

BALIHOMES

EU



PODROBNÁ NABÍDKA · ZÁŘÍ 2026

Vily Bayu

TUMBAK BAYUH · CANGGU · BALI

7 z 32

VIL K PRODEJI

od 5,9 mil. Kč

CENA VILY

až 16,2 %

HRUBÝ VÝNOS P.A.

TUMBAK BAYUH · CANGGU · BALI

Vily Bayu

VILA	LOŽNICE	POZEMEK	STAV / DOKONČENÍ	VÝNOS*	CENA
Ayu 7A	2	150 m²	off-plan · výstavba 14 měs.	12,3 %	5 900 000 Kč 243 000 EUR
Zahra Z3	3	200 m²	off-plan · výstavba 14 měs.	16,2 %	6 500 000 Kč 267 000 EUR
Hendra H	2	239,5 m²	hotovo · pronajato	7,8 %	7 600 000 Kč 312 000 EUR
Utari U	2	200 m²	rozestavěno · 12/2026	9,6 %	7 600 000 Kč 312 000 EUR
Tambo T	3	290 m²	rozestavěno · 01/2027	13,1 %	8 050 000 Kč 331 000 EUR
Eka E	4	590 m²	rozestavěno · 12/2026	14,6 %	9 050 000 Kč 372 000 EUR
Manik MN	5	500 m²	rozestavěno · 03/2027	16,0 %	10 700 000 Kč 439 000 EUR

* Předpokládaný hrubý roční výnos z pronájmu. Ceny v EUR orientačně.

V ceně každé vily

- ✓ Plně zařízená vila s bazénem
- ✓ Stavební povolení a kolaudace
- ✓ Notářský a právní servis

Služby

- ✓ Český developer na místě
- ✓ Správa a pronájem (volitelně)
- ✓ Možnost osobního užívání

Přehled vil & lokalita

BALIHOM
EU

7 vil
K PRODEJI

od 5,9 mil. Kč
CENA VILY

až 16,2 %
HRUBÝ VÝNOS P.A.

7 až 10 min
NA PLÁŽ



■ K prodeji ■ Prodáno ■ Showcase Villa

stav: září 2026

Vily v detailu

Ayu 2 ložnice · střešní terasa

Zahra 3 ložnice · 150 m²

Hendra 2 ložnice · 132 m² · rooftop · pronajato

Utari 2 ložnice · 322 m²

Tambo 3 ložnice · 343 m²

Eka 4 ložnice · 350 m² · jacuzzi

Manik 5 ložnic · 754 m² · jacuzzi, sauna

Lokalita & zázemí

- ✓ Pláž 7 až 10 minut
- ✓ Restaurace a beach cluby do 10 minut
- ✓ Letiště 1 až 1,5 hodiny
- ✓ Doložitelné nájmy v komplexu

SHOWCASE VILLA R

Po dokončení nabídne zájemcům zkušební pobyt.



CENA

5,9 mil. Kč

DISPOZICE

2 ložnice

POZEMEK

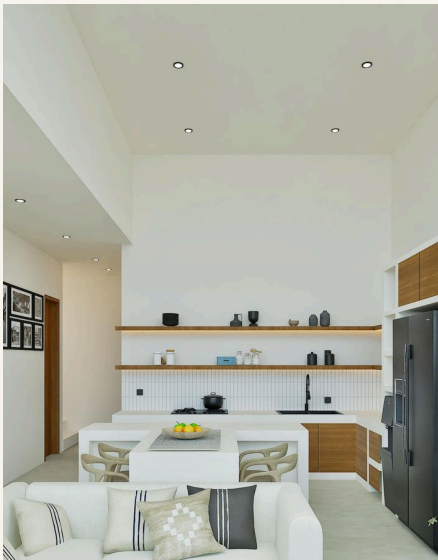
150 m²

DOKONČENÍ

za 14 měsíců

HRUBÝ VÝNOS

12,3 %



5 900 000 Kč $\approx$ 243 000 EUR *

včetně ceny za leasehold 1 400 000 Kč

Specifikace

Pozemek	150 m ²
Dispozice	2 ložnice s koupelnou, WC pro hosty
Podlaží	přízemí, patro, střešní terasa
Venku	bazén, zahrada, venkovní sprcha, parkování
Stav	off-plan, výstavba 14 měsíců
Leasehold	25 + 25 let

