



# ANANTA VILLAS

DESA KUTUH · POLOOSTROV BUKIT · BALI

8

VIL

3

LOŽNICE

3

KOUPELNY

Vlastní

BAZÉN

460 000 USD

CENA

Osm domů nad Pandawou.  
U sedmi je podepsáno.



ANANTA VILLAS · DESA KUTUH, BALI

# ŽIVOT SE TU ODEHRÁVÁ VENKU

Osm soukromých vil na jižní plošině Bukitu, sedm minut nad pláží Pandawa. Perforovaný beton, tmavé dřevo, bazén u paty obývacího pokoje a zahrada, která domem prorůstá.

# ŠEST DŮVODŮ, PROČ SE ZASTAVIT



PROČ BUKIT

## LUXUSNÍ POBŘEŽÍ BALI

Pár minut od Kempinski, Ritz-Carltonu, Hiltonu a St. Regis. Kutuh leží v jedné z nejprestižnějších hotelových oblastí Bali.



PROČ KUTUH

## NAD PLÁŽÍ PANDAWA

Vesnice provozuje vlastní pláž, kulturní park i zavedené startoviště paraglidingu. A pořád tu zbývá nezastavěná půda.



PROJEKT

## OSM SOUKROMÝCH VIL

Tři ložnice, tři koupelny, vlastní bazén a osázené atrium v každé vile. Jedna vila je stále volná.



ARCHITEKTURA

## BETON, KTERÝ DÝCHÁ

Návrh Identity Designers. Perforované stěny místo plných zdí, kruhové otvory a osázené atrium uprostřed každého domu.



VÝNOS

## 10 AŽ 16 % ROČNĚ

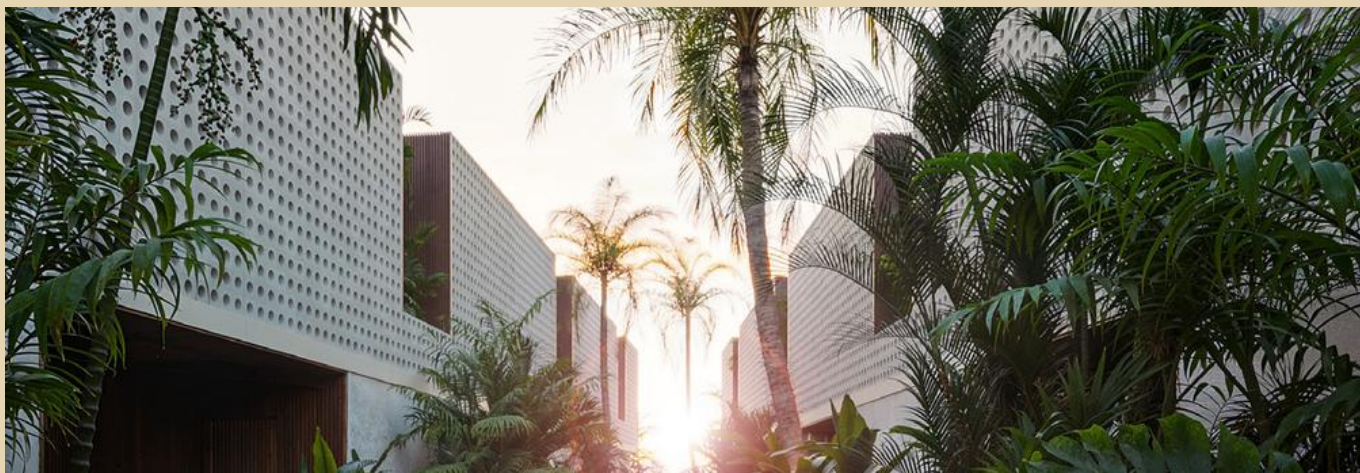
Spravovaný pronájem při ceně 280 až 380 USD za noc a obsazenosti 70 až 80 %. Orientační návratnost 6 až 10 let.



CO SE CHYSTÁ

## MANDARIN ORIENTAL, 2027

Do oblasti Pandawa je ohlášený resort na útesu se značkovými rezidencemi, klubovnou, infinity bazénem a wellness zázemím.



Silniční vzdálenosti z Desa Kutuh podle routování na datech OpenStreetMap. Výnosová čísla vycházejí z pronájemového modelu projektu ANĀNTA VILLAS. Jde o projekce založené na benchmarkových datech, nikoli o záruku. Údaje o Mandarin Oriental podle tiskové zprávy značky z 19. července 2024.

# DVA KILOMETRY OD OCEÁNU, PĚT MINUT OD GOLFU



## 7 min

PLÁŽ PANDAWA

## 5 min

BUKIT PANDAWA GOLF

## 20–30 min

NUSA DUA

## 35–60 min

LETIŠTĚ

| Z DESA KUTUH                      | VZDÁLENOST | DOJEZD           |
|-----------------------------------|------------|------------------|
| Bukit Pandawa Golf & Country Club | cca 2 km   | <b>5 min</b>     |
| Pláž Gunung Payung                | 2,6 km     | <b>5–10 min</b>  |
| Startoviště paraglidingu Timbis   | 4,0 km     | <b>10 min</b>    |
| Pláž Pandawa                      | 4,4 km     | <b>7 min</b>     |
| Kulturní park GWK                 | 4,5 km     | <b>15–25 min</b> |
| Pláž Melasti                      | 6,4 km     | <b>15–25 min</b> |

|                                | VZDÁLENOST | DOJEZD           |
|--------------------------------|------------|------------------|
| Bali National Golf, Nusa Dua   | 6,5 km     | <b>20–30 min</b> |
| Hotelová zóna Nusa Dua         | 7,0 km     | <b>20–30 min</b> |
| Tanjung Benoa                  | 11,0 km    | <b>25–40 min</b> |
| Chrám Uluwatu                  | 13,8 km    | <b>30–45 min</b> |
| Mezinárodní letiště Ngurah Rai | 17,6 km    | <b>35–60 min</b> |
| Seminyak                       | 23,1 km    | <b>60–90 min</b> |

Vzdálenost k pobřeží je vzdušnou čarou. Silniční vzdálenosti jsou spočítané na datech OpenStreetMap routovacím enginem OSRM, základní časy jsou navýšené o běžný provoz na jihu Bali. Údaje u pláže Pandawa a Bukit Pandawa Golf jsou od developera. Časy se liší podle denní doby a sezony.

