

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИД НА РИСОВЫЕ ПОЛЯ

# Вид на рисовые поля: сколько стоит и как проверить, что его не застроят

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

В каталоге 15 объектов с видом на рисовые поля, включая 9 вилл. Цены начинаются с Rp 1,88 млрд (≈ $ 106 000). Девяти вилл мало для медианы, поэтому важнее проверить землю перед окнами.

## КОРОТКО

В каталоге Rise Real Bali 15 объектов с отметкой вида на рисовые поля. Нижняя цена — Rp 1,88 млрд (≈ $ 106 000). Верхняя — Rp 13,63 млрд (≈ $ 770 000). Среди них девять вилл, поэтому медиана не публикуется. Сохранность вида помогают оценить RDTR соседних участков и статусы LP2B и LBS.

**15**
объектов с отметкой Rice

**Rp 1,88–13,63 млрд (≈ $ 106 000–770 000)**
диапазон цен предложения

**9**
вилл с таким видом

**6 522 га**
сокращение рисовых полей Бали

## В ЭТОМ ОТЧЁТЕ


01 Сколько стоят объекты с видом на рисовые поля?
02 Почему по выборке нет медианы и надбавки за вид?
03 Что говорят законы о переводе рисовых полей?
04 Как менялась площадь рисовых полей Бали?
05 Как проверить, что поле перед окнами не застроят?
06 Как иностранцу купить объект с видом на поля?

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

01 / 06

## Сколько стоят объекты с видом на рисовые поля?

Пятнадцать объектов начинаются с Rp 1,88 млрд (≈ $ 106 000). Верхняя цена — Rp 13,63 млрд (≈ $ 770 000). Это предложения каталога Rise Real Bali.

Девять вилл начинаются с Rp 3,19 млрд (≈ $ 180 000). Самая дорогая стоит Rp 13,63 млрд (≈ $ 770 000). Ещё есть три студии и три таунхауса.

На Canggu приходится 7 объектов, на Cemagi и Tabanan — по два. Seseh, Ubud, Umalas и Babakan представлены одним объектом каждый.

В выборке смешаны форматы и районы. Диапазон показывает разброс цен, а не доплату за вид.

**Объекты с отметкой Rice в каталоге, без проданных**

| РАЙОН | ОБЪЕКТОВ | ЧТО ВХОДИТ В ВЫБОРКУ |
|---|---|---|
| **Canggu** | 7 | 5 вилл, 1 студия, 1 таунхаус |
| **Cemagi** | 2 | 2 студии |
| **Tabanan** | 2 | 1 вилла, 1 таунхаус |
| **Seseh** | 1 | 1 вилла |
| **Ubud** | 1 | 1 вилла |
| **Umalas** | 1 | 1 вилла |
| **Babakan** | 1 | 1 таунхаус |

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; view содержит Rice

02 / 06

## Почему по выборке нет медианы и надбавки за вид?

Для медианы вилл нужно минимум 10 наблюдений, а доступно 9. Средняя по 15 разным объектам тоже будет обманчивой.

Сравнение с объектами без отметки вида надбавку не покажет. Пустое поле view не означает отсутствие вида.

Для честного сравнения нужны один район, формат и похожие характеристики. В срезе таких пар нет.

В исследовании цены вида на океан применён другой метод. Его цифры не подходят для рисовых полей.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units; методика медиан при n ≥ 10





**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

## Что говорят законы о переводе рисовых полей?

Статья 44 закона UU 41/2009 запрещает менять назначение земли LP2B. LP2B — устойчивые сельхозземли.

Для общественных нужд предусмотрены исключения. UU 6/2023 добавил к ним национальные стратегические проекты.

Инструкция губернатора провинции № 5/2025 запрещает менять назначение сельхозземель, включая LP2B и LBS.

Perpres 4/2026 регулирует контроль перевода рисовых полей. Статус конкретного соседнего участка всё равно проверяют отдельно.