Investice

Nájem měsíčně	cca 66 000 Kč
Roční příjem	cca 726 000 Kč
Hrubý výnos	12,3 % p.a.
Čistý příjem	cca 580 800 Kč / rok
Návratnost	10 let od startu nájmu
Po dokončení	cca 7,1 mil. Kč (+20 %)

Předpoklad 55 mil. IDR měsíčně dle pronajatých 2ložnicových vil v komplexu.
Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM
13,4 mil. Kč
2028 až 2051

PRODLOUŽENÍ · 2051
cca 3,1 mil. Kč
cena nového leaseholdu na 25 let

EXIT · 2051
cca 7,9 mil. Kč
hodnota vily po odečtení leaseholdu

CELKEM NÁJEM + EXIT
21,3 mil. Kč
3,6x vložené investice

VILA · Z3

Zahra



CENA

6,5 mil. Kč

DISPOZICE

3 ložnice

POZEMEK

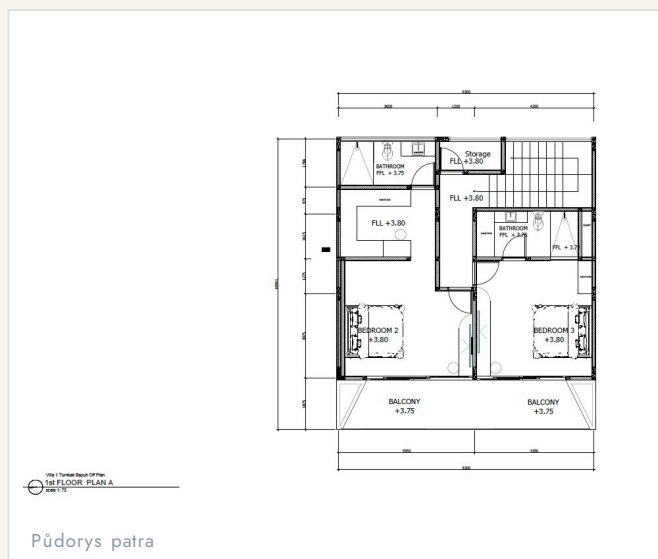
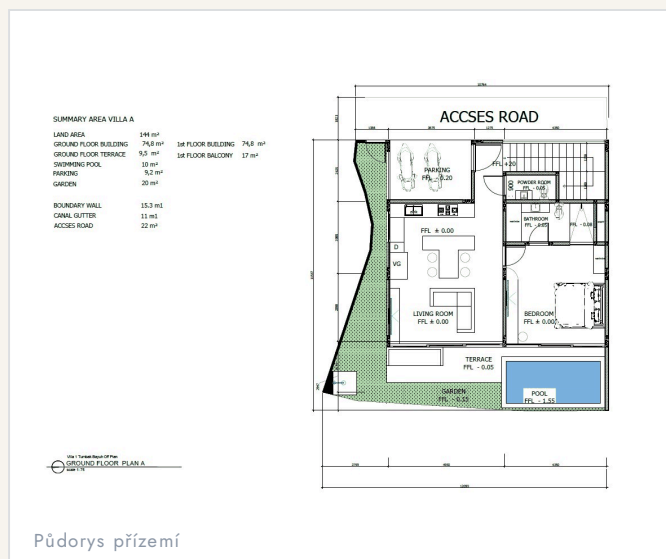
200 m²

DOKONČENÍ

za 14 měsíců

HRUBÝ VÝNOS

16,2 %



6 500 000 Kč ≈ 267 000 EUR *

včetně ceny za leasehold 1 600 000 Kč

Specifikace

Pozemek	200 m²
Stavba	cca 150 m² (2 x 74,8 m²)
Dispozice	3 ložnice s koupelnou a šatnou, WC pro hosty
Venku	terasa, bazén 10 m², zahrada, parkování
Stav	off-plan, výstavba 14 měsíců
Leasehold	25 + 25 let