# DVANÁCT MEZINÁRODNÍCH LUXUSNÍCH RESORTŮ NA STEJNÉM POLOOSTROVĚ

Tady světoví hoteliéři působí už dlouho a míří sem i jejich nové značky. Vzdálenosti v tabulce jsou měřené po silnici od pláže Pandawa, která je od vil 4,4 km.

| RESORT                            | LOKALITA           | KM OD PANDAWY |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| The Apurva Kempinski Bali         | Sawangan, Nusa Dua | 6,0           |
| The Ritz-Carlton Bali             | Sawangan, Nusa Dua | 6,1           |
| Hilton Bali Resort                | Benoa, na útesu    | 6,7           |
| The Mulia · Mulia Villas          | Benoa              | 8,3           |
| The St. Regis Bali Resort         | Nusa Dua           | 8,5           |
| Alila Villas Uluwatu              | Pecatu             | 9,8           |
| Raffles Bali                      | Jimbaran           | 10,5          |
| Sofitel Bali Nusa Dua             | Nusa Dua           | 11,1          |
| Four Seasons Bali at Jimbaran Bay | Jimbaran           | 11,4          |
| Six Senses Uluwatu                | Pecatu             | 12,0          |
| Bulgari Resort Bali               | Uluwatu, Pecatu    | 12,1          |
| Anantara Uluwatu Bali             | Pecatu             | 13,9          |

12

MEZINÁRODNÍCH  
RESORTŮ

Kempinski

NEJBLIŽ · 6,0 KM

3

V PRŮVODCI MICHELIN

2027

MANDARIN ORIENTAL



Silniční vzdálenosti měřené od pláže Pandawa na datech OpenStreetMap přes OSRM. Údaj u Raffles Bali má přesnost ±1 až 2 km, jeho polohu se nepodařilo přesně ověřit. The Apurva Kempinski Bali, Six Senses Uluwatu a Bulgari Resort Bali jsou uvedené v hotelovém výběru průvodce MICHELIN. Průvodce MICHELIN v Indonésii neuděluje hvězdy restauracím.

# MANDARIN ORIENTAL PŘICHÁZÍ NA BUKIT V ROCE 2027

**2027**

OHLÁŠENÉ OTEVŘENÍ

**110**

SUIT A VIL

**49–68**

ZNAČKOVÝCH REZIDENCÍ

**8 ha**

POZEMEK REZIDENCÍ

V červenci 2024 ohlásil Mandarin Oriental svůj první projekt na Bali. Resort na útesu poloostrova Bukit s přímým sestupem na odlehlou pláž s bílým pískem, zhruba třicet minut od letiště Ngurah Rai. Architektura Design Lab, interiéry DesignWilkes, zahrady Bill Bensley. Developerským partnerem je Harmoni Bali, jehož areál Bukit Pandawa je registrovaný v **Desa Kutuh**, tedy ve stejné vesnici jako ANĀNTA.

## MANDARIN ORIENTAL BALI

V sousedství Kutuhu vzniká nová adresa nejvyšší třídy. Mandarin Oriental Bali spojí exkluzivní resort na útesu se soukromými značkovými rezidencemi. Výhled na Indický oceán a přímý přístup na odlehlou pláž s bílým pískem.

Majitelé rezidencí budou mít k dispozici exkluzivní klubovnu, infinity bazén, fitness a rozsáhlé wellness zázemí včetně procedurových místností, sauny a studené lázně. Značka tohoto formátu přichází do Pandawy poprvé.

Zohlášeného vybavení resortu: restaurace na hraně útesu, čínská restaurace, speakeasy bar, beach club, Spa at Mandarin Oriental a tenisové i padelové kurty.

## CO TO ZNAMENÁ

Značka formátu Mandarin Oriental nepůjčí své jméno místu, o kterém předpokládá, že zůstane stranou. Spolu s Waldorf Astoria a Raffles Residences, které vznikají souběžně, je to signál, kam podle mezinárodních hotelových značek jih Bali směřuje. Není to předpověď vývoje cen nemovitostí.

## DALŠÍ OHLÁŠENÉ PROJEKTY

| OHLÁŠENÝ PROJEKT                         | LOKALITA           | OTEVŘENÍ          |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Mandarin Oriental, Bali • 110 suit a vil | Poloostrov Bukit   | <b>2027</b>       |
| Waldorf Astoria Bali • 139 pokojů        | Sawangan, Nusa Dua | <b>konec 2027</b> |
| Raffles Residences Bali • 28 rezidencí   | Jimbaran           | <b>2026</b>       |

Zdroje: Mandarin Oriental media centre a Jardine Matheson newsroom, 19. července 2024; Hilton, 1. července 2025; Accor a Kajima, 4. prosince 2025. Oznámení neuvádí konkrétní vesnici, registrace v Desa Kutuh se týká areálu developera. Počet rezidencí je uvedený jako 68 v roce 2024 a 49 v současných materiálech. Údaj je proto orientační.



