



WYCENA · TRZY PODEJŚCIA

Wycena nieruchomości na Bali: jak sprawdzić, ile warta jest willa

5 października 2026 · 12 min czytania · **Stopa zwrotu**

Na Bali nikt nie publikuje cen z aktów sprzedaży, więc wartość willi trzeba policzyć na trzy sposoby, a przy leasehold dołożyć jeszcze lata, które zostały. Robimy to na jednej dwusypialnianej willi i pokazujemy, ile wychodzi z każdego z trzech rachunków.

Czytaj online: <https://riserealbali.com/pl/poradniki/wycena-nieruchomosci-bali/>

W SKRÓCIE

Wycenę nieruchomości na Bali opiera się na trzech podejściach: porównawczym, dochodowym i kosztowym. Nasza przykładowa dwusypialniana willa na leasehold ma cenę ofertową Rp 5,4 mld. Porównanie z podobnymi ofertami daje Rp 4,7 mld, koszt odbudowy Rp 3,75 mld, a sam czynsz Rp 3,1 mld. Największą wagę daj porównaniom, skorygowanym o pozostałe lata leasehold.

Rp 41 mln

mediana ceny ofertowej za m² powierzchni użytkowej, dwusypialniane wille na leasehold

Rp 1,49 mln

za m² za każdy rok leasehold, który został, w naszym przykładzie

1,5–2×

o tyle ceny rynkowe zwykle przewyższają NJOP

10,2%

stopa zwrotu netto, jakiej wymaga 25-letni leasehold, żeby dać 9% przy zerowej wartości na końcu

W TYM RAPORCIE

01 Jak wycenić willę na Bali, skoro nikt nie publikuje cen transakcyjnych?

02 Ile powinien kosztować metr kwadratowy willi na Bali?

03 Ile warty jest każdy rok leasehold?

04 Co o wartości willi mówi czynsz?

05 Ile kosztowałaby budowa takiej samej willi?

06 Co dają razem trzy wartości?

07 Czym jest NJOP na Bali i czy to wartość rynkowa?

08 Kiedy w Indonezji potrzebny jest licencjonowany rzeczoznawca?

09 Po czym poznać, że willa na Bali jest przeszacowana?

10 Co to znaczy dla kupującego

11 Częste pytania

12 Skąd to wiemy

01 / 09

Jak wycenić willę na Bali, skoro nikt nie publikuje cen transakcyjnych?

Wycena nieruchomości na Bali to triangulacja. Ceny z aktów nie są publiczne, więc każda liczba, którą widzisz, jest ceną ofertową, a opinia sprzedającego nie jest wyceną. Rzeczoznawcy opierają się na trzech podejściach – porównawczym, dochodowym i kosztowym – i każde zawodzi w innym miejscu. Polski rzeczoznawca majątkowy liczy tak samo (ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 152 ust. 2), tyle że wartość rynkową wyprowadza z cen transakcyjnych (art. 151). Tu takich cen nie ma.

Wszystkie trzy podejścia uruchamiamy na jednej willi. To dwie sypialnie i basen w Canggu, 140 m² powierzchni użytkowej na działce 2 ary (200 m²; 1 ar to 100 m²). Willa jest umeblowana, oddana w tym roku, ma 25 lat leasehold i żadnego przedłużenia. Cena ofertowa to Rp 5,4 mld. To nasza ilustracja, nie oferta z katalogu.

Trzy podejścia do jednej willi

PODEJŚCIE	PYTANIE	SŁABY PUNKT
Porównawcze	Ile proszą za podobne wille?	To ceny ofertowe
Dochodowe	Ile uzasadnia czynsz?	Stoi na Twoich założeniach
Kosztowe	Ile kosztowałaby odbudowa?	Nikt nie sprzedaje po koszcie

Źródło: IVSC, Międzynarodowe Standardy Wyceny, obowiązują od 31 stycznia 2025 r.; Metro TV, 6 lutego 2026 r.; ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r., art. 151 i 152

02 / 09

Ile powinien kosztować metr kwadratowy willi na Bali?

