пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1. Один ар равен 100 м². Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/tanah-lot-kaba-kaba-obzor.csv

— DotProperty, октябрь 2026

— Bali Home Immo, октябрь 2026

— Betterplace, октябрь 2026

— Balitecture, май 2026

— OMA Townhouse, июнь 2026

— Rise Real Bali, Airtable Units, октябрь 2026

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