LOKALITA • OKOLÍ

## DVĚ Z NEJZNÁMĚJŠÍCH PLÁŽÍ BUKITU, GOLF A STARTOVIŠTĚ PARAGLIDINGU

### PLÁŽ PANDAWA • 4,4 KM • 7 MINUT

Bílý písek pod vápencovým útesem. Dolů vede průrva, kterou vesnice v roce 2010 prosekala do skály. Kutuh na pláži dodnes pěstuje mořské řasy a provozuje ji jako jeden z devíti vesnických podniků.

### PARAGLIDING TIMBIS • 4,0 KM

Dvanáct kilometrů dlouhý hřeben nad útesy Kutuhu. Létá se tu od roku 1995 a startoviště provozuje sama vesnice. Sezona trvá od března do listopadu.

### PLÁŽ MELASTI • 6,4 KM

Klidná tyrkysová voda pod útesovou silnicí, která pláž proslavila. Nahoře na útesu stojí aréna pro tanec kecak a obřadní prostor.

### GOLF A GWK • 2 AŽ 6,5 KM

Bukit Pandawa Golf 2 km, Bali National Golf v Nusa Dua 6,5 km a kulturní park Garuda Wisnu Kencana 4,5 km.

### BEACH CLUBY

Roosterfish přímo na pláži Pandawa • Karma Beach 8,1 km • Sundays Beach Club 8,3 km • shluk klubů na Melasti 8,4 km • Savaya 9,7 km • Ulu Cliffhouse 16,3 km

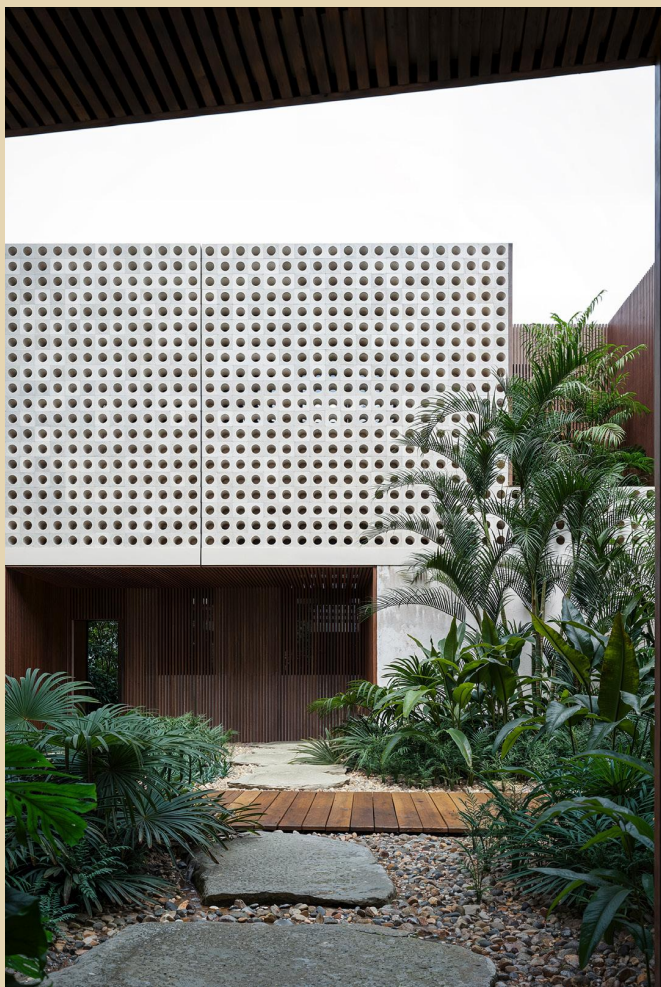
### RESTAURACE

Koral v Apurva Kempinski • Il Ristorante by Niko Romito v Bvlgari • Rumari v Raffles Bali • Sundara ve Four Seasons • Artisan, Ungasan • Masonry, Uluwatu

Vzdálenosti k plážím, paraglidingu, golfu a GWK jsou po silnici z Desa Kutuh, vzdálenosti k beach clubům a restauracím od pláže Pandawa. Paragliding v Timbisu uvádí turistický portál regentství Badung jako aktivitu pláže Pandawa a indonéský tisk jako jeden z vesnických podniků Desa Kutuh. Délka hřebene, sezona a rok 1995 jsou údaje provozovatele. Ilustrační snímek jižního pobřeží Bali.

# STĚNA, KTEROU PROUDÍ VZDUCH

Vstupní fasáda je odlitá z betonu jako pole kruhových otvorů, balijská větrací tvárnice převedená do architektonického měřítká. Stíní interiér, nechává domem proudit vzduch bez pomoci techniky a po setmění se mění v lampion. Zvenčí není vidět dovnitř, denní světlo přesto projde.



VSTUPNÍ ATRIUM V POLEDNE



TÁŽ STĚNA PO ZÁPADU SLUNCE

## Beton

PERFOROVANÁ STĚNA

## Dřevo

LAMELOVÉ PODHLEDY

## Teraco

LEŠTĚNÉ PODLAHY

## Palmy

ZELEŇ V CELÉM DOMĚ

Vizualizace jsou ilustrativní. Finální povrchy, materiály, vybavení a sadové úpravy se mohou lišit.

# KRUH JE JEDINÝ MOTIV CELÉHO PROJEKTU

Objevuje se jako otvor v perforované stěně, jako světlík nad schodištěm, jako kruhový světlík nad postelí a jako průhled proříznutý zahradní zdí. Vždy dělá totéž: pustí dovnitř oblohu a nepustí pohledy.



SVĚTLÍK



ZAHRADNÍ ZEĎ



PRŮHLED DO ATRIA





# OTEVŘE SE K BAZÉNU, ZAVŘE, KDYŽ CHCETE

## ARCHITEKTURA • PRÁH

Prosklení sahá od podlahy ke stropu a jde přes celou šířku obytného podlaží na terasu a k bazénu. Přes den se odsune, na noc se zavře, takže místnost funguje oběma směry: otevřená do zahrady, nebo uzavřená, klimatizovaná a tichá. Ocelový rám, dřevěný podhled a jedna průběžná leštěná podlaha od kuchyňského ostrůvku až k vodě.

