

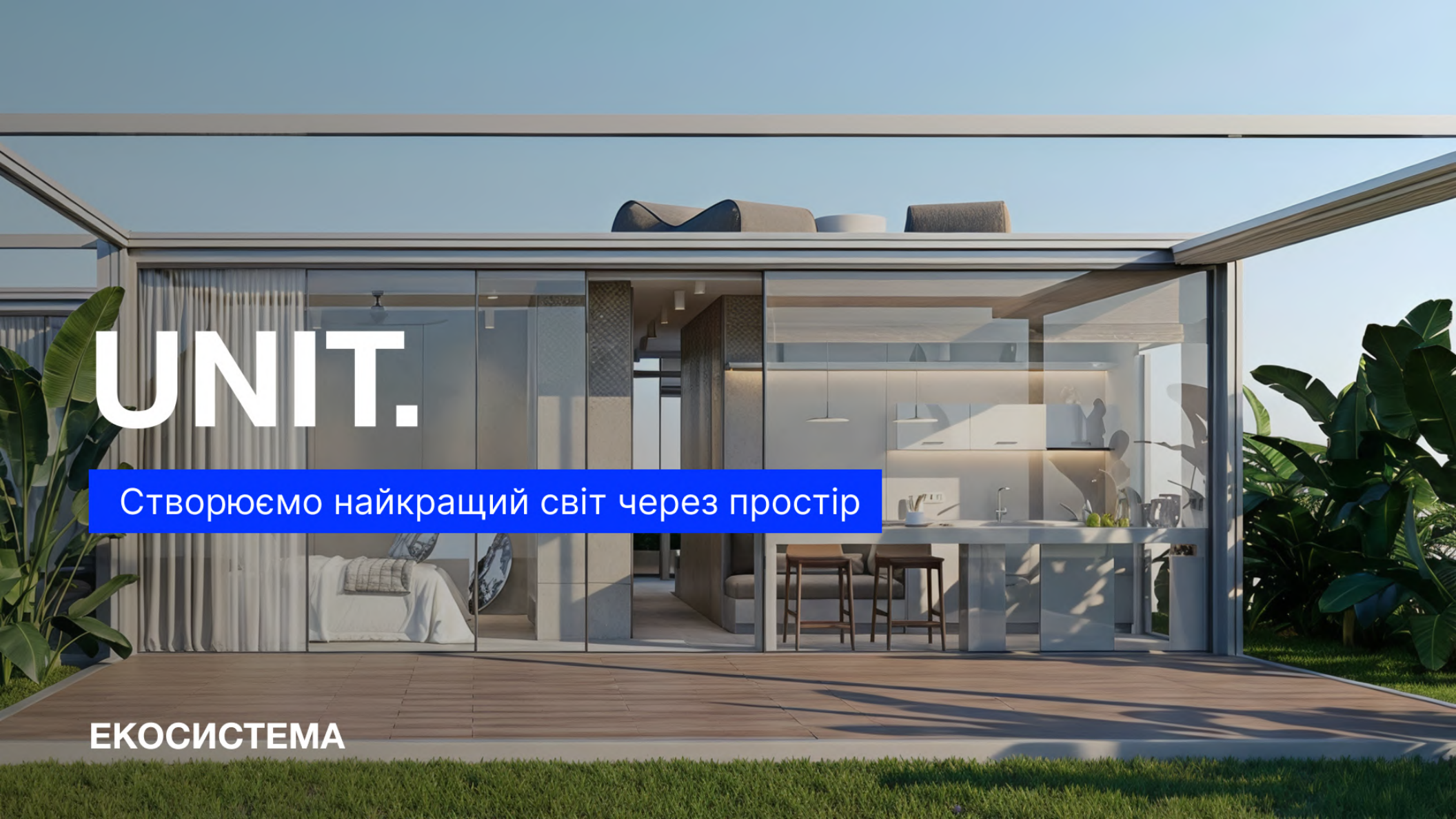
BY UNIT.
BLACK SANDS OASIS

ПРЕМІАЛЬНІ ВІЛЛИ

напрямку від будівельної компанії

Nuanu, Балі.

Унікальний стиль Desert Modernism • Власний сад і басейн
6-метрові стелі

A modern, single-story house with a glass facade and a flat roof. The interior is visible through the glass, showing a kitchen with white cabinets, a dining area with a wooden table and stools, and a bedroom with a bed. The house is surrounded by lush greenery, including large tropical plants and a lawn. The sky is clear and blue.

UNIT.

Створюємо найкращий світ через простір

ЕКОСИСТЕМА

НАША МІСІЯ



Створюємо **екосистему майбутнього:**
для життя, інвестування та творчості.

Світ, де все: від інфраструктури біля дому до найдрібніших
деталей інтер'єру — об'єднано духом
ефективності, мінімалізму, розвитку та ком'юніті.

UNIT. ЦІННОСТІ



U — UNITY (ЄДНІСТЬ)

Створення спільноти однодумців та гармонія між архітектурою і людиною.



**N — NEXT-GEN
(МИСЛЕННЯ МАЙБУТНІМ)**

Випередження часу через інновації та довговічні рішення.



**I — INTEGRITY
(ЕРГОНОМІЧНІСТЬ ТА ДЕТАЛІ)**

Цілісність дизайну, де кожна деталь функціональна та продумана.



**T — TERRA
(ЕКОЛОГІЧНІСТЬ)**

Мінімальний слід на планеті та повага до екосистеми.

UNIT. ЗАСНОВНИК



СТЕПАН ФЕДОСЕЇВ

Засновник

Засновник компанії Unit та будівельного заводу Unit Build.

Експерт із системного управління та впровадження нових технологій у будівництві.

UNIT.

Master brand

unit.now

UNIT.BUILD

Будівельна компанія

unit.build

UNIT.FRAMES

Завод з виробництва сталевих
каркасних модульних будинків

unit.build

UNIT.FURNITURE

Меблева фабрика

unit.furniture

ULA.ZONE

IT-сервіс, аналітика
за локаціями та парсер цін

unit.zone

**UNIT SPACE
MANAGEMENT**

Управління
нерухомістю та F&B

unitspacevillage.com

ЕКОСИСТЕМА ДЕВЕЛОПМЕНТУ ТА ЛАЙФСТАЙЛУ

ДБАЄМО ПРО ЕКОЛОГІЮ

Екологічний підхід
у всьому: будматеріалах,
спілкуванні з командою, роботі
з партнерами.

ДОПОМОЖЕМО ЗАРОБЛЯТИ ПАСИВНО

UNIT Space Management —
10+ роківна Балі: задача вашої
вілли«під ключ» за вашої
відсутності.

ВИРОБЛЯЄМО ВСЕ САМІ

Від каркасу і бетону до меблів —
закриваємо повний цикл
на власних заводах UNIT.

ДУМАЄМО ПРО КОМФОРТ

Розумні та прості рішення,
щоб кожна функція дому була
потрібною і зрозумілою.



UNIT.BUILD

Будівельна компанія
з ліцензією на будівництво
та отримання дозвільної
документації (PBG/SLF).