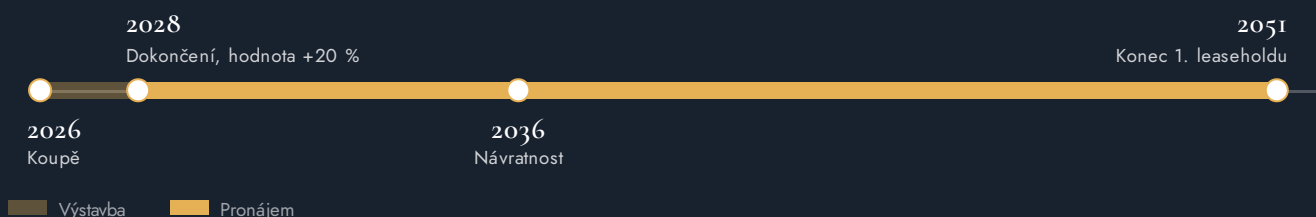
Investice

Nájem měsíčně	cca 96 000 Kč
Roční příjem	cca 1 056 000 Kč
Hrubý výnos	16,2 % p.a.
Čistý příjem	cca 844 800 Kč / rok
Návratnost	8 let od startu nájmu
Po dokončení	cca 7,8 mil. Kč (+20 %)

Předpoklad pro 3ložnicové vily 80 mil. IDR měsíčně. Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM

19,4 mil. Kč

2028 až 2051

PRODLOUŽENÍ · 2051

cca 3,1 mil. Kč

cena nového leaseholdu na 25 let

EXIT · 2051

cca 8,6 mil. Kč

hodnota vily po odečtení leaseholdu

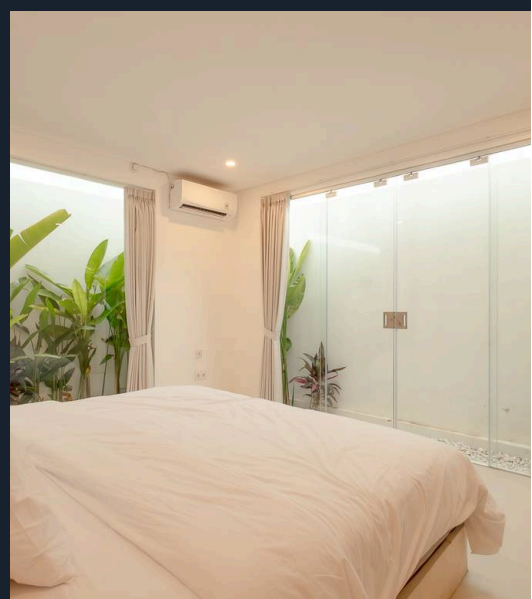
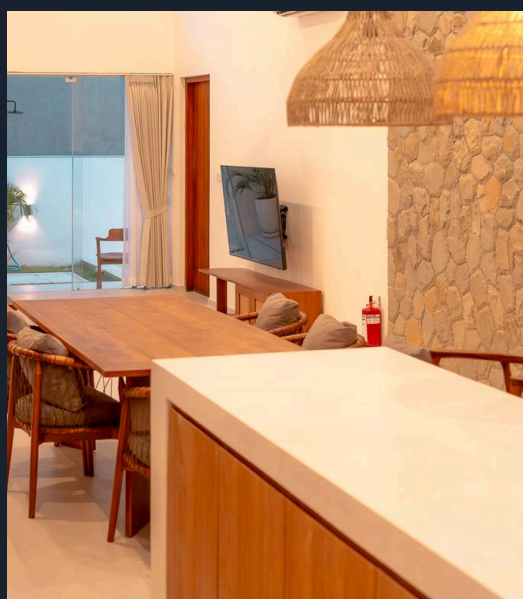
CELKEM NÁJEM + EXIT

28,1 mil. Kč

4,3x vložené investice

VILA · H

Hendra



CENA

7,6 mil. Kč

DISPOZICE

2 ložnice

POZEMEK

239,5 m²

DOKONČENÍ

hotovo

HRUBÝ VÝNOS

7,8 %



7 600 000 Kč ≈ 312 000 EUR *

Specifikace

Pozemek	239,5 m ²
Stavba	132,1 m ²
Dispozice	2 ložnice, 2 koupelny + WC
Podlaží	1 podlaží + rooftop
Venku	bazén, zahrada
Příkon	7 700 VA
Stav	hotovo, pronajato
Leasehold	22 + 25 let