An aerial, high-angle photograph of a modern architectural complex at night. The building features a prominent facade with a grid of circular perforations, through which warm interior lights are visible. The building is surrounded by lush tropical landscaping, including several tall palm trees and dense clusters of ferns. A central courtyard area is paved with large, irregular stone tiles, and a person is seen walking across it. The entire scene is framed by a dark, geometric structure that appears to be part of the building's design. In the top left and bottom right corners, there are circular inset images showing close-ups of the building's details and landscaping.

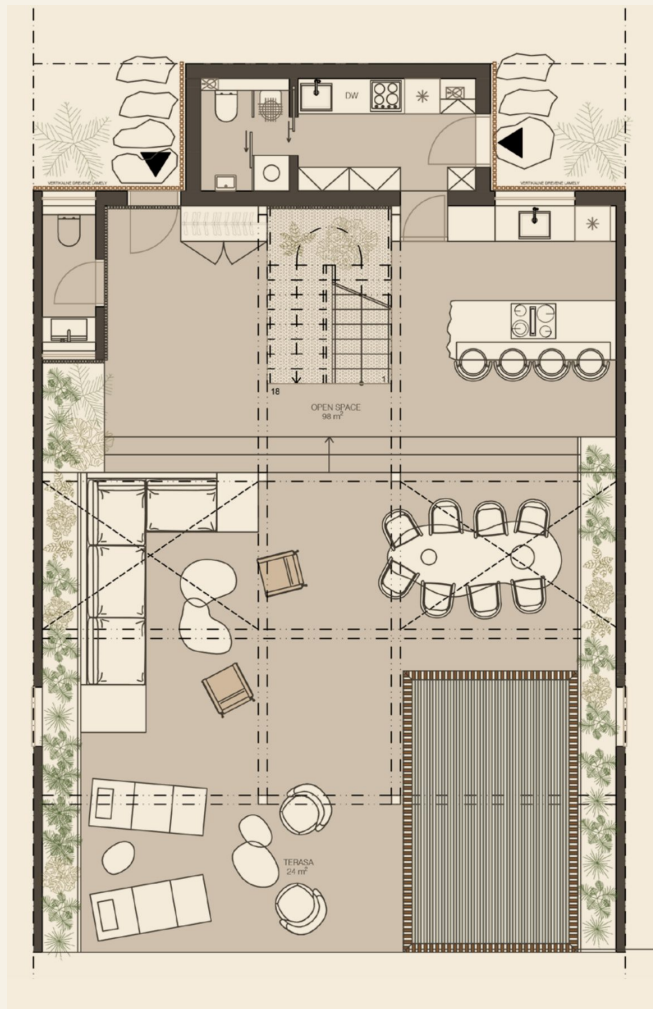
ARCHITEKTURA · PO SETMĚNÍ

## OSM ROZSVÍCENÝCH ATRIÍ PŘI POHLEDU SHORA

Každá vila je navržena kolem svého atria. Shora projekt působí spíš jako řada zahrad, kolem kterých se obtáčí domy.

# TŘI LOŽNICE, TŘI KOUPELNY, BAZÉN A OSÁZENÉ ATRIUM

PŘÍZEMÍ



Přízemí: vstup, technická místnost a WC pro hosty; za nimi kuchyň, jídelna a obývací pokoj přes celou šířku domu s výstupem na terasu. Bazén lemuje jižní hranu.

PATRO



Patro: tři ložnice, každá s vlastní koupelnou. Hlavní ložnice zabírá jižní konec patra a má volně stojící kamennou vanu. Mezi koupelnami hostovských ložnic je zelené atrium.

**3**  
LOŽNICE

**3 + WC**  
KOUPELNY

**2**  
PODLAŽÍ

**Vlastní**  
BAZÉN U KAŽDÉ VILY

Půdorysy jsou orientační a podléhají finální prováděcí dokumentaci. Rozměry, plochy a úplná specifikace jsou uvedené ve smluvní dokumentaci.

# DVĚ PODLAŽÍ V JEDNOM SOUVISLÉM ŘEZU



Bazén leží pod terasou, terasa pod obytným podlažím, ložnice nad ním a nade vším zelená střecha. Prázdný prostor, který domem prochází, je sám o sobě místnost, kolem které je celý dům uspořádaný. Proto přízemí nikdy nepůsobí jako přízemí.

## Bazén

POD TERASOU

## Obývací pokoj

V ÚROVNI ZAHRADY

## Ložnice

V PATŘE

## Zelená

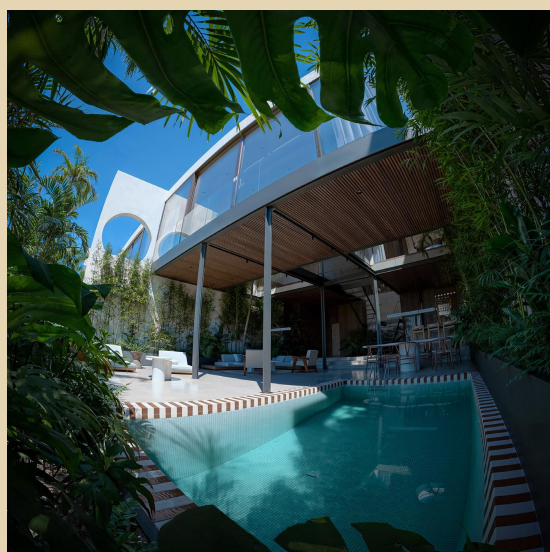
STŘECHA



# TERASA, KTERÁ KONČÍ VE VODĚ

## VILA • BAZÉN A TERASA

Bazén je zapuštěný pod terasu a lemovaný pruhovaným obkladem, takže působí jako její pokračování. Terasa, jídelní stůl i hladina bazénu drží jednu linii, pod jedním dřevěným podhledem a za jednou stěnou zeleně.



