

	Ilość sypialni	Wersja	Powierzchnia domu, basenu i tarasu	Wielkość działki	Wielkość basenu	Koszt inwestycji	Cena nieruchomości	Leasing rocznie	ROI	Uśredniony zarobek netto miesięcznie (najem krótkoterminowy, odjęte koszty i podatek)
Willa nr 1	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 2	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 3	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 4	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 5	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 6	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 7	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 8	3	Trio	325	355,5	36,1	2 106 296 zł	1 909 700 zł	6 780 zł	15,56%	24 234 zł
Willa nr 9	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 9	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 10	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 10	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 11	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 11	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 12	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 12	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 13	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 13	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 14	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 14	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 15	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 15	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 16	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 16	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 17	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 17	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 18	1	Mare	107,2	157,5	18	978 110 zł	824 900 zł	4 746 zł	13,07%	9 655 zł
Willa nr 18	2	Duo	125,2	157,5	18	1 127 948 zł	960 500 zł	4 746 zł	16,82%	14 168 zł
Willa nr 19	1	Sole	65,6	81	7,5	679 962 zł	536 750 zł	4 068 zł	17,34%	8 931 zł
Willa nr 19	1	Flow	68,2	81	11,5	730 010 zł	585 340 zł	4 068 zł	16,15%	8 931 zł
Willa nr 21	1	Sole	65,6	81	7,5	679 962 zł	536 750 zł	4 068 zł	17,34%	8 931 zł
Willa nr 21	1	Flow	68,2	81	11,5	730 010 zł	585 340 zł	4 068 zł	16,15%	8 931 zł

Każda willa posiada - wyposażenie w cenie:

Indywidualny projekt kuchni w cenie

Klimatyzacja: Carrier lub równoważna – w cenie

Łazienka z podwieszanym sedesem

Armatura i wyposażenie sanitarne klasy premium

Dodatkowo płatne wyposażenie

Wyposażone wnętrza w meble i RTV-AGD - dodatkowo płatne

Ameno Sole	
Nazwa projektu	Ameno 1
Link google region Chaweng	https://www.
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i	Sole 65,5/ Flow
Metraż powierzchni z ogrodem m2	81
Zakres dewelopera	Wyposażenie
Liczba sypialni	1

Opłacalność inwestycji ROI w

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		679 962	6 017 365
Cena zakupu nieruchomości		536 750	4 750 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		143 212	1 267 365
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	16 103	142 500
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	1 342	11 880
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Fundusz remontowy		5 650	50 000
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		113 000	1 000 000
Pakiet wyposażenia		101 700	900 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		11 300	100 000
Pakiet dodatkowy wyposażenie indywidualne (architekt wnętrz)			
Przychody, koszty i podatki z wynajmu rocznie			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		166 788	
Koszty najmu łącznie		48 877	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		117 911	
Stawka podatku 8,5%		8,5%	
Stawka podatku 12,5%		12,5%	
Podatek należny		10 739	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		166 788	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		59 616	
Dochód na czysto po podatkach		107 172	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		8 931	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		679 962	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		17,34%	
Rentowność roczna [netto - po podatku]		15,76%	
Na ile musiałyby być lokata w banku [brutto]		19,46%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		3 537 329	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		5,8	
Ile miesięcy z ostatniego roku		10	

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena
wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

Ameno Sole

Szacowane Przychody PLN brutto	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	Suma rok PLN z VAT
Terminy	połowa grudnia - połowa marca	połowa marca - koniec września	październik - połowa grudnia	
Liczba dni	90	199	75	
Wartość wynajmu per doba wysoki sezon w PLN z VAT	791			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT		565		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT			396	
Obłożenie	95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto	67 631	84 326	14 831	166 788

THB kurs wymiany	0,113
------------------	-------

	Od	Do	Liczba dni
Sezon wysoki	2025-01-01	2025-03-15	73
Sezon wysoki	2025-12-15	2025-12-31	16
Sezon wysoki			0
Sezon średni	2025-03-16	2025-09-30	198
Sezon niski	2025-10-01	2025-12-14	74

Koszty PLN	KPI	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	PLN Miesięcznie	PLN Rok	THB miesięcznie	THB rok	Notatka
Koszt Agencji Zarządzającej (najem krótkoterminowy)	