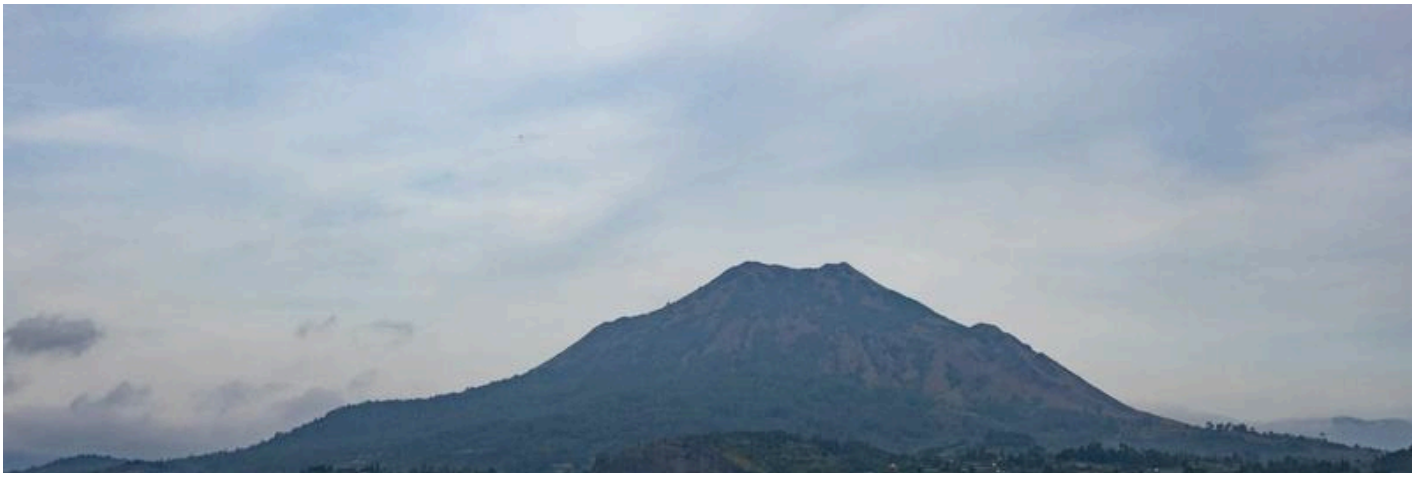


ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · MUNDUK

Земля в Munduk: цена за ар, климат и правила строительства

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

Кебун с подъездом для машины стоит Rp 65–90 млн (≈ $ 3 700–5 100) за ар. Участок под стройку с видом стоит Rp 75–200 млн (≈ $ 4 200–11 300) за ар. На выбор влияют климат плато, дорога, разрешённое использование и подъезд.

КОРОТКО

Земля в Munduk стоит Rp 15–200 млн (≈ $ 850–11 300) за ар. Нижняя граница относится к массивам от 5 га, верхняя — к участкам под стройку с видом на долину. Это оценка Brighton по ценам предложения за октябрь 2026. До задатка проверьте RDTR, сертификат, законный подъезд, воду и уклон конкретного участка.

Rp 75–200 млн
участок под стройку с видом, за ар

Rp 65–90 млн
кебун с подъездом для машины, за ар

Rp 15–55 млн
массивы от 5 га, за ар

22,6 °C
средняя температура воздуха

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит ар земли в Munduk?
02 Что показывает отдельный участок у водопада?
03 Как климат и дорога влияют на выбор участка?
04 Что можно строить на конкретном участке?
05 Есть ли готовые виллы Munduk в каталоге?
06 Как иностранцу купить землю в Munduk?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы

01 / 06

Сколько стоит ар земли в Munduk?

Brighton делит предложения по типу земли и подъезду. Поэтому вид с участка сам по себе не определяет цену ара.

Кебун с подъездом для машины стоит Rp 65–90 млн (≈ $ 3 700–5 100) за ар. Строительный участок с видом на долину — Rp 75–200 млн (≈ $ 4 200–11 300).

Массивы от 5 га стоят Rp 15–55 млн (≈ $ 850–3 100) за ар. Сравнивать их с небольшим лотом у дороги можно только после проверки зоны.

Средний ориентир Brighton — Rp 750 тыс.–2 млн (≈ $ 40–110) за м². В пересчёте на ар получается Rp 75–200 млн (≈ $ 4 200–11 300).

Земля Munduk, цены предложения Brighton

ТИП УЧАСТКА	ЦЕНА	УСЛОВИЕ
Кебун	Rp 65–90 млн (≈ $ 3 700–5 100) за ар	подъезд для машины
Участок под стройку	Rp 75–200 млн (≈ $ 4 200–11 300) за ар	вид на долину
Участок у дороги	около Rp 80 млн (≈ $ 4 500) за ар	асфальтовая дорога шириной 6 м
Крупный массив	Rp 15–55 млн (≈ $ 850–3 100) за ар	площадь от 5 га
Средний диапазон	Rp 750 тыс.–2 млн (≈ $ 40–110) за м²	равен Rp 75–200 млн (≈ $ 4 200–11 300) за ар

Источник: Brighton, «Tanah dijual di Munduk», октябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел A, строки 8–14

02 / 06

Что показывает отдельный участок у водопада?