BAZÉN Z HLADINY

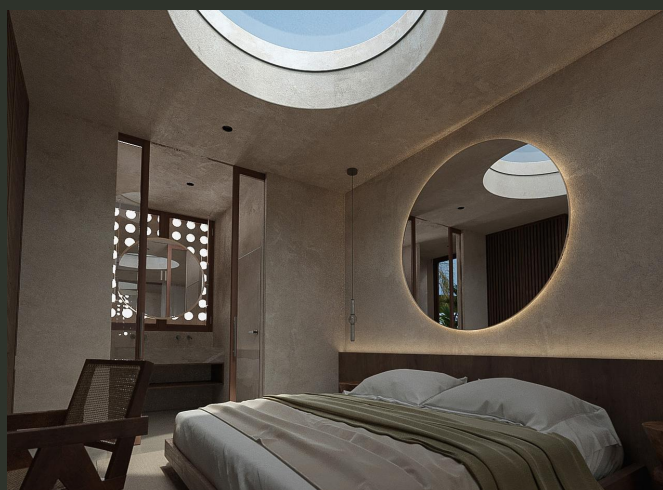


TERASA ZE VNITŘ

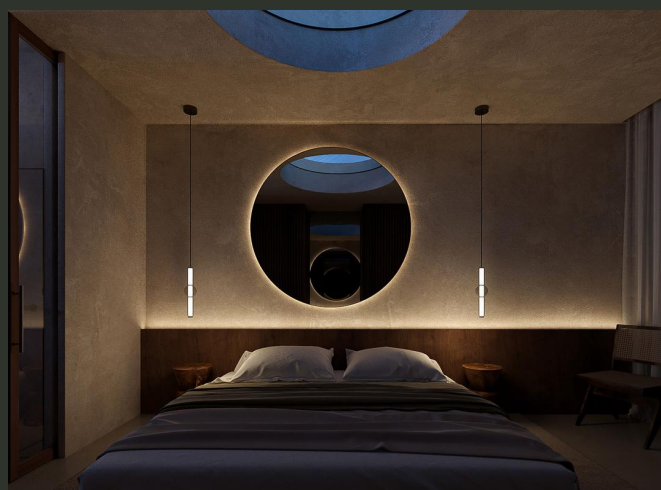
# TŘI LOŽNICE, TŘI KOUPELNY, V KAŽDÉ KUS OBLOHY



HOSTOVSKÁ LOŽNICE S VÝHLEDEM DO ATRIA



RÁNO



TÁŽ LOŽNICE PO SETMĚNÍ

Každá ložnice má vlastní koupelnu, nikdo se o ni tedy nedělí. A každá má kruhový světlík přesně nad postelí. Je to jediné místo v domě, kde architektura odloží soukromí a otevře se obloze.