UNIT.FURNITURE

Виробництво корпусних
та м'яких меблів, міцних дверей і
панорамних вікон
для будинків UNIT.



UNIT.FRAMES

Високотехнологічне
автоматизоване
виробництво будівельних
конструкцій.



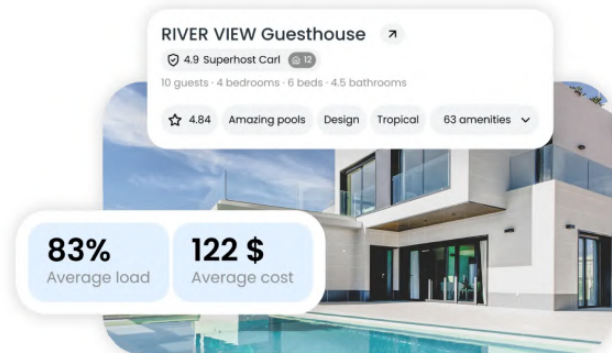
СУЧАСНА МОДЕЛЬ УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ



UNIT SPACE MANAGEMENT

За порядком у комплексі стежить наша компанія з досвідом **10+ років** на ринку Балі.

Усі питання зі здачі в оренду та управління нерухомістю закриваються **«під ключ»** без участі інвестора.



ULA ZONE

Аналізуємо конкурентів на Балі **24/7** за допомогою власного **ІТ-додатку для інвесторів**.

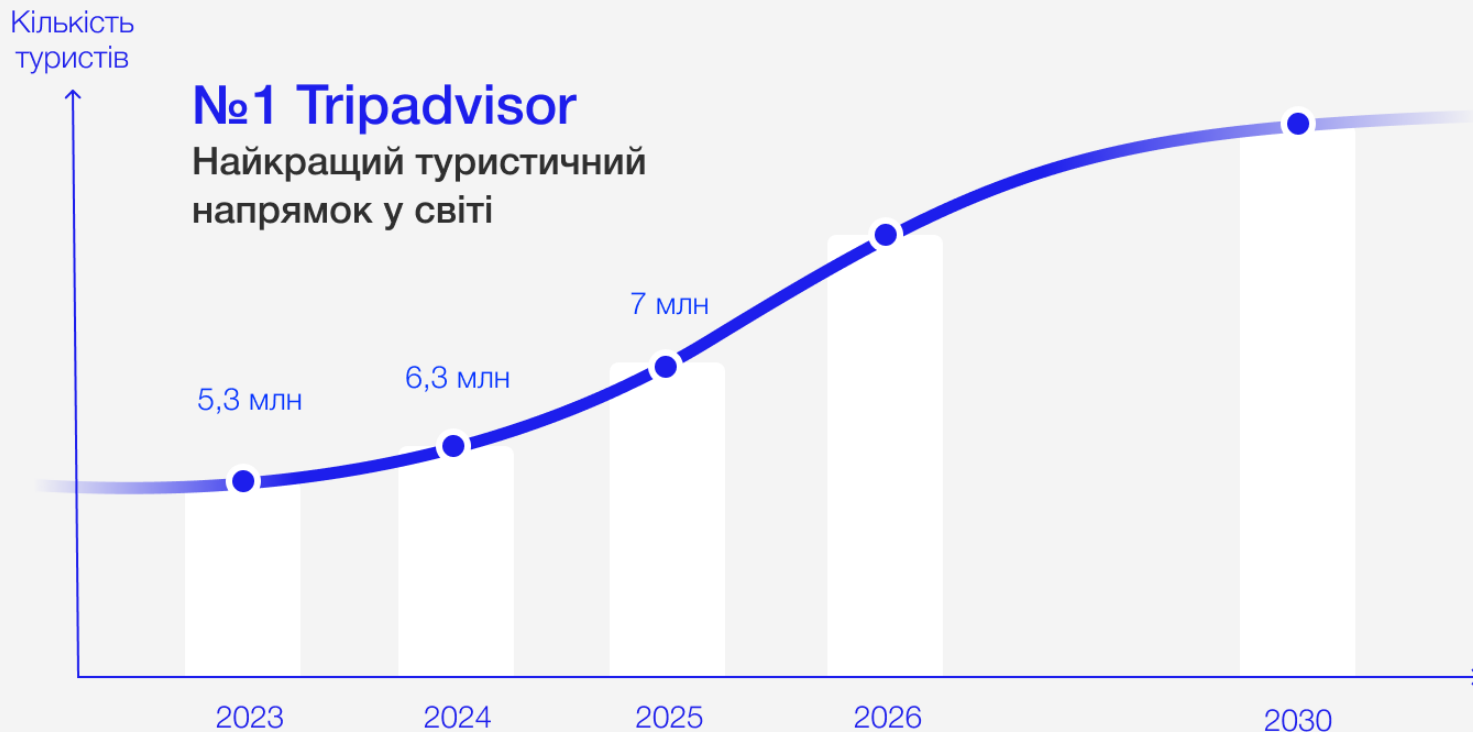
Ви зможете бачити густину населення, середню орендну вартість у різних локаціях, обсяг ринку та інші дані за вашим запитом.

БАЛІ — ЦЕ БРЕНД



ЦЕНТР ТЯЖІННЯ,

де збираються творці, підприємці та мандрівники



ВХОДИТ У **ТОП-10** НАЙСИЛЬНІШИХ ЕКОНОМІК СВІТУ



+20% за рік

зростання цін
на балійську нерухомість
у топових районах



365 днів

на рік теплий
океан і високий
попит на оренду



до 16% дохідність

від здачі вілли на Балі, що вище
за більшість популярних
світових курортів



ТОП-5 економік

За оцінками McKinsey, до 2035
року Балі може увійти у топ-5
острівних економік Азії



ТОП-5 Forbes

Входить у п'ятірку найкращих
островів світу протягом
12 років поспіль

An aerial photograph of a coastal development. In the foreground, a large building features a prominent, multi-tiered roof made of light-colored, wavy, overlapping panels. To the right, a tall, curved wooden structure, resembling a ship's hull or a modern tower, stands on a grassy area. The background shows a wide beach, waves breaking on the shore, and a hazy horizon under a soft, orange-tinted sky.