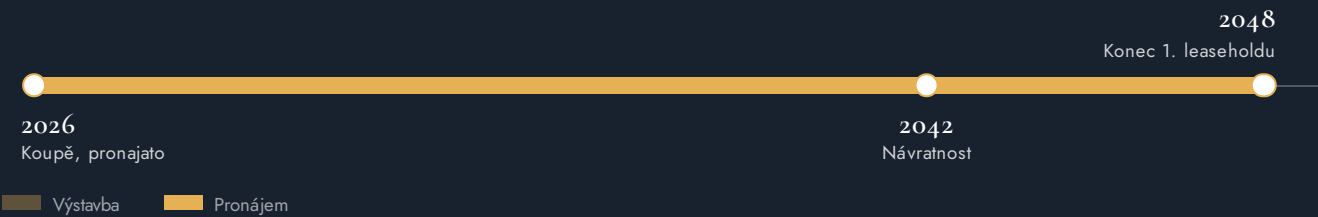
Investice

Nájem měsíčně	cca 54 000 Kč
Roční příjem	cca 594 000 Kč
Hrubý výnos	7,8 % p.a.
Čistý příjem	cca 475 200 Kč / rok
Návratnost	16 let od startu nájmu

Reálně pronajato za 45 mil. IDR měsíčně. Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM
10,5 mil. Kč
2026 až 2048

PRODLOUŽENÍ · 2048
cca 2,9 mil. Kč
cena nového leaseholdu na 25 let

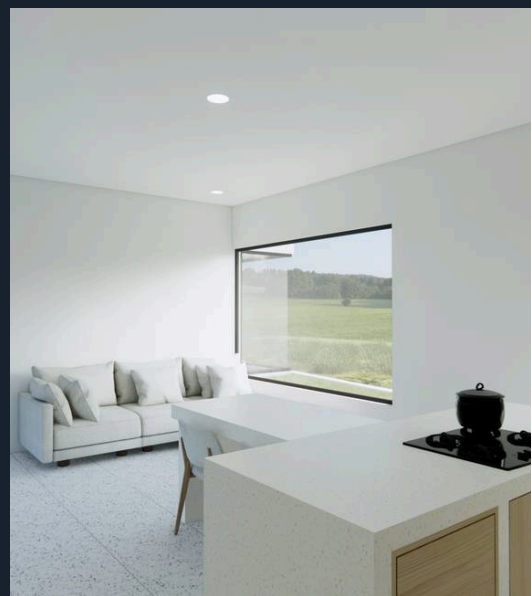
EXIT · 2048
cca 8,4 mil. Kč
hodnota vily po odečtení leaseholdu

CELKEM NÁJEM + EXIT
18,8 mil. Kč
2,5x vložené investice



VILA · U

Utari



CENA

7,6 mil. Kč

DISPOZICE

2 ložnice

POZEMEK

200 m²

DOKONČENÍ

12/2026

HRUBÝ VÝNOS

9,6 %



Aktuální stav výstavby

7 600 000 Kč ≈ 312 000 EUR *

Specifikace

Pozemek	200 m ²
Stavba	321,76 m ²
Dispozice	2 ložnice, 2 koupelny + WC
Podlaží	2 podlaží
Venku	bazén, výhled na rýžová pole
Příkon	10 600 VA
Stav	80 %, dokončení 12/2026
Leasehold	23 + 25 let

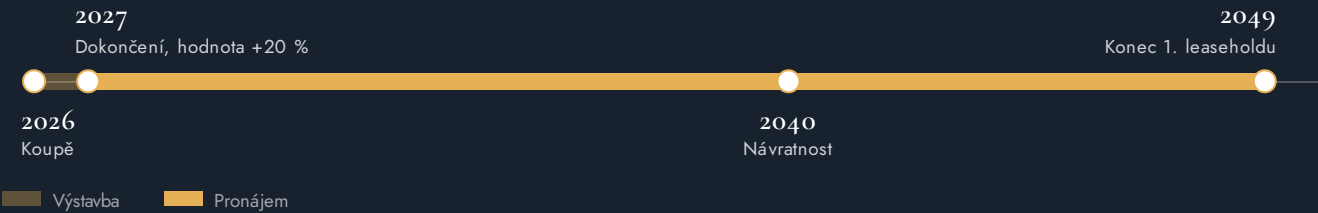
Investice

Nájem měsíčně	cca 66 000 Kč
Roční příjem	cca 726 000 Kč
Hrubý výnos	9,6 % p.a.
Čistý příjem	cca 580 800 Kč / rok
Návratnost	13 let od startu nájmu
Po dokončení	cca 9,1 mil. Kč (+20 %)