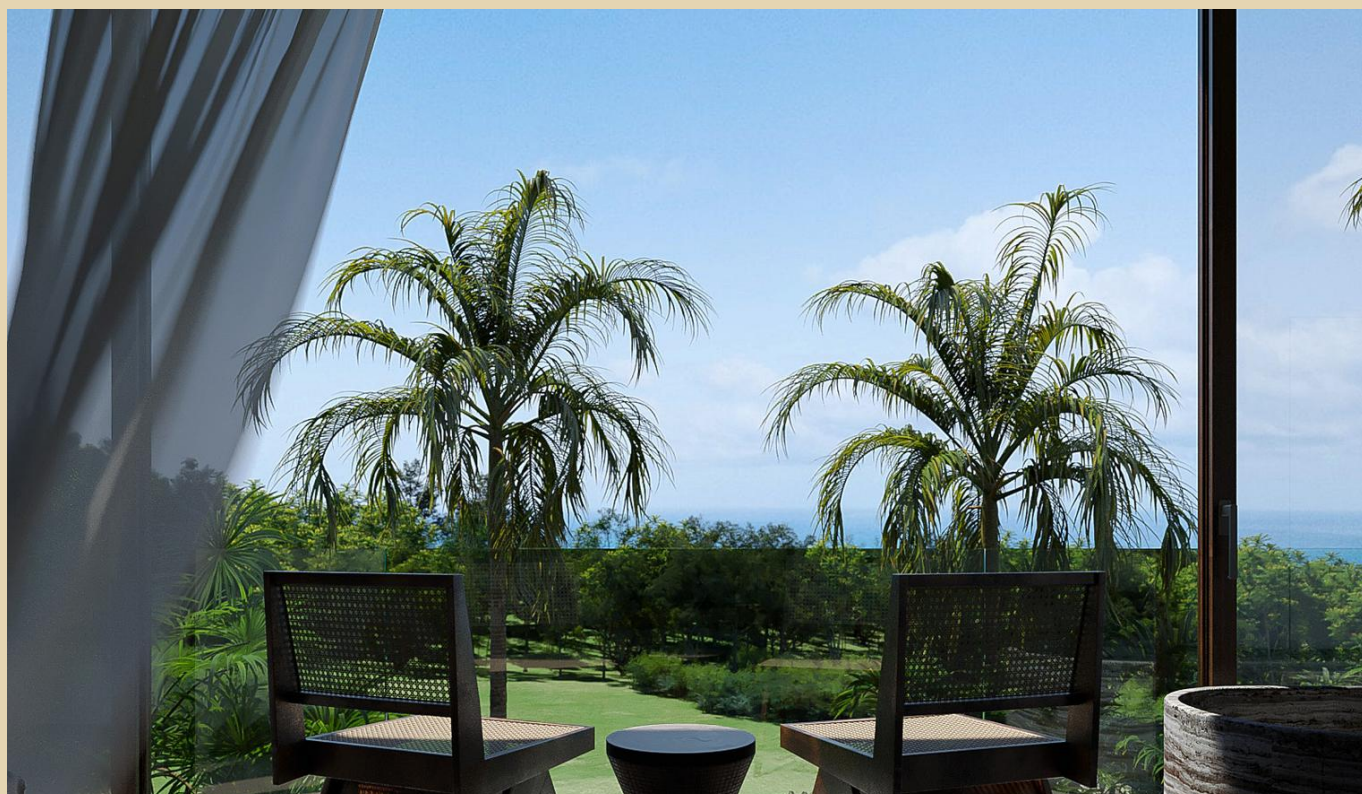
VILA · HLAVNÍ LOŽNICE

# VANA NA HRANĚ PROSKLENÍ



Hlavní ložnice zabírá jižní konec patra: volně stojící kamenná vana, dvojité dešťová sprcha a prosklení od podlahy ke stropu do korun stromů. V poslední hodině před setměním se sklo naplní oblohou.

# PŘES KORUNY STROMŮ AŽ K OCEÁNU



JIŽNÍ VÝHLED Z PATRA

Plošina klesá k jihu. Z horní terasy pohled sklouzne přes palmy a nízkou zeleň k Indickému oceánu, k téže vodě, kvůli které na útesech Bukitu vyrostly resorty.



Zobrazené výhledy odpovídají návrhu. Konkrétní výhled závisí na poloze vily v projektu a na budoucí zástavbě sousedních pozemků, kterou developer neovlivňuje.

# DŮM, KTERÝ FUNGUJE DŘÍV, NEŽ PŘISTANETE

## DŮM

- Údržba, zahrada a péče o bazén
- Úklid
- Praní a žehlení
- Vysokorychlostní Wi-Fi

## TÝM

- Správce vily 24/7
- Osobní concierge
- Soukromý kuchař a obsluha

## PŘÍJEZD A KAŽDODENNÍ CHOD

- Transfery z letiště
- Celodenní řidič s vozem
- Zapůjčení skútru a auta přímo u vily
- Donáška nákupu

Všechny tyto služby běží od prvního dne po předání. Dům je tedy provozuschopný hned. Rozsah péče si volí majitel; popisuje ho smlouva o provozu resortu.



Rozsah služeb vychází z projektové dokumentace ANĀNTA VILLAS. Jednotlivé služby se účtují podle skutečného využití, nebo jsou zahrnuté v provozních nákladech vily, jak stanoví smlouva o provozu resortu.

# DESET AŽ ŠESTNÁCT PROCENT ROČNĚ, PODLE SCÉNÁŘE OBSAZENOSTI

## 10,0 %

NÍZKÝ SCÉNÁŘ

## 12,8 %

STŘEDNÍ SCÉNÁŘ

## 16,0 %

VYSOKÝ SCÉNÁŘ

| VILA SE TŘEMI LOŽNICEMI               | NÍZKÝ             | STŘEDNÍ           | VYSOKÝ             |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| PRONÁJEM                              |                   |                   |                    |
| Průměrná cena za noc                  | 280 USD           | 330 USD           | 380 USD            |
| Průměrná obsazenost                   | 70 %              | 75 %              | 80 %               |
| <b>Hrubý příjem z pronájmu</b>        | <b>71 540 USD</b> | <b>90 338 USD</b> | <b>110 960 USD</b> |
| NÁKLADY                               |                   |                   |                    |
| Poplatek za správu (20 % z příjmu)    | 14 308 USD        | 18 068 USD        | 22 192 USD         |
| Marketing (10 % z příjmu)             | 7 154 USD         | 9 034 USD         | 11 096 USD         |
| Elektřina, voda, údržba               | 4 200 USD         | 4 200 USD         | 4 200 USD          |
| <b>Náklady celkem</b>                 | <b>25 662 USD</b> | <b>31 302 USD</b> | <b>37 488 USD</b>  |
| VÝSLEDEK                              |                   |                   |                    |
| Investice                             | 460 000 USD       | 460 000 USD       | 460 000 USD        |
| <b>Čistý roční zisk před zdaněním</b> | <b>45 878 USD</b> | <b>59 036 USD</b> | <b>73 472 USD</b>  |
| Doba návratnosti                      | 10,0 roku         | 7,8 roku          | 6,3 roku           |
| <b>Roční výnos</b>                    | <b>10,0 %</b>     | <b>12,8 %</b>     | <b>16,0 %</b>      |

Vílu pronajímá a spravuje provozovatel. Cena za noc a obsazenost jsou jediné dvě proměnné, které výsledkem výrazně hýbou. Nákladová základna je daná podílem z příjmu a jedním ročním paušálem za energie a údržbu.



Předpoklady revidované v srpnu 2026: průměrná cena za noc 280 až 380 USD při obsazenosti 70 až 80 %, správa 20 % a marketing 10 % z příjmu z pronájmu a paušál 4 200 USD ročně za elektřinu, vodu a údržbu. Příjem z pronájmu podléhá indonéské dani na úrovni resortu. Zdanění v zemi kupujícího závisí na jeho daňové rezidenci a na příslušné smlouvě o zamezení dvojího zdanění. Jde o projekce, nikoli o záruku.