БУДУЄМО В НАЙКРАЩІЙ
ЛОКАЦІЇ НА БАЛІ

nuanu

Кластер 44 га на березі океану з єдиним
архітектурним планом і найзначнішими
культурними просторами Балі



Молоде сучасне місто на острові,
де кожен знайде бажане



Перспективи для бізнесу
та сильні партнерства



Преміальна міжнародна
освіта в садах і школах



Унікальні статуї,
понад 20 арт-інсталяцій,
художні майстер-класи



Найкращий СПА-комплекс:
купольна сауна на дровах
і звукова релаксація



Простір, вписаний
у природу: ботанічна галерея,
купол з метеликами,
сад орхідей



nuanu

СТРАТЕГІЧНА ЛОКАЦІЯ BLACK SANDS OASIS

0 хв

до території Nuanu

6 хв

до супермаркету

20 хв

до Чангу

3 хв

до океану

15 хв

до Танах Лот

60 хв

до аеропорту

УНІКАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА МІСЬКОГО ТИПУ

UNIT. x NUOBU

УБУД 45 ХВ

Ваша вілла
у BLACK SANDS OASIS

UNIT SPACE VILLAGE

МІЖНАРОДНА ШКОЛА, ДИТЯЧИЙ САД,
ПРОСТІР ДИТЯЧОЇ ТВОРЧОСТІ

МУЗИЧНА
СТУДІЯ

АРТ-ГАЛЕРЕЯ

АЛЬПАКА ПАРК

МЕДІА ПАРК AURORA

ТАНАХ ЛОТ
10 ХВ

РЕСТОРАНИ

НІЧНИЙ КЛУБ

ТОРГОВИЙ ЦЕНТР

АРТ ПЛОЩАДКА
ДЛЯ ЗАХОДІВ

LUNA ПЛЯЖНИЙ КЛУБ

РЕСТОРАН BEER
GARDEN

БАСЕЙН
У ПЕЧЕРІ УТОPIA

РЕТРИТНИЙ ЦЕНТР

ЧАНГУ
20 ХВ

ВІНЧАЛЬНИЙ ЗАЛ

THK TOWER

ЖИТЕЛЯМ КОМПЛЕКСУ ДОСТУПНІ 35+ ОБ'ЄКТІВ МІСТА МАЙБУТНЬОГО

Загальна площа 44 га

ПОБУДОВАНО 104 ЮНІТІВ

Підтверджений досвід девелопера в NUANU



UNIT SPACE VILLAGE

20 юніт під управлінням
UNIT Space Management

2024



UNIT NUANU VILLAGE

56 юнітів під управлінням
UNIT Space Management

Q4 2025



UNIT NYANYI VILLAGE

28 юнітів

Q4 2026

BLACK SANDS OASIS

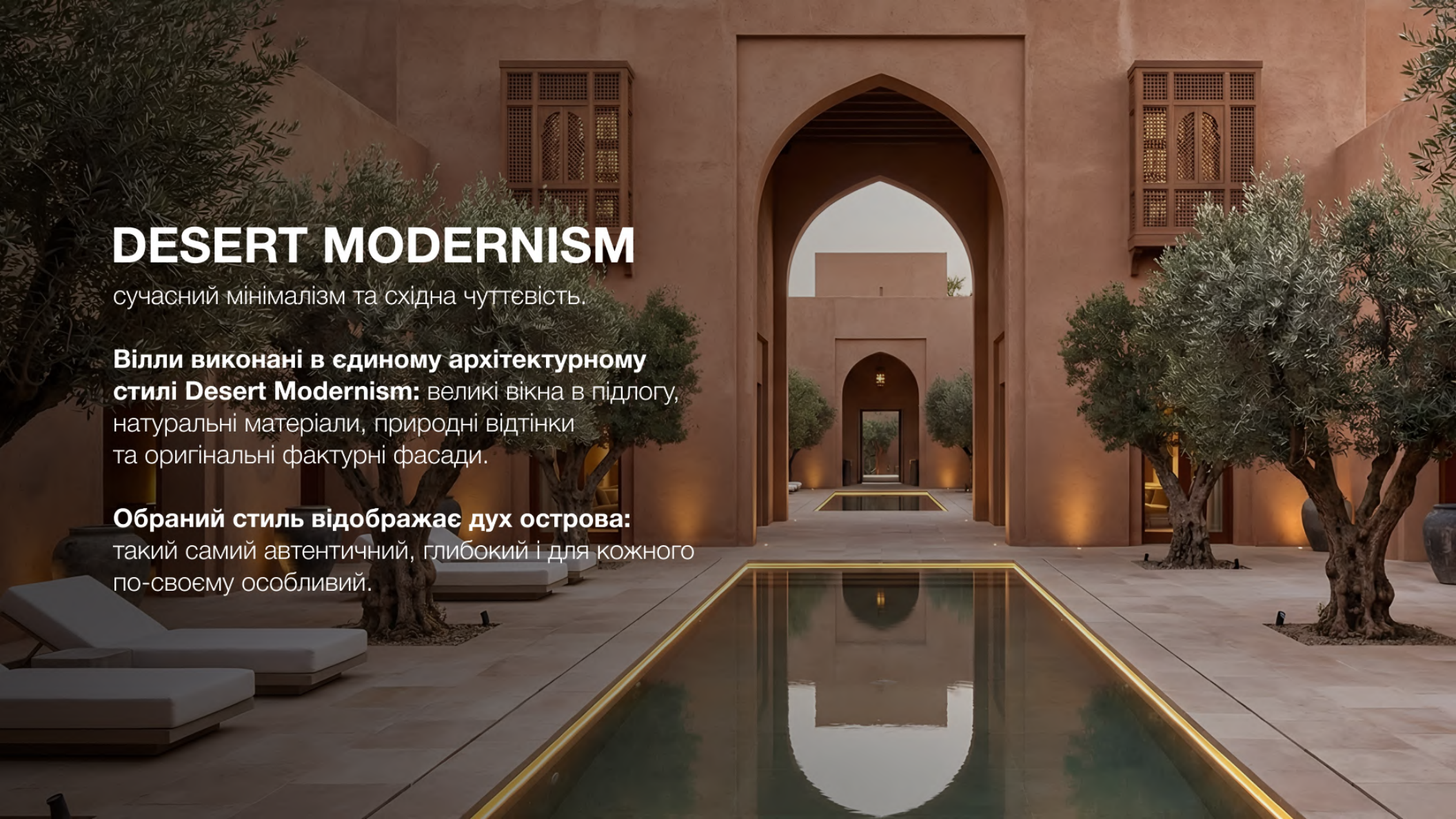
BY UNIT.

DESERT MODERNISM

сучасний мінімалізм та східна чуттєвість.

Вілли виконані в єдиному архітектурному стилі Desert Modernism: великі вікна в підлогу, натуральні матеріали, природні відтінки та оригінальні фактурні фасади.

Обраний стиль відображає дух острова: такий самий автентичний, глибокий і для кожного по-своєму особливий.



ПОДОРОЖ
У DESERT MODERNISM



ВІЗИТНА КАРТКА КОМПЛЕКСУ BLACK SANDS OASIS



STELLA SOLARIS —

15-метровий арт-об'єкт,
створений у колаборації
з відомим архітектурним бюро.



DESERT MODERNISM

АРХІТЕКТУРА, ЩО ДРУЖИТЬ ІЗ ПРИРОДОЮ



Теракотові перфоровані панелі,
натуральний камінь
та террасо у вологих зонах
у поєднанні з піськово-карамельною
палітрою допомагають віллам м'яко
злитися з ландшафтом.