Předpoklad 55 mil. IDR měsíčně dle pronajatých 2ložnicových vil v komplexu.
Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM
12,8 mil. Kč
2027 až 2049

PRODLOUŽENÍ · 2049
cca 3,0 mil. Kč
cena nového leaseholdu na 25 let

EXIT · 2049
cca 10,5 mil. Kč
hodnota vily po odečtení leaseholdu

CELKEM NÁJEM + EXIT
23,2 mil. Kč
3,1x vložené investice

VILA · T

Tambo



CENA

8,1 mil. Kč

DISPOZICE

3 ložnice

POZEMEK

290 m²

DOKONČENÍ

01/2027

HRUBÝ VÝNOS

13,1 %



Aktuální stav výstavby

8 050 000 Kč ≈ 331 000 EUR *

Specifikace

Pozemek	290 m ²
Stavba	343,4 m ²
Dispozice	3 ložnice, 3 koupelny + WC
Podlaží	2 podlaží
Venku	bazén, výhled na rýžová pole
Příkon	13 200 VA
Stav	80 %, dokončení 01/2027
Leasehold	23 + 25 let

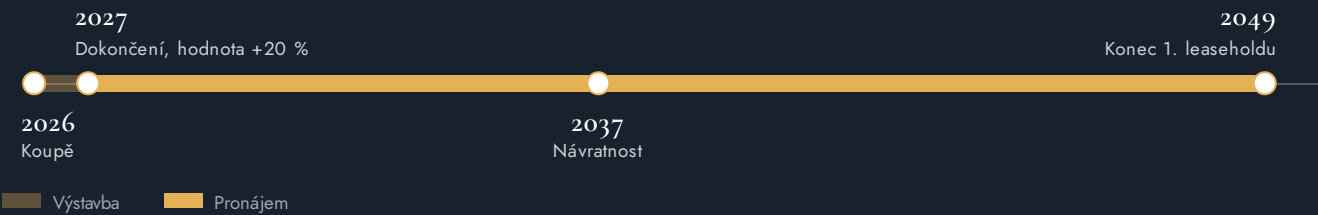
Investice

Nájem měsíčně	cca 96 000 Kč
Roční příjem	cca 1 056 000 Kč
Hrubý výnos	13,1 % p.a.
Čistý příjem	cca 844 800 Kč / rok
Návratnost	10 let od startu nájmu
Po dokončení	cca 9,7 mil. Kč (+20 %)

Předpoklad pro 3ložnicové vily 80 mil. IDR měsíčně. Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM

18,6 mil. Kč

2027 až 2049

PRODLOUŽENÍ · 2049

cca 3,0 mil. Kč

cena nového leaseholdu na 25 let

EXIT · 2049

cca 11,2 mil. Kč

hodnota vily po odečtení leaseholdu

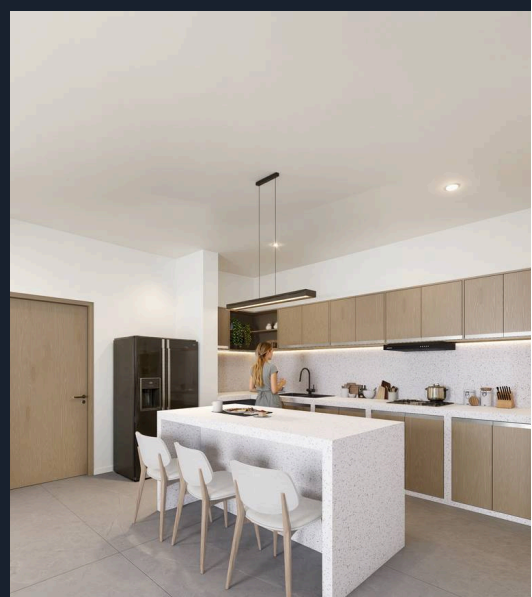
CELKEM NÁJEM + EXIT

29,8 mil. Kč

3,7x vložené investice

VILA · E

Eka



CENA

9,1 mil. Kč

DISPOZICE

4 ložnice

POZEMEK

590 m²

DOKONČENÍ

12/2026

HRUBÝ VÝNOS

14,6 %



Aktuální stav výstavby

9 050 000 Kč ≈ 372 000 EUR *

Specifikace

Pozemek	590 m ²
Stavba	350 m ²
Dispozice	4 ložnice, 4 koupelny + WC
Podlaží	2 podlaží
Venku	bazén, jacuzzi, výhled na rýžová pole
Vybavení	smart home, 23 000 VA
Stav	75 %, dokončení 12/2026
Leasehold	22 + 25 let