**Нормы о рисовых полях и сельхозземлях**

| ДОКУМЕНТ | ЧТО УСТАНАВЛИВАЕТ | ИСТОЧНИК |
|---|---|---|
| **UU 41/2009, ст. 44** | запрет перевода LP2B; исключения для общественных нужд | текст закона |
| **UU 6/2023** | добавляет исключение для национальных стратегических проектов | текст закона |
| **Инструкция губернатора провинции № 5/2025** | запрет перевода сельхозземель, включая LP2B и LBS | управление сельского хозяйства провинции, 05.12.2025 |
| **Perpres 4/2026** | контроль перевода рисовых полей | публикация BPK, 05.02.2026 |

Источник: UU 41/2009; UU 6/2023; инструкция губернатора провинции № 5/2025; Perpres 4/2026

04 / 06

## Как менялась площадь рисовых полей Бали?

BPN насчитывал 70 996 га рисовых полей в 2019 году. К 2024 году осталось 64 474 га.

Площадь уменьшилась на 6 522 га: 70 996 минус 64 474. Это прошлое изменение, а не прогноз.

Общая статистика острова не отвечает за вид из вашего окна. Важнее статус нескольких соседних участков.

Источник: Земельное ведомство Бали BPN по порталу tarubali, 22.01.2026; расчёт разницы

05 / 06

## Как проверить, что поле перед окнами не застроят?

Сначала нужны координаты соседних участков и их зоны в RDTR. Зелёная зона или LP2B повышает шанс сохранить поле, но не гарантирует его.

Поле в жёлтой зоне могут застроить. Сегодняшний вид из окна сам по себе ничего не закрепляет.

Статус LBS запрашивают отдельно, а расстояние до дороги измеряют. Документы соседней земли важнее обещаний из презентации.

Порядок сверки дан в материалах о RDTR и проверке земли. Локальный контекст дают обзоры севера Ubud и Kaba-Kaba.

Источник: ДАННЫЕ, раздел 60; методика Rise Real Bali

## Как иностранцу купить объект с видом на поля?

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 проверяют RDTR, сертификат, подъезд и воду. Для сохранения вида добавляют документы соседних участков.

Сделку разбирают независимый нотариус PPAT и юрист. Варианты собраны в каталоге вилл, а бюджет поможет посчитать калькулятор.

Источник: Методика Rise Real Bali; ДАННЫЕ, раздел 60

## Что это значит для покупателя

01 В каталоге 15 объектов с рисовым видом, включая 9 вилл.

02 Цены охватывают Rp 1,88–13,63 млрд (≈ $ 106 000–770 000); медианы при девяти виллах нет.

03 LP2B и LBS проверяют отдельно на каждом соседнем участке.

04 С 2019 по 2024 год площадь рисовых полей сократилась на 6 522 га.

05 Жёлтая зона рядом не сохраняет текущий вид автоматически.

## Частые вопросы

### Достаточно ли отметки Rice для подтверждения вида?

Нет, вид подтверждают осмотром объекта и его материалами. Отметка каталога не заменяет эту проверку.

### Что сопоставить у двух вилл с одинаковым видом?

Важны район, площадь, характеристики и условия продажи. Общий диапазон каталога не измеряет надбавку за вид.

### Кто проверяет статусы LP2B и LBS перед сделкой?

Это делает независимый юрист до задатка. Нотариус PPAT проверяет документы конкретной сделки.

### Можно ли полагаться только на презентацию объекта?

Нет, презентация не подтверждает зоны соседней земли. Координаты участков сверяют с официальной RDTR.

### Когда обсуждать договорное условие о виде?

До задатка, с независимым юристом. Такое условие не отменяет зонирование и права соседних владельцев.

### Что делать, если документы соседнего поля недоступны?

Без документов поле нельзя автоматически считать защищённым. Доступные сведения RDTR и статусы разбирает независимый специалист.

## Метод и источники

Каталог — Airtable Units, срез 24 октября 2026 + 1 запись от 28 октября 2026. Отобраны записи, где view содержит Rice. Проданные объекты и Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Получено 15 объектов, включая 9 вилл. Медианы не публикуются при n < 10. Цены даны как предложения, а не завершённые сделки. Рупии пересчитаны из исходных цен по курсу 17 700 Rp за $ 1. Диапазон не показывает надбавку за вид. Сведения о LP2B, LBS и нормах взяты из переданных источников. Конкретный участок требует независимой юридической проверки. Все цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/vid-na-risovye-polya-skolko-stoit.csv

- Rise Real Bali, Airtable Units, октябрь 2026
- UU 41/2009 и UU 6/2023
- Управление сельского хозяйства провинции Bali, декабрь 2025
- BPK, февраль 2026
- BPN Bali по порталу tarubali, январь 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