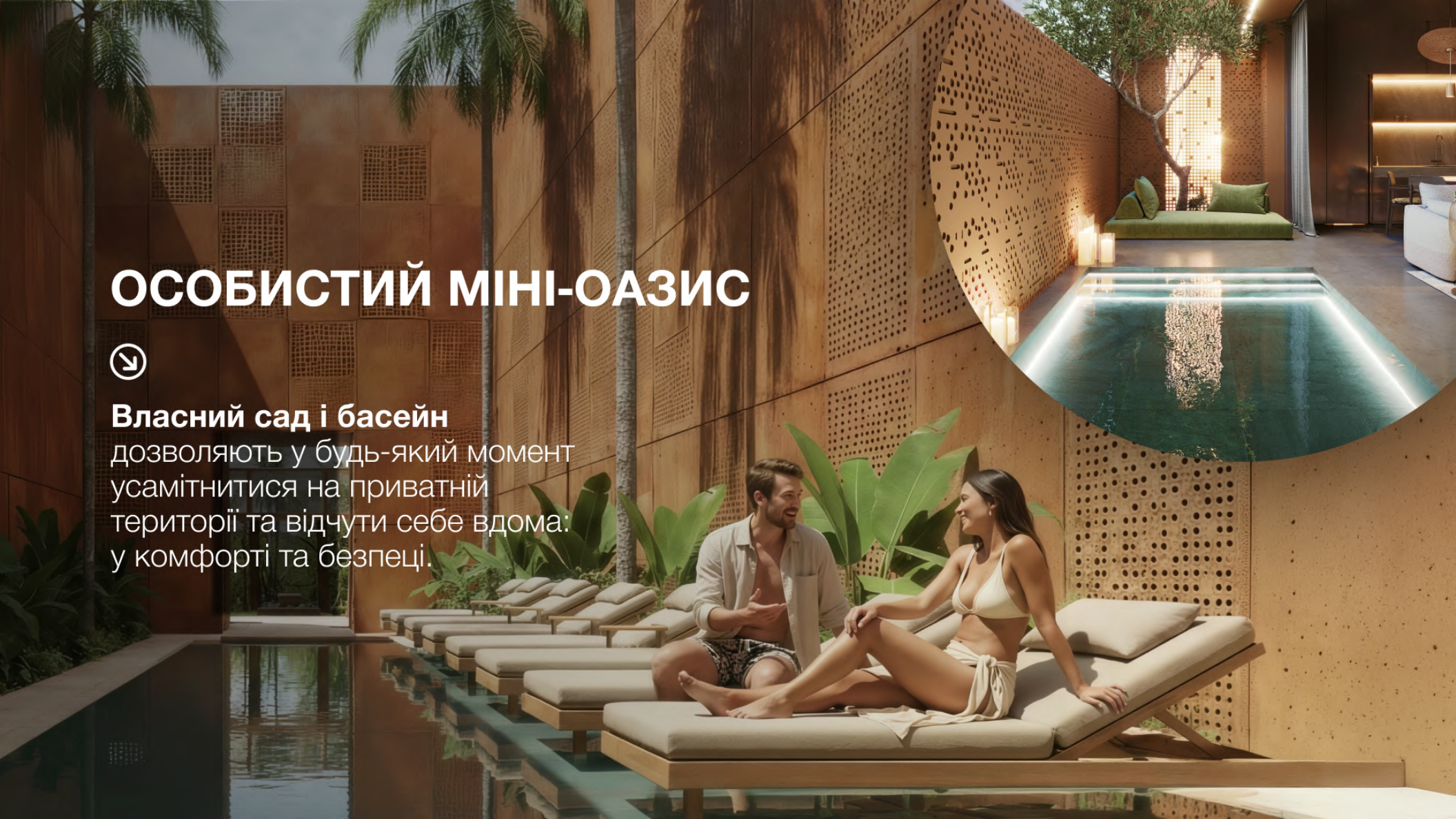


ОСОБИСТИЙ МІНІ-ОАЗИС



Власний сад і басейн

дозволяють у будь-який момент
усамітнитися на приватній
території та відчувати себе вдома:
у комфорті та безпеці.



ВІДЧУТТЯ ПРОХОЛОДИ В СПЕКОТНОМУ КЛІМАТІ

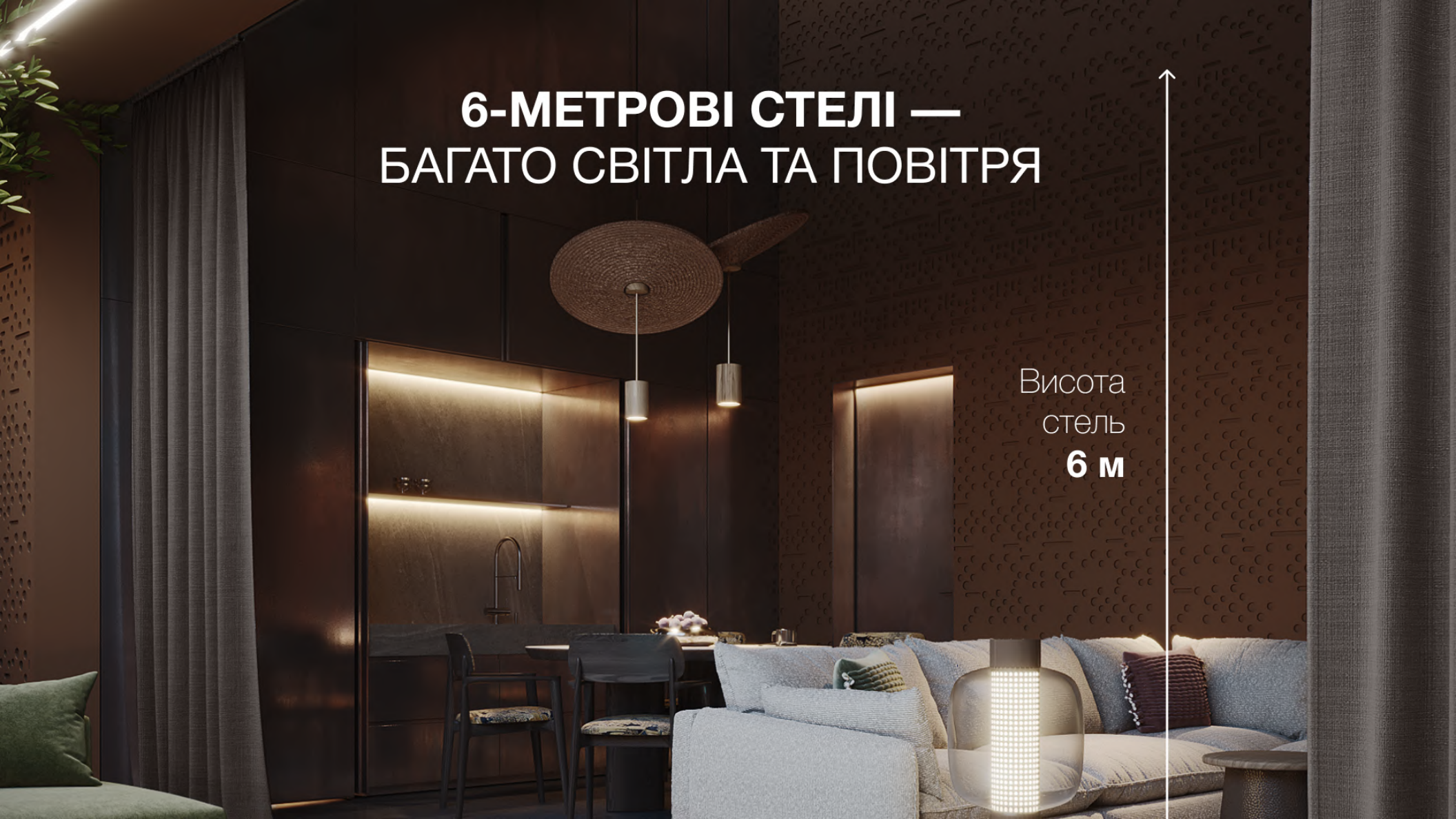


Всередині вілли —
кожна деталь працює
на ваш комфорт.