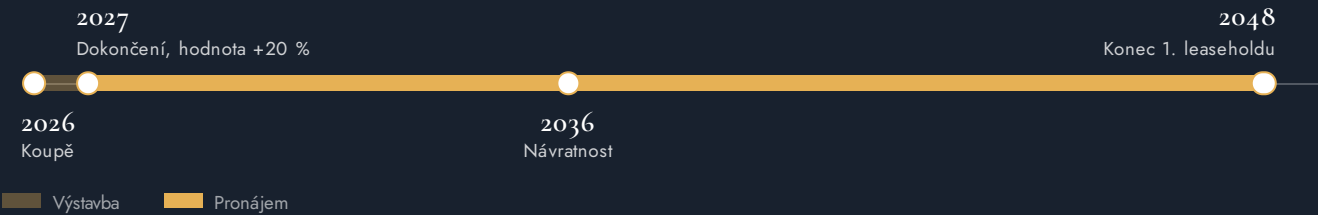
Investice

Nájem měsíčně	cca 120 000 Kč
Roční příjem	cca 1 320 000 Kč
Hrubý výnos	14,6 % p.a.
Čistý příjem	cca 1 056 000 Kč / rok
Návratnost	9 let od startu nájmu
Po dokončení	cca 10,9 mil. Kč (+20 %)

Měsíční nájem dle developera (100 mil. IDR). Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM

22,2 mil. Kč

2027 až 2048

PRODLOUŽENÍ · 2048

cca 2,9 mil. Kč

cena nového leaseholdu na 25 let

EXIT · 2048

cca 12,7 mil. Kč

hodnota vily po odečtení leaseholdu

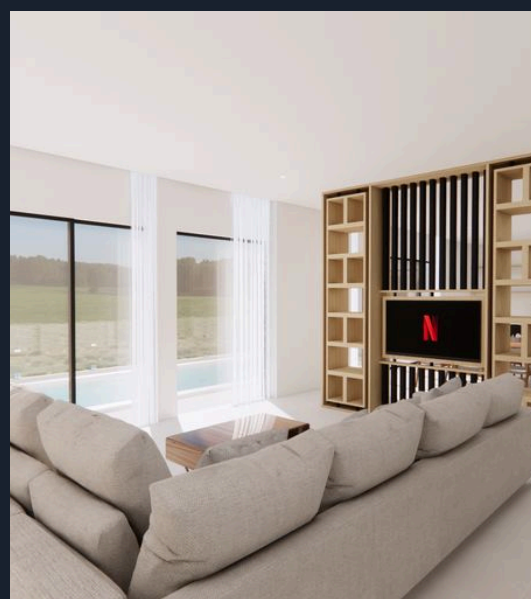
CELKEM NÁJEM + EXIT

34,9 mil. Kč

3,9x vložené investice

VILA · MN

Manik



CENA

10,7 mil. Kč

DISPOZICE

5 ložnic

POZEMEK

500 m²

DOKONČENÍ

03/2027

HRUBÝ VÝNOS

16,0 %



Aktuální stav výstavby

10 700 000 Kč $\approx$ 439 000 EUR *

Specifikace

Pozemek	500 m ²
Stavba	754 m ²
Dispozice	5 ložnic, 5 koupelen + WC
Podlaží	2 podlaží + rooftop
Venku	bazén, jacuzzi, sauna, výhled na pole
Příkon	23 000 VA
Stav	70 %, dokončení 03/2027
Leasehold	23 + 25 let