W naszym katalogu mediany dla dwusypialnianych willi na leasehold wynoszą w poszczególnych lokalizacjach Rp 36–45 mln za m² powierzchni użytkowej, a mediana ogólna to Rp 41 mln. Dzielenie przez powierzchnię wyrównuje różnice w wielkości domu, więc zwarta willa i duża trafiają na jedną skalę.

Wewnątrz jednej lokalizacji ceny rozjeżdżają się bardziej niż między lokalizacjami. W Uluwatu środkowa połowa ofert mieści się między Rp 35 a 58 mln. Widok, większa działka czy kilka minut pieszo do plaży przesuwają cenę mocniej niż nazwa okolicy, dlatego porównuj wille oddalone od siebie najwyżej o kilkaset metrów. Jeśli to działka jest produktem, porównuj cenę za ar. Stawki znajdziesz w naszym poradniku o cenach działek.

Cena ofertowa za m² powierzchni użytkowej, dwusypialniane wille na leasehold

LOKALIZACJA	MEDIANA	ŚRODKOWA POŁOWA OFERT
Ungasan	Rp 36,0 mln	Rp 34–42 mln
Uluwatu	Rp 39,0 mln	Rp 35–58 mln
Ubud	Rp 39,1 mln	Rp 32–54 mln
Canggu	Rp 42,1 mln	Rp 39–47 mln
Nyanyi	Rp 42,2 mln	Rp 37–51 mln
Nusa Dua	Rp 42,5 mln	Rp 28–47 mln
Bingin	Rp 45,1 mln	Rp 44–53 mln

Źródło: Katalog Rise Real Bali, październik 2026 r.: opublikowane wille z podaną ceną i powierzchnią użytkową. Pominęliśmy lokalizacje z małą liczbą ofert.

03 / 09

Ile warty jest każdy rok leasehold?

W naszej przykładowej willi jeden rok leasehold to około Rp 208 mln. Dzielimy cenę każdej porównywanej oferty przez jej powierzchnię i przez pozostałe lata, a mediana wychodzi Rp 1,49 mln za m² za rok. Przy 140 m² i 25 latach daje to Rp 5,2 mld, czyli poziom cen ofertowych.

To ceny ofertowe, więc je obniżamy. Dwa opracowania z naszego poradnika o cenach willi mierzą rozstęp między ceną ofertową a transakcyjną: 13,2% i 5–15%. Przyjmujemy 10%, co daje Rp 4,7 mld.

Linia prosta to najlepszy scenariusz sprzedającego. Przy 20 latach willa jest warta na tej linii Rp 4,2 mld, a przy 15 latach Rp 3,1 mld. Kupujący mocniej obniżają cenę krótkich umów, a Propertia stwierdziła, że ceny spadają szybciej poniżej około 20 lat (marzec 2026 r.). Przedłużenie za z góry ustaloną cenę zmienia rachunek, więc tę klauzulę przeczytaj najpierw. Co sprawdzić, wymienia nasz poradnik o przedłużeniu.

Cztery porównywalne wille na leasehold, cena za rok umowy

OFERTA	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	POZOSTAŁY LEASEHOLD	CENA OFERTOWA	ZA M ²	ZA M ² ZA ROK
A	130 m ²	30 lat	Rp 5,7 mld	Rp 43,8 mln	Rp 1,46 mln
B	150 m ²	24 lata	Rp 5,5 mld	Rp 36,7 mln	Rp 1,53 mln
C	120 m ²	27 lat	Rp 4,9 mld	Rp 40,8 mln	Rp 1,51 mln
D	145 m ²	22 lata	Rp 4,6 mld	Rp 31,7 mln	Rp 1,44 mln
Mediana					Rp 1,49 mln

Źródło: Ilustracja Rise Real Bali: cztery oferty są wymyślone w granicach zakresów naszego katalogu. Propertia, marzec 2026 r.

04 / 09

Co o wartości willi mówi czynsz?