6-МЕТРОВІ СТЕЛІ — БАГАТО СВІТЛА ТА ПОВІТРЯ

Висота
стель
6 м



ВЛАСНА ПРИВАТНІСТЬ. ВЛАСНИЙ БАСЕЙН. ВЛАСНИЙ РИТМ

У такі будинки хочеться повертатися — щодня!



Приватна
територія



Чисті лінії
та багато світла



Теплі натуральні
відтінки



6-метрові
стелі



Фактури, натхнені
природою



ДО 2028 РОКУ ТУТ З'ЯВИТЬСЯ 111 НОВИХ БУДИНКІВ

Ідеально для інвестицій та життя

- **83 сімейні вілли** з власними басейнами,
20 студій та **8 пентхаусів**.
- **У пішій доступності** — SPA
та тренажерна зала, ресторани,
школа та дитячий центр.
- **3 хвилини** до океану.

ПЛАНУВАННЯ ПІД РІЗНІ СЦЕНАРІЇ ЖИТТЯ

Соло-лайф, пара, сім'я, friends & workcation

STUDIO

31,2 м²

PENTHOUSE

32,04 м²

1BD

71,3 м²

1BD SKY

83,3 м²

2BD

104,61 м²

3BD

127,85 м²

3BD SKY

136,51 м²

4BD SKY

159,8 м²

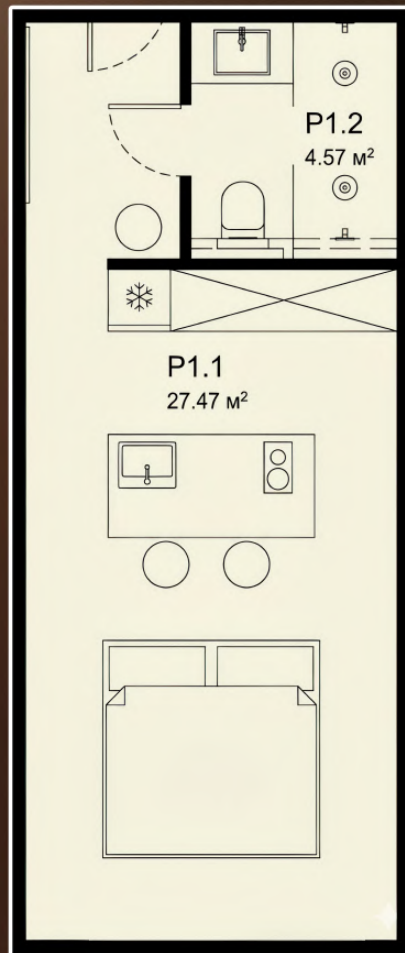
4BD RIVER

159,8 м²

PENTHOUSE

- Ocean view
- Volcano view

32,04 m²



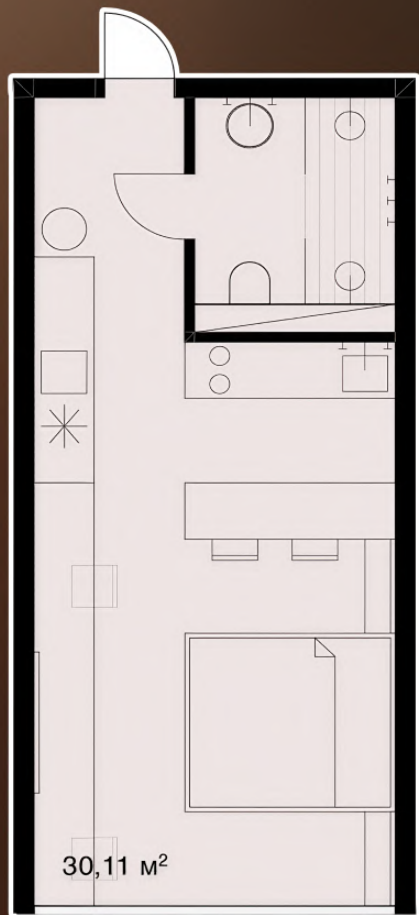




STUDIO

- Garden
- Palms + ocean
- Sunset
- Ocean
- Ocean sunset

31,2 m²

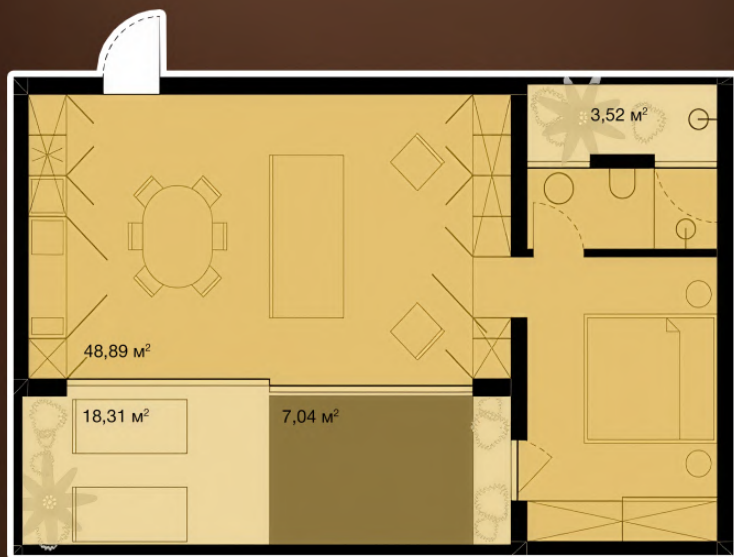




1BD VILLA

з бассейном, 1 поверх

71,3 м²





1BD VILLA SKY

з бассейном, 2 поверхи

83,3 м²



2 поверх



1 поверх



2BD VILLA

з бассейном, 2 поверхи

104,61 м²



2 поверх



1 поверх



3BD VILLA

з бассейном, 2 поверхи



2 поверх



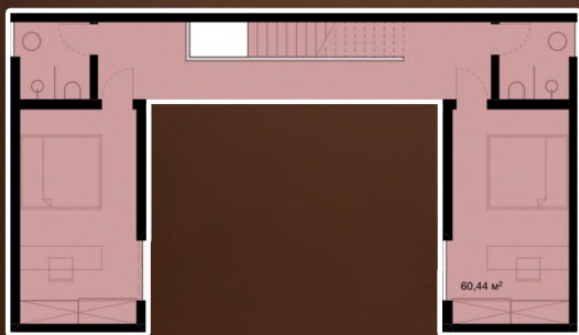
1 поверх



3BD VILLA SKY

з бассейном, 2 поверхи

136,51 м²



2 поверх



1 поверх

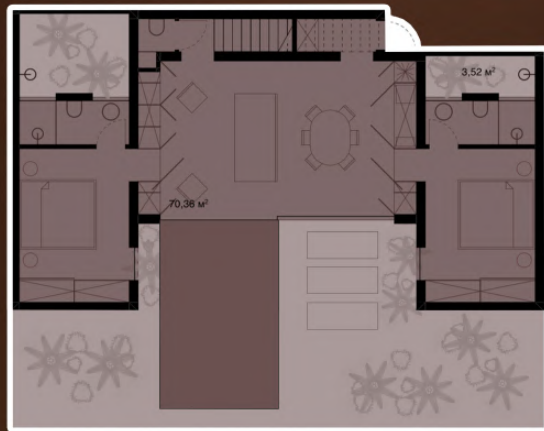
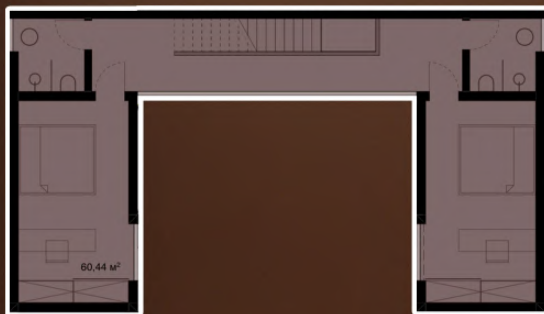