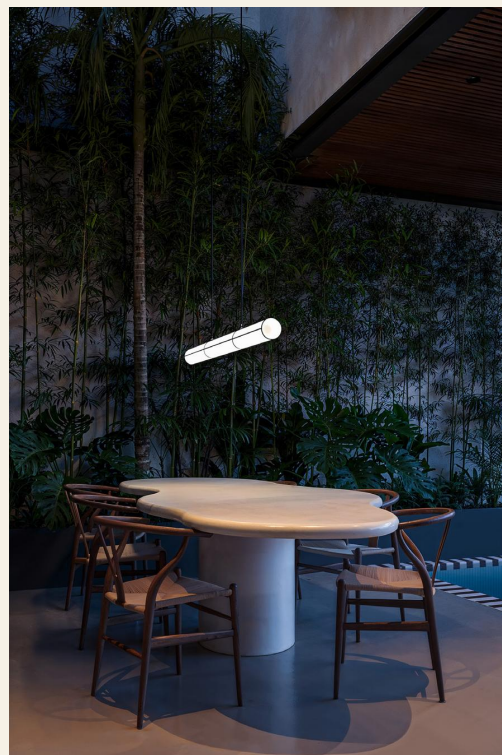
# 59 036 USD ČISTÉHO ROČNĚ PŘI 75% OBSAZENOSTI

## 59 036 USD

ČISTÝ ROČNÍ ZISK  
PŘED ZDANĚNÍM

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Hrubý příjem z pronájmu · 330 USD za noc při obsazenosti 75 % | 90 338 USD        |
| – Poplatek za správu (20 % z příjmu)                          | (18 068 USD)      |
| – Marketing (10 % z příjmu)                                   | (9 034 USD)       |
| – Elektřina, voda, údržba                                     | (4 200 USD)       |
| <b>Čistý roční zisk před zdaněním</b>                         | <b>59 036 USD</b> |

Každý procentní bod obsazenosti navíc přidá zhruba 840 USD čistého ročně. Model se chová lineárně oběma směry, protože náklady jsou z větší části podílem z příjmu.



### 12,8 %

ROČNÍ VÝNOS

### 7,8 roku

ORIENTAČNÍ NÁVRATNOST

### 177 108 USD

ČISTÝ ZISK ZA 3 ROKY

### 590 360 USD

ČISTÝ ZISK ZA 10 LET



Odvozeno ze středního scénáře pronájemového modelu ANĀNTA VILLAS (revize srpen 2026). Víceleté částky předpokládají, že se střední scénář opakuje beze změny, a nepočítají s růstem cen, inflací, výpadky obsazenosti, investičními výdaji, daněmi ani kurzovým pohybem. Slouží k ilustraci modelu.

# 35 / 35 / 25 / 5, NAVÁZÁNO NA VÝSTAVBU

## 35 %

PŘI PODPISU

**161 000 USD**

## 35 %

PO HRUBÉ STAVBĚ

**161 000 USD**

## 25 %

PO DOKONČENÍ STAVBY

**115 000 USD**

## 5 %

PŘI PŘEDÁNÍ

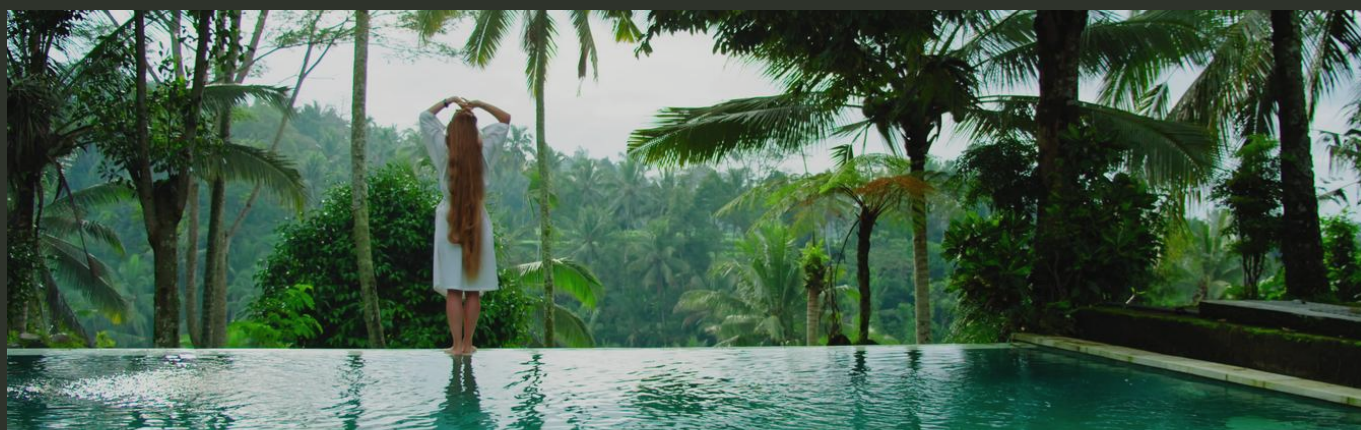
**23 000 USD**

Šedesát procent ceny je splatných proti ověřeným fázím výstavby a posledních pět procent až ve chvíli, kdy se předávají klíče. Částky vycházejí z tohoto kalendáře a z ceny 460 000 USD za zbývajících vilu.

## LEASEHOLD, 30 + 30 LET

Zahraniční kupující nemohou v Indonésii držet vlastnické právo k pozemku, vila se proto pořizuje jako podíl na leaseholdu. Převádí se jedna osmina leaseholdu k projektovému pozemku spolu s vilou, která na něm stojí, na dobu třiceti let s možností prodloužení o dalších třicet.

Mechanismus prodloužení, držitele právního titulu i postup převodu popisuje smluvní dokumentace.



Platební kalendář podle aktuální projektové dokumentace ANĀNTA VILLAS, částky jsou dopočtené z uvedené ceny. Struktura a délka leaseholdu podle developera, srpen 2026. Závazné podmínky stanoví výhradně finální smluvní dokumentace.