Sam czynsz uzasadnia około Rp 3,1 mld. Zakładamy Rp 2,4 mln za noc i 60% obłożenia, czyli poziom, jaki przyjmujemy dla willi pod zarządzaniem. To daje Rp 526 mln przychodu brutto. W naszym modelu zarządzanie bierze 18% przychodu, utrzymanie i pustostany 12%, a podatek dochodowy rezydenta 10%. Właścicielowi zostaje 60%, czyli Rp 315 mln, co przy cenie ofertowej daje 5,8% netto.

Skrót z folderu dzieli dochód przez docelową stopę zwrotu. Przy 8% wychodzi Rp 3,9 mld, a willa jest w tym rachunku traktowana, jakby stała wiecznie. Leasehold wieczny nie jest. Policz wartość bieżącą 25 lat dochodu przy stopie 9% (tyle zakładamy dla aktywa, które trudno sprzedać), a wyjdzie Rp 3,1 mld. Przy 7%, blisko rentowności obligacji rządowych (7,29% na 30 lipca 2026 r.), wychodzi Rp 3,7 mld.

Odwróć rachunek. Przy zerowej wartości na końcu 25-letni leasehold potrzebuje 10,2% netto, żeby dać 9%. Co roku Rp 216 mln ceny wygasa razem z umową (ubytek wartości leasehold). Po odjęciu tej kwoty z czynszu netto Rp 315 mln zostaje Rp 99 mln, czyli 1,8% ceny. Resztę musi dołożyć późniejsza sprzedaż willi, a tę testuje nasz poradnik o ROI.

Źródło: Model rentowności Rise Real Bali, 2026 r.; CNBC Indonesia, 3 sierpnia 2026 r.

05 / 09

Ile kosztowałaby budowa takiej samej willi?

Około Rp 3,75 mld: Rp 2,0 mld na dom i Rp 1,75 mld na 25 lat dzierżawy gruntu, według stawek z naszego poradnika o kosztach budowy. Nikt nie sprzedaje po koszcie, więc to podejście pokazuje raczej, ile z ceny to marża.

Tu różnica wynosi Rp 1,65 mld, czyli 31% ceny ofertowej. Z tej kwoty opłacona jest marża dewelopera, koszty sprzedaży i to, że willę można wynajmować od razu, a nie za 12–18 miesięcy. Grunt razem

z marżą to 63% ceny, więc mieści się w granicy dwóch trzecich, powyżej której zaczynamy zadawać pytania.

Odtworzenie przykładowej willi, Rp mln

POZYCJA	PODSTAWA	RP MLN
Budowa	140 m² × Rp 9 mln	1 260
Basen 4 × 8 m, skimmerowy	średnia z wycen wykonawców	180
Architekt	8 % kosztów budowy	101
Pozwolenia i formalności	wyceny konsultantów	20
Meble i sprzęt AGD	25% kosztów budowy	315
Rezerwa na nieprzewidziane	10 % kosztów budowy	126
Razem dom		2 002
Dzierżawa gruntu, 2 ary, 25 lat	Rp 35 mln rocznie za ar	1 750
Koszt odtworzenia		3 752

Źródło: Ilustracja Rise Real Bali. Cenniki wykonawców, 2026 r.; Brighton, luty 2026 r.: dzierżawa gruntu w Canggu kosztuje Rp 25–45 mln rocznie za ar

06 / 09

Co dają razem trzy wartości?

Największą wagę daj porównaniom, a koszt i dochód traktuj jako kontrolę. Na poziomie cen ofertowych porównania wypadają w granicach 4% od Rp 5,4 mld, a po odjęciu różnicy między ofertą a transakcją wskazują Rp 4,7 mld. Ta willa jest wyceniona tak jak sąsiednie, nie wyżej.

Dystans do dwóch pozostałych wyników to cena dzierżawionej działki blisko plaży. Czyny sam jej nie splanca, więc muszą ją uzasadnić styl życia i późniejsza sprzedaż. Nasza ocena: uczciwa cena transakcyjna to około Rp 4,7 mld. Sprawdź własną willę w kalkulatorze stopy zwrotu albo wybierz ofertę z katalogu. Stawki czynszów pokazuje strona Canggu.