4BD VILLA

з бассейном, 2 поверхи

159,8 m²



2 поверх



1 поверх









АРХІТЕКТУРА В СТИЛІ
DESERT MODERNISM

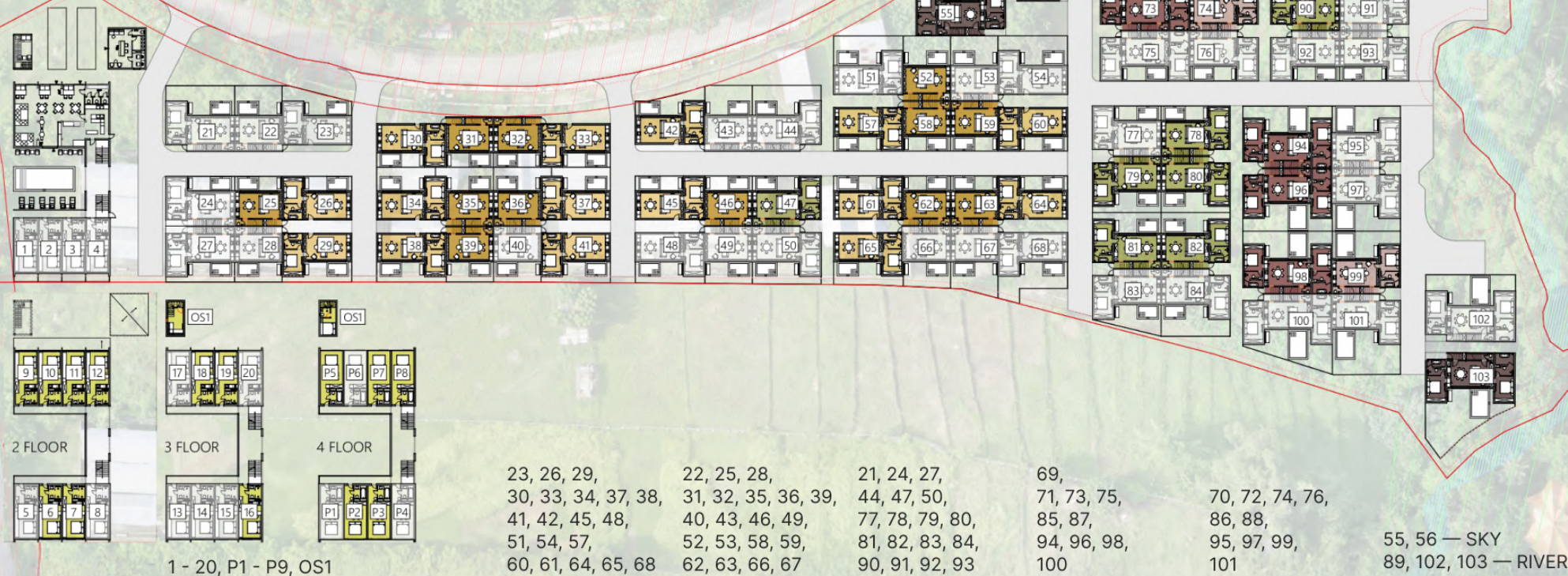




ГЕНПЛАН ВІЛЛ BLACK SANDS OASIS



ГЕНПЛАН ВІЛЛ BLACK SANDS OASIS



STUDIO, PENTHOUSE, OBSERVATORY

1BD VILLA

1BD SKY

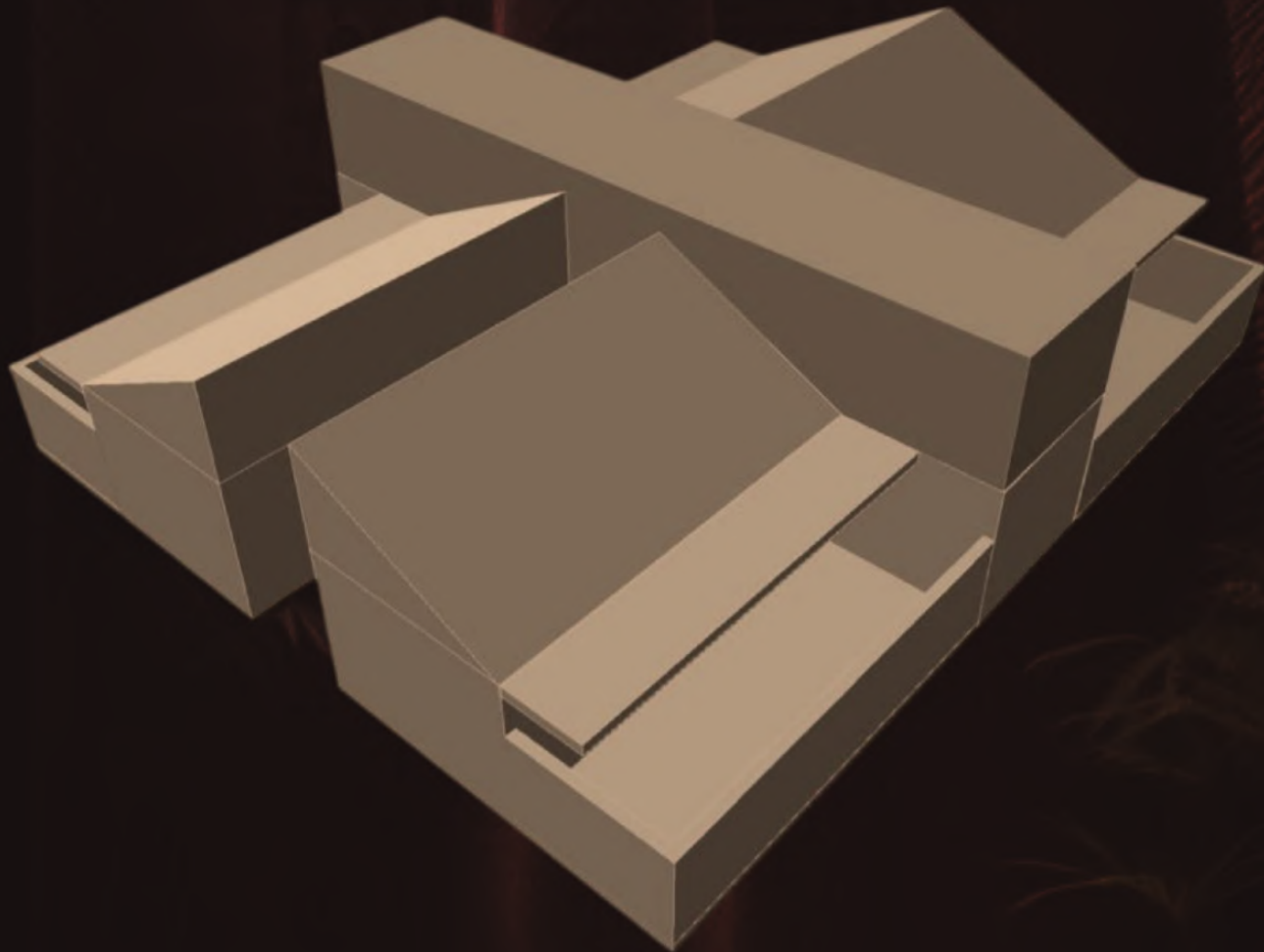
2BD VILLA

3BD VILLA

3BD SKY

4BD VILLA

BLACK
SANDS
OASIS



3D MASTER PLAN

Відкрити зараз



click & hold
to rotate

СТВОРЕНИЙ ДЛЯ ВИСОКОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ



Фінансові моделі

1BD VILLA

BLACK SANDS OASIS - PAYBACK SCENARIOS

PESSIMISTIC	
\$189,700	
Current price	
\$242,110	27.6%
Selling price after construction	
\$19,944	10.5%
Rental operating income per year	
9.5 years	
Payback period (rental)	
\$284,164	49.8%
Selling price in 5 years	
\$383,885	102.4%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	85%
Rent per day	\$126
Revenue per year	\$39,092
Personnel and operating costs	\$5,074
Taxes	\$4,300
Platform fees	\$5,864
Management	\$3,909
Rental operating profit	51%
Payments to the investor	\$19,944
Payments to the investor for 10 years	\$199,442

REALISTIC	
\$189,700	
Current price	
\$245,462	29.4%
Selling price after construction	
\$24,061	12.7%
Rental operating income per year	
7.9 years	
Payback period (rental)	
\$297,009	56.6%
Selling price in 5 years	
\$417,313	120.0%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	90%
Rent per day	\$140
Revenue per year	\$45,990
Personnel and operating costs	\$5,373
Taxes	\$5,059
Platform fees	\$6,899
Management	\$4,599
Rental operating profit	52%
Payments to the investor	\$24,061
Payments to the investor for 10 years	\$240,608

OPTIMISTIC	
\$189,700	
Current price	
\$248,876	31.2%
Selling price after construction	
\$27,124	14.3%
Rental operating income per year	
7.0 years	
Payback period (rental)	
\$310,175	63.5%
Selling price in 5 years	
\$445,792	135.0%