# NA CO SE KUPUJÍCÍ PTAJÍ NEJDŘÍV

## A • PROJEKT

### Co je ANĀNTA VILLAS?

Osm soukromých vil v Desa Kutuh, Kuta Selatan, na jižní plošině poloostrova Bukit. Tři ložnice, tři koupelny a vlastní bazén v každé. Developerem a provozovatelem je PT MyResorts Bali One.

### Kde přesně to je?

Nad pláží Pandawa, zhruba dva kilometry od pobřeží. Na pláž je to sedm minut, na Bukit Pandawa Golf pět, do Nusa Dua dvacet až třicet a na letiště Ngurah Rai třicet pět až šedesát.

### Co je ještě volné?

Jedna vila z osmi. U zbylých sedmi je podepsáno.

## B • CO KUPUJETE

### Co přesně kupuji?

Jednu osminu leaseholdu k projektovému pozemku spolu s vilou, která na něm stojí. Podíl je držen prostřednictvím projektové společnosti.

### Na jak dlouho je leasehold sjednaný?

Na třicet let s možností prodloužení o dalších třicet.

### Proč leasehold, a ne vlastnictví?

Zahraniční kupující nemohou v Indonésii držet vlastnické právo k pozemku. Leasehold je standardní forma zahraniční držby nemovitosti a jeho délka, prodloužení i držitel právního titulu jsou dané smlouvou.

### Jaké dokumenty dostanu?

Smlouvu o smlouvě budoucí a smlouvu o provozu resortu. Po doplacení a dokončení vily převodní listinu. Poté pravidelné provozní výkazy.

## C • PENÍZE A VÝNOS

### Jaký je platební kalendář?

35 % při podpisu, 35 % po dokončení hrubé stavby, 25 % po dokončení výstavby a 5 % při předání.

### V jaké měně?

Všechny částky jsou vedené v USD.

### Jaký výnos mohu reálně čekat?

Model projektuje 10 až 16 % ročně podle scénáře obsazenosti a návratnost zhruba 6 až 10 let. Jde o projekci, nikoli o záruku.

### Jak je to s daněmi?

Indonéska daň se vypořádá na úrovni resortu ještě před rozdělením zisku. Zdanění ve vaší zemi závisí na vaší daňové rezidenci a na příslušné smlouvě s Indonésií.

### Mohu vilu užívat sám?

Ano. Vlastní pobyty se domlouvají s provozovatelem. Noci, které vyjmete z kalendáře pronájmu, odpovídajícím způsobem snižují projektovaný výnos.





DOSTUPNOST

**SEDM PODEPSÁNO.  
JEDNA ZBÝVÁ.**

**460 000 USD**

TŘI LOŽNICE · TŘI KOUPELNY · VLASTNÍ BAZÉN

U sedmi z osmi vil ANĀNTA je podepsáno. Poslední je k dispozici za cenu a s platebním kalendářem, které uvádějí předchozí strany.

**1 z 8**

ZBÝVÁ

**460 000 USD**

CENA

**35 %**

SPLATNÝCH PŘI PODPISU

**30 + 30 let**

LEASEHOLD

KONTAKT

# POJĎME SI PROMLUVIT O POSLEDNÍ VILE



**KRISTÝNA PAULY**

CEO · MYRESORTS

[kristyna.pauly@myresorts.eu](mailto:kristyna.pauly@myresorts.eu)

+420 739 685 681

[www.myresorts.eu](http://www.myresorts.eu)

*„Vytváříme místa, kde se výjimečné zážitky setkávají s atraktivním výnosem.“*



# ODKUD JSOU ČÍSLA

## PROJEKTOVÁ DATA

Plochy, dispozice, řezy a výškové úrovně: architektonická dokumentace ANĀNTA VILLAS. Vizualizace: renderová sada projektu. Cena, platební kalendář, délka leaseholdu, služby a pronájemový model: projektová dokumentace ANĀNTA VILLAS.

## HOTELOVÉ PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ

Mandarin Oriental media centre a Jardine Matheson newsroom, 19. července 2024. Tisková zpráva Hilton, 1. července 2025. Společná zpráva Accor a Kajima, 4. prosince 2025. Výběr hotelů průvodce MICHELIN.

## VZDÁLENOSTI

Silniční vzdálenosti spočítané na datech OpenStreetMap routovacím enginem OSRM z Desa Kutuh a od pláže Pandawa. Základní časy z OSRM jsou navýšené o běžný provoz na jihu Bali. Porovnáno s turistickým portálem regentství Badung a s indonéským tiskem.

## MÍSTNÍ KONTEXT

Turistický portál regentství Badung (pláž Pandawa); Love Bali, vláda provincie Bali (pláž Melasti); podregentství Kuta Selatan (Desa Kutuh); GoodNewsFromIndonesia a Jakarta Globe (vesnické podniky, Roosterfish).

## DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Všechny vizualizace a fotografie v tomto dokumentu jsou ilustrativní. Finální povrchy, materiály, vybavení, sadové úpravy i výhledy se mohou lišit. Plochy a dispozice podléhají finální prováděcí dokumentaci a povoleným tolerancím.

Výnosy z pronájmu jsou projekce odvozené z benchmarkových dat pro srovnatelné vily na jihu Bali. Nejsou zaručené a nepředstavují investiční, daňové ani právní poradenství. Zdanění příjmu z pronájmu závisí na zemi daňové rezidence kupujícího a na příslušné smlouvě s Indonésií.

Odkazy na Mandarin Oriental, Waldorf Astoria, Raffles a další hotelové značky se týkají veřejně ohlášených projektů třetích stran v okolí. Tyto značky nejsou s projektem ANĀNTA VILLAS nijak propojené a nemají na něm žádnou účast. Nic v tomto dokumentu nelze číst jako prognózu vývoje cen nemovitostí.

Závazné podmínky stanoví výhradně finální smluvní dokumentace.



# ANĀNTA VILLAS

DESA KUTUH · POLOOSTROV BUKIT · BALI