Przykładowa willa trzema sposobami, przy cenie ofertowej Rp 5,4 mld

PODEJŚCIE	WARTOŚĆ	CENA OFERTOWA WYŻSZA OD WARTOŚCI O
Porównawcze, poziom cen ofertowych	Rp 5,20 mld	+4 %
Porównawcze, po 10 % różnicy do transakcji	Rp 4,68 mld	+15%
Kosztowe, koszt odtworzenia	Rp 3,75 mld	+44 %
Dochodowe, 9% przez 25 lat	Rp 3,10 mld	+74 %

07 / 09

Czym jest NJOP na Bali i czy to wartość rynkowa?

NJOP to urzędowa wycena gruntu i budynków ustalana przez regencję, a nie cena rynkowa. Od niej liczy się roczny podatek od nieruchomości PBB-P2 (ustawa 1/2022, art. 40), a regencje przeliczają ją mniej więcej co trzy lata (Ortax, maj 2025 r.). Ceny rynkowe zwykle są 1,5–2 razy wyższe (Fortune IDN, styczeń 2026 r.). Urząd majątku państwowego przy ministerstwie finansów (DJKN) zauważa, że NJOP bywa znacznie niższy od wartości rynkowej (listopad 2024 r.).

Bali powoli nadrabia różnicę: w 2025 r. Badung podniósł NJOP w strefach turystycznych, takich jak Kuta (detik, listopad 2025 r.). Traktuj NJOP jako dolną granicę rozsądku, nie jako cenę.

Ma znaczenie także przy zakupie. Przy nieruchomości z certyfikatem prawa do gruntu podatek od nabycia (BPHTB) liczy się od wyższej z dwóch kwot: Twojej ceny albo NJOP (ustawa 1/2022, art. 46). Leasehold go nie płaci. Wartość znajdziesz na ostatniej decyzji PBB-P2 (czym jest NJOP). Mapa BHUMI urzędu ziemskiego pokazuje strefy wartości gruntu, które leżą powyżej NJOP (Pajakku, luty 2026 r.).

Źródło: Ustawa 1/2022 (HKPD), art. 40 i 46; Ortax, maj 2025 r.; DDTC, styczeń 2024 r.; Fortune IDN, styczeń 2026 r.; DJKN, listopad 2024 r.; detik Bali, listopad 2025 r.; Pajakku, luty 2026 r.

08 / 09

Kiedy w Indonezji potrzebny jest licencjonowany rzeczoznawca?

Wtedy, gdy na Twojej liczbie musi oprzeć się ktoś inny, najczęściej bank albo urząd skarbowy. Rzeczoznawców licencjonuje ministerstwo finansów. Rzeczoznawca publiczny (Penilai Publik) pracuje w kancelarii rzeczoznawczej (KJPP) i stosuje standardy wyceny (SPI) stowarzyszenia zawodowego MAPPI (PMK 101/2014, art. 6, 8 i 42). To odpowiednik orientacyjny polskiego rzeczoznawcy majątkowego, który sporządza operat szacunkowy (ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 156 i 174).

Banki korzystają z własnych rzeczoznawców, a niezależnego wzywają, gdy ekspozycja przekracza Rp 10 mld (OJK, POJK 40/2019). Leasehold nie może jednak być przedmiotem zastawu, więc większość zagranicznych kupujących nigdy się z tą zasadą nie spotyka. PT PMA, który przyjmuje nieruchomość jako wkład rzeczowy do kapitału, musi ją wycenić według ceny rynkowej albo przez niezależnego eksperta (ustawa o spółkach 40/2007, art. 34).

Przy zwykłym zakupie rzeczoznawca jest opcją. Raport kosztuje od około Rp 1,3 mln za dom do 250 m² do mniej więcej Rp 9 mln, plus VAT. Zapytaj o licencję firmy, datę wyceny i prawo, które wycenia. Przy leasehold jest to dzierżawa na pozostałe lata. Raport nie sprawdza tytułu ani pozwoleń, więc połącz go z naszą listą due diligence.