ROI in 5 years (rent&capital)	
Rental operating information	
Occupancy	95%
Rent per day	\$148
Revenue per year	\$51,242
Personnel and operating costs	\$5,671
Taxes	\$5,637
Platform fees	\$7,686
Management	\$5,124
Rental operating profit	53%
Payments to the investor	\$27,124
Payments to the investor for 10 years	\$271,236

ВІЛЛА BLACK SANDS OASIS ДЛЯ ІНВЕСТОРИВ — ЦЕ:

➤ Прогнозована дохідність на рік — **від 10%**.

➤ Вартість напряду від девелопера UNIT **без націнок** на старті будівництва.

➤ Капіталізація **до 30-40%** завдяки зростаючій ліквідності району та обмеженості пропозицій всередині NUANU.

➤ **Досвідчена управляюча компанія**, яка закриватиме повний цикл оренди.

ВІЛЛА BLACK SANDS OASIS ДЛЯ СЕБЕ — ЦЕ:

➤ **Усамітнення** на тропічному острові, коли потрібне ментальне перезавантаження.

➤ **Життя та ведення бізнесу** в одній з найперспективніших економічно азієських країн світу з найсильнішим міжнародним ком'юніті.

➤ **Сімейний відпочинок** біля океану без відриву від звичного міського комфорту.

➤ **Власна управляюча компанія**, яка стежитиме за нерухомістю за вашої відсутності.

КЛЮЧОВІ МОМЕНТИ ПРОЄКТУ

BLACK
SANDS
OASIS

LEASEHOLD 35 РОКІВ+

ПРОДОВЖЕННЯ ГАРАНТОВАНО
НА 20 РОКІВ

PBG STATUS ГАРАНТОВАНИЙ

БУДІВЕЛЬНА
ЛІЦЕНЗІЯ НАЯВНА

СТАРТ ПРОДАЖ ЛИСТОПАД 2025

PBG ОТРИМАНО

СТАРТ БУДІВНИЦТВА КВІТЕНЬ 2026

ТЕРМІН БУДІВНИЦТВА 2 РОКИ

ЗАВЕРШЕННЯ БУДІВНИЦТВА:

СТУДІЇ КВІТЕНЬ 2028
ВІЛЛИ ЖОВТЕНЬ 2028

МЕНЕДЖМЕНТ
УПРАВЛІННЯ NUANU + UNIT SPACE
MANAGMENT

ПЛАН ОПЛАТИ
СТУДІЇ 24 МІСЯЦІ
ВІЛЛИ 30 МІСЯЦІВ

ІНВЕСТИЦІЙНА МОДЕЛЬ І ГАРАНТІЇ

ЦИФРИ

12–16% ROI
щорічно

Термін будівництва:

2 роки

(старт: квітень 2026)

Оренда: **35 років +**
+ гарантоване продовження



ЗАХИСТ ІНВЕСТОРА

Гарантія повернення коштів:

Повне повернення коштів,
якщо не отримано ліцензію **(PBG)**.

Гарантія: 25 років на конструктив.

Гарантія: 5 років на інженерні мережі,
1 рік на оздоблення.