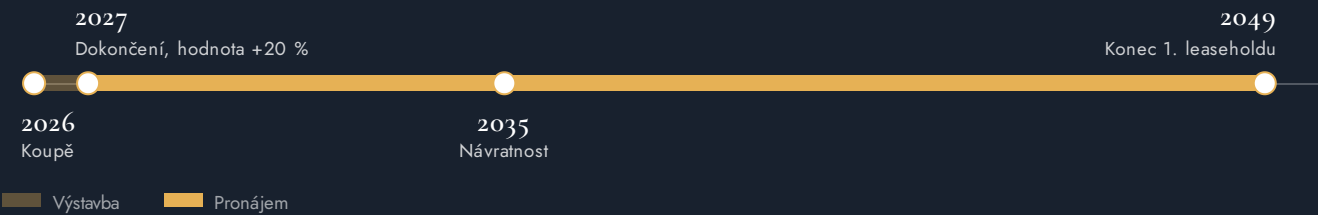
Investice

Nájem měsíčně	cca 156 000 Kč
Roční příjem	cca 1 716 000 Kč
Hrubý výnos	16,0 % p.a.
Čistý příjem	cca 1 372 800 Kč / rok
Návratnost	8 let od startu nájmu
Po dokončení	cca 12,8 mil. Kč (+20 %)

Měsíční nájem dle developera (130 mil. IDR). Čistý příjem po 20 % nákladech na provoz.

ČASOVÁ OSA INVESTICE

MODELOVÝ ODHAD



ČISTÝ NÁJEM CELKEM
30,2 mil. Kč
2027 až 2049

PRODLOUŽENÍ · 2049
cca 3,0 mil. Kč
cena nového leaseholdu na 25 let

EXIT · 2049
cca 15,6 mil. Kč
hodnota vily po odečtení leaseholdu

CELKEM NÁJEM + EXIT
45,8 mil. Kč
4,3x vložené investice

Model investice

VILA	CENA	ČISTÝ PŘÍJEM ZA ROK	NÁVRATNOST	KONEC 1. LEASEHOLDU	ČISTÝ NÁJEM CELKEM	NOVÝ LEASEHOLD	EXIT	NÁSOBEK
Ayu	5,9 mil. Kč	580 800 Kč	2038	2051	13,4 mil. Kč	3,1 mil. Kč	7,9 mil. Kč	3,6x
Zahra	6,5 mil. Kč	844 800 Kč	2036	2051	19,4 mil. Kč	3,1 mil. Kč	8,6 mil. Kč	4,3x
Hendra	7,6 mil. Kč	475 200 Kč	2042	2048	10,5 mil. Kč	2,9 mil. Kč	8,4 mil. Kč	2,5x
Utari	7,6 mil. Kč	580 800 Kč	2040	2049	12,8 mil. Kč	3,0 mil. Kč	10,5 mil. Kč	3,1x
Tambo	8,1 mil. Kč	844 800 Kč	2037	2049	18,6 mil. Kč	3,0 mil. Kč	11,2 mil. Kč	3,7x
Eka	9,1 mil. Kč	1 056 000 Kč	2036	2048	22,2 mil. Kč	2,9 mil. Kč	12,7 mil. Kč	3,9x
Manik	10,7 mil. Kč	1 372 800 Kč	2035	2049	30,2 mil. Kč	3,0 mil. Kč	15,6 mil. Kč	4,3x

Předpoklady modelu

- ✓ Roční příjem = měsíční nájem × 11 obsazených měsíců. 2ložnicové vily 45 až 55 mil. IDR, 3ložnicové 80 mil. IDR měsíčně.
- ✓ Čistý příjem = 80 % ročního příjmu (20 % náklady na provoz). Daně nejsou zahrnuty.
- ✓ Nájem v Kč bez indexace. Leasehold počítán od roku 2026.
- ✓ Nový leasehold: dnes průměrně cca 1,5 mil. Kč za parcelu na 25 let, růst 3 % ročně.
- ✓ Exit: tržní hodnota vily s novým leaseholdem minus jeho cena. Stavba: růst cen 3 % ročně, opotřebení 1,5 % ročně.
- ✓ Po dokončení roste tržní hodnota vily o 20 % (neplatí pro hotovou vilu Hendra).
- ✓ Celkem = čistý nájem za 1. leasehold + exit, v nominálních Kč.

Modelový odhad pro orientaci, nikoli garance výnosu ani budoucí tržní hodnoty.

BALIHOMÉ

EU

KONTAKT

Dominik Tyl, MBA

INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ · BALI

+420 736 124 954

info@balihome.eu

BALIHOMÉ.EU