Źródło: PMK 101/2014 z późniejszymi zmianami; OJK, POJK 40/2019; ustawa 40/2007, art. 34; cenniki kancelarii rzeczoznawczych, sierpień 2025 r.; ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r., art. 156 i 174

09 / 09

Po czym poznać, że willa na Bali jest przeszacowana?

Żadna pojedyncza oznaka tego nie dowodzi. Dowodzi kilka naraz, a każda z nich jest pytaniem do sprzedającego, nie zarzutem.

Cena, która się broni

- Cena za m² mieści się w środkowej połowie ofert z danej lokalizacji
- Trzy do pięciu porównywalnych ofert zgadza się co do lokalizacji, wielkości działki i pozostałych lat
- Grunt i marża razem nie przekraczają dwóch trzecich ceny
- Stopa zwrotu jest podana netto, z obłożeniem i ceną za noc

Cena do dalszego sprawdzenia

- Cena za m² powyżej najdroższej ćwiartki ofert w lokalizacji, a widok ani działka tego nie tłumaczą
- Stopa zwrotu 15–20% bez informacji, czy to brutto, czy netto
- Obłożenie powyżej 70% bez historii rezerwacji, gdy średnia lokalizacji wynosi 36–46%
- Brak liczby pozostałych lat albo ceny przedłużenia w pierwszym dokumencie
- Opłata rezerwacyjna żądana, zanim zobaczysz umowę leasehold

Źródło: Praktyka Rise Real Bali; AirROI, ostatnie 12 miesięcy, wrzesień 2026 r.

Co to znaczy dla kupującego

- 01 Zaczynij od porównań w przeliczeniu na m² i na rok pozostałego leasehold, a potem sprawdź je czynszem i kosztem odtworzenia.
- 02 W naszym przykładzie willa kosztuje w granicach 4% porównań, o 44% więcej niż jej odtworzenie i o 74% więcej, niż uzasadnia czynsz.
- 03 NJOP to wycena podatkowa, zwykle wyraźnie niższa od rynkowej. Traktuj ją jako dolną granicę, nigdy jako cenę.
- 04 Licencjonowany rzeczoznawca przydaje się, gdy na Twojej liczbie musi oprzeć się bank albo urząd skarbowy.

Częste pytania

Jak sprawdzić, czy willa na Bali jest przeszacowana?

Porównaj trzy liczby: cenę za m² z cenami podobnych willi w okolicy, cenę za rok pozostałego leasehold i deklarowaną stopę zwrotu z rzeczywistym obłożeniem lokalizacji. Jeśli willa wypada powyżej wszystkich trzech, prawdopodobnie jest przeszacowana. Ceny ofertowe zwykle są o 5–15% wyższe od transakcyjnych, więc pewien zapas do negocjacji jest normalny.

Co to jest NJOP na Bali?

To urzędowa wycena gruntu i budynków ustalana przez regencję, od której liczy się roczny podatek od nieruchomości. Ceny rynkowe zwykle są 1,5–2 razy wyższe. Wartość znajdziesz na ostatniej decyzji PBB-P2. Przy zakupie nieruchomości z certyfikatem prawa do gruntu BPHTB liczy się od wyższej z dwóch kwot: ceny albo NJOP. Leasehold go nie płaci.

Ile kosztuje metr kwadratowy willi na Bali?

Dwusypialniane wille na leasehold w naszym katalogu mają w październiku 2026 r. cenę ofertową około Rp 41 mln za m² powierzchni użytkowej. Mediany lokalizacji mieszczą się między Rp 36 mln w Ungasan a Rp 45 mln w Bingin. To ceny ofertowe, które obejmują dzierżawę gruntu, więc czytaj je jako przedział.

Czy do zakupu willi na Bali potrzebny jest licencjonowany rzeczoznawca?

Zwykle nie. Rzeczoznawca z KJPP przydaje się, gdy na Twojej liczbie musi oprzeć się bank albo urząd skarbowy, albo gdy spółka przyjmuje nieruchomość jako wkład do kapitału. Przy zwykłym zakupie wystarczą porównania, kontrola kosztu odtworzenia i due diligence. Formalny raport kosztuje od około Rp 1,3 mln.

Jak pozostały okres leasehold wpływa na wartość willi?

Na linii prostej wartość idzie za latami: willa z 20 latami jest warta cztery piąte tej samej willi z 25 latami. Kupujący mocniej obniżają cenę krótkich umów, zwłaszcza poniżej około 20 lat (Propertia, marzec 2026 r.). Zapisane przedłużenie po stałej cenie łagodzi spadek.

Skąd to wiemy

Przykładowa willa to nasza ilustracja, nie oferta z katalogu, a cztery porównywalne oferty wymyśliśmy w granicach zakresów naszego katalogu. Mediany katalogu pochodzą z opublikowanych dwusypialnianych willi na leasehold z podaną ceną i powierzchnią użytkową, październik 2026 r.,

przeliczonych na rupie po kursie stosowanym na stronie. Czynniki liczymy według naszego modelu rentowności: zarządzanie 18% przychodu, utrzymanie i pustostany 12%, podatek dochodowy rezydenta 10%. Wymaganą stopę zwrotu 9% i 10% różnicy do ceny transakcyjnej przyjęliśmy sami. Każdą zasadę o NJOP, rzeczoznawcach i wkładzie rzeczowym sprawdziliśmy w dwóch źródłach w październiku 2026 r. Odwołania do polskiej ustawy o gospodarce nieruchomościami służą tylko jako punkt odniesienia. To nie jest operat szacunkowy ani porada inwestycyjna.

- Katalog i model rentowności Rise Real Bali, październik 2026 r.
- Ustawa 1/2022 (HKPD), art. 40 i 46; Ortax, maj 2025 r.; DDTC, styczeń 2024 r.; Hukumonline, październik 2025 r.; Online Pajak, lipiec 2026 r.
- DJKN, listopad 2024 r.; FortuneIDN, styczeń 2026 r.; Sinar Mas Land; Pajakku, luty 2026 r.; detik Bali, listopad 2025 r.
- PMK 101/PMK.01/2014 ze zmianami z PMK 56/2017 i PMK 228/2019; DJKN, styczeń 2022 r.
- OJK, POJK 40/POJK.03/2019; ustawa 40/2007, art. 34; IVSC, Międzynarodowe Standardy Wyceny, styczeń 2025 r.
- AirROI, wrzesień 2026 r.; Propertia, marzec 2026 r.; Brighton, luty 2026 r.; CNBC Indonesia, sierpień 2026 r.
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 151, 152, 156 i 174

Rise Real Bali to agencja nieruchomości na Bali. Piszemy na podstawie transakcji, które prowadzimy, i danych publicznych – i podajemy źródła.

Autor: Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Zastrzeżenie

Materiał ma wyłącznie charakter informacyjny. Nie jest ofertą, indywidualną rekomendacją inwestycyjną ani obietnicą dochodu. Stopy zwrotu to nasze szacunki przy założeniach podanych w tekście; rzeczywisty wynik zależy od rynku, zarządzania, sezonowości i zmian przepisów. Ceny, układy i warunki mogą się zmienić bez uprzedzenia i nie są częścią żadnej umowy. Przed wpłatą rezerwacji sprawdź dokumenty, strukturę własności i obciążenia podatkowe z indonezyjskim prawnikiem i doradcą podatkowym. Ceny podajemy w rupiach indonezyjskich (IDR, Rp), zgodnie z ustawą nr 7 z 2011 r. o walucie i rozporządzeniem Bank Indonesia nr 17/3/PBI/2015, art. 11. Pełna treść zastrzeżeń: <https://riserealbali.com/pl/legal/disclaimer/>

Masz pytania do tego materiału?

Napisz do nas na WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ten materiał online: riserealbali.com/pl/poradniki/wycena-nieruchomosci-bali/