ЦІНИ ПЕРЕД ЗАПУСКОМ

- УСЕРЕДИНІ ГОЛОВНОГО КАМПУСУ NUANU CREATIVE CITY
- ВИКЛЮЧНА ЯКІСТЬ ПРЕМІУМ-КЛАСУ З МАРОККАНСЬКИМ / ДИЗАЙНОМ У СТИЛІ ДЮНИ
- У КОЖДІЙ ВІЛЛІ Є ПРОСТОРА ВІТАЛЬНЯ З 6-МЕТРОВИМИ СТЕЛЯМИ
- ПРИВАТНИЙ БАСЕЙН ТА ПИШНИЙ САД-ОАЗИС У КОЖДІЙ ВІЛЛІ
- ВСЬОГО ЗА 700 М ВІД БАЛІЙСЬКОГО ОКЕАНУ
- ВСЬОГО ЗА 1 ХВИЛИНУ ХОДЬБИ ВІД 30+ РЕСТОРАНІВ, ДИТЯЧОГО САДКА ТА МІЖНАРОДНОЇ ШКОЛИ
- ОТОЧЕНИЙ 5 ГЕКТАРАМИ ЛАНДШАФТНИХ ПРОГУЛЯНОК

* усі розрахунки в IDR та \$ є довідковою інформацією і не є розрахунковим грошовим знаком

BLACK
SANDS
OASIS

ЛИСТОПАД 2025

VILLA	ОТ *	M2	НАСТУПНЕ ПІДВИЩЕННЯ *
4 BD SKY	IDR 7 840 332 000 USD \$ 469 200	159,8	IDR 8 232 348 600 USD \$ 492 660
3 BD SKY	IDR 5 347 200 000 USD \$ 325 000	136,51	IDR 5 702 287 500 USD \$ 341 250
3BD	IDR 5 263 650 000 USD \$ 315 000	127,85	IDR 5 526 832 500 USD \$ 330 750
2BD	IDR 4 239 327 000 USD \$ 253 700	104,61	IDR 4 451 293 350 USD \$ 266 385
1BD SKY	IDR 3 286 857 000 USD \$ 196 700	83,3	IDR 3 451 199 850 USD \$ 206 535
1BD	IDR 3 169 887 000 USD \$ 189 700	71,3	IDR 3 328 381 350 USD \$ 199 185
PENTHOUSE	IDR 2 000 187 000 USD \$ 119 700	32,04	IDR 2 100 196 350 USD \$ 125 685
STUDIO	IDR 1 833 087 000 USD \$ 109 700	31,2	IDR 1 924 741 350 USD \$ 115 185

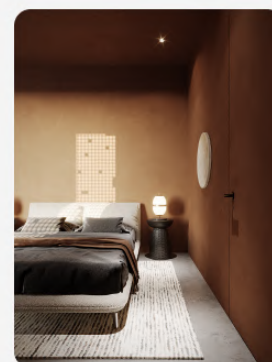


ПЕРЕВІРИТИ АКТУАЛЬНІ ЦІНИ

(тисни на посилання)

УМОВИ ДЛЯ ІНВЕСТИЦІЙ

- Вибір юніта
- Депозит для бронювання
- Перший внесок 30%
- Квартальні платежі, прив'язані до етапів будівництва



PROJECT: **BLACK SANDS OASIS**

UNIT.

ПЕРШИЙ КРОК — ДЕПОЗИТ

BLACK
SANDS
OASIS

BOOKING DEPOSIT*

Ціна в USD

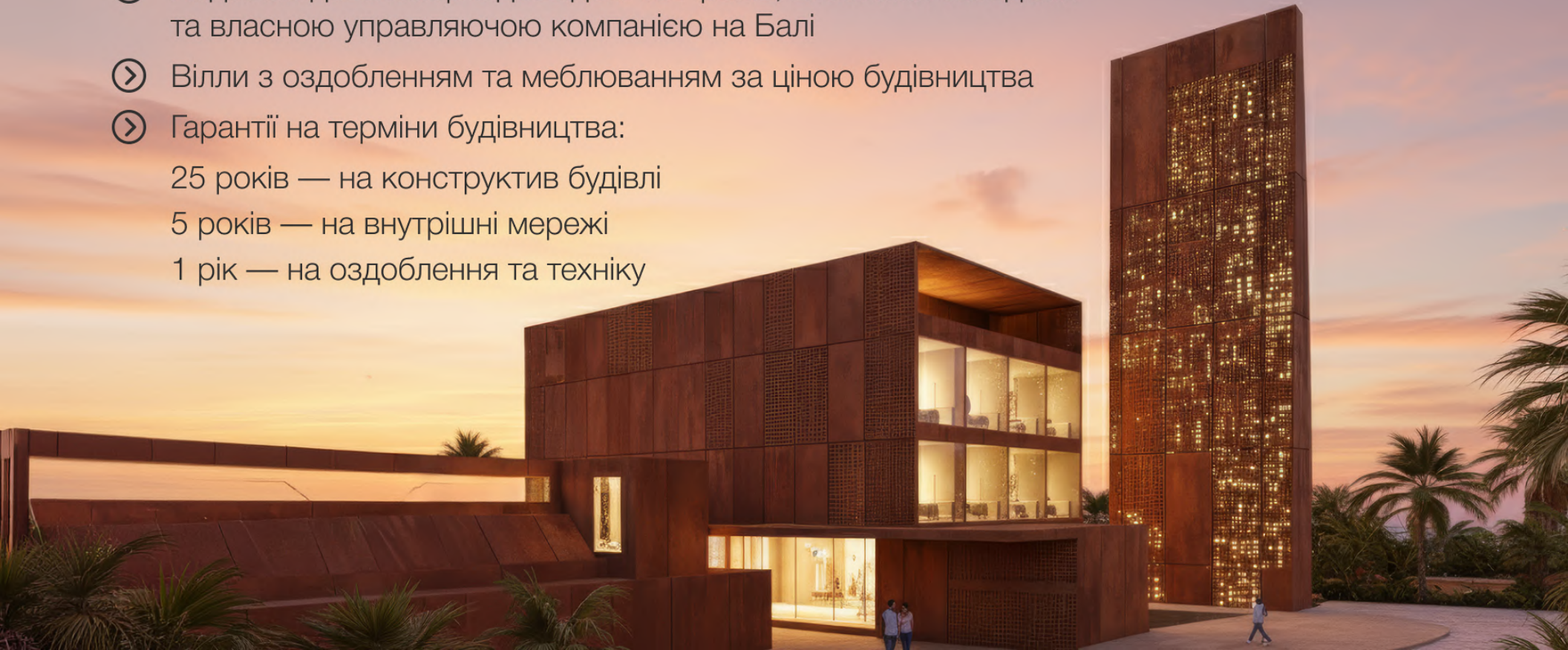
25 065 000 IDR

1 500 \$

* Депозит повертається, якщо земельні документи не пройдуть перевірку

НЕРУХОМІСТЬ ВІД UNIT — ЦЕ:

- Надійний девелопер з досвідом 10+ років, власними заводами та власною управляючою компанією на Балі
- Вілли з оздобленням та меблюванням за ціною будівництва
- Гарантії на терміни будівництва:
 - 25 років — на конструктив будівлі
 - 5 років — на внутрішні мережі
 - 1 рік — на оздоблення та техніку



ПОДОРОЖ У DESERT MODERNISM



ПОЧИНАЄТЬСЯ З РАННЬОГО
БРОНЮВАННЯ

BLACK
SANDS
OASIS