Dotlahpis предлагает участок у водопада за Rp 87,5 млн (≈ $ 4 900) за ар. Он находится рядом с The Munduk View.

В объявлении нет даты. Этот отдельный пример не показывает общий уровень цен района.

Близость водопада не говорит о разрешённом использовании земли. До покупки проверьте RDTR, документы и фактический подъезд.

Источник: Dotlahpis, объявление без даты; ДАННЫЕ, раздел A, строка 15



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

Как климат и дорога влияют на выбор участка?

Munduk лежит на плато высотой примерно 800–1 200 м. Средняя температура воздуха составляет 22,6 °C.

Дорога из аэропорта через Bedugul занимает 2,5–3,5 часа. Такую оценку AccessiaPass дал в августе 2026 года.

Перед строительством проверьте фактический уклон и подъезд. Высота и вид сами по себе не показывают пригодность участка.

Подробнее о климате и быте района — в обзоре Munduk.

Источник: AccessiaPass, август 2026; Rise Real Bali, обзор Munduk, сентябрь 2026; ДАННЫЕ, раздел A, строки 7 и 16

04 / 06

Что можно строить на конкретном участке?

В Munduk встречаются в основном сертификаты SHM, то есть Hak Milik. Часть земли относится к обычному праву адат.

Сертификат подтверждает право, но не разрешает любой проект. Допустимое использование определяет RDTR участка.

Для гостевого бизнеса проверяйте разрешение на конкретном участке. Общий статус деревни такой проверки не заменяет.

До задатка запросите координаты и проверьте RDTR, сертификат, законный подъезд, воду и уклон.

Сравнить Munduk с другими районами поможет общий обзор цен земли.

Источник: Brighton, октябрь 2026; методика проверки Rise Real Bali; ДАННЫЕ, раздел A, строки 14 и 17

05 / 06

Есть ли готовые виллы Munduk в каталоге?

В каталоге Rise Real Bali сейчас нет объектов в Munduk. Локальную медиану готовых вилл посчитать не на чем.

Цены южных вилл не заменят локальную выборку. Доступные варианты можно посмотреть в общем каталоге вилл.

Другие локальные цены собраны в разборах Lovina и севера Бали и Amed с Sidemen.

После проверки участка рассчитайте бюджет проекта в калькуляторе.

Источник: Каталог Rise Real Bali, срез 24.10.2026; ДАННЫЕ, раздел A и задание по каталогу

06 / 06

Как иностранцу купить землю в Munduk?

Иностранец может взять участок в лизхолд или оформить фрихолд через свою PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет.

Hak Milik доступен только гражданам Индонезии. Иностранец не может лично оформить такой фрихолд.

До задатка проверьте RDTR, сертификат, законный подъезд и воду. Уклон оценивают в ходе технической проверки.

Независимые нотариус PPAT и юрист должны проверить сделку. Вместе с ними изучите условия конкретного договора.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali, октябрь 2026

Что это значит для покупателя

01 Участок под стройку с видом стоит Rp 75–200 млн (≈ $ 4 200–11 300) за ар.

02 Кебун стоит Rp 65–90 млн (≈ $ 3 700–5 100) за ар. Массивы от 5 га — Rp 15–55 млн (≈ $ 850–3 100).

03 Плато лежит на высоте 800–1 200 м, средняя температура воздуха — 22,6 °C.

04 В каталоге Rise Real Bali нет объектов в Munduk, поэтому локальная медиана вилл не рассчитана.

05 До задатка проверьте RDTR, сертификат, подъезд, воду и уклон.

Частые вопросы

Сколько аров в одном гектаре?

В одном гектаре 100 аров или 10 000 м². Так проще сопоставить площадь крупного массива с ценой за ар.

Как посчитать бюджет по цене за ар?

Умножьте ставку на число аров. Для лизхолда сначала уточните у продавца, какой период оплаты она покрывает.

Можно ли сравнивать кебун и строительный участок только по цене?

Нет. Сопоставляйте разрешённое использование, подъезд и рельеф, иначе сравнение потеряет смысл.

Доказывает ли широкая дорога законный подъезд?

Нет. Ширину дороги из объявления и документы на проезд проверяют отдельно до задатка.

Что спросить о воде на первом осмотре?

Уточните источник воды и основание для подключения. Затем сверьте ответы с документами на участок.

Что читать в договоре лизхолда помимо ставки?

Смотрите срок, график платежей и условия продления. Оценивайте их вместе с размером арендной платы.

Метод и источники

В основе цен земли — предложения Brighton за октябрь 2026 года, а не завершённые сделки. Сведения о климате взяты из обзора Rise Real Bali за сентябрь 2026 года, о дороге — из AccessiaPass за август 2026 года. Лот Dotlahpis приведён как отдельный пример без даты и не используется как ориентир цен района. Каталог проверен 24 октября 2026 года. Курс — 17 700 Rp за $ 1. Медианы публикуются только при n ≥ 10. Один ар равен 100 м². Все цены ориентировочные и не являются офертой. Данные одной таблицей: /assets/reports/zemlya-v-munduke.csv

— Brighton, «Tanah dijual di Munduk», октябрь 2026

— AccessiaPass, август 2026

— Rise Real Bali, обзор Munduk, сентябрь 2026

— Dotlahpis, объявление без даты

— Каталог Rise Real Bali, срез 24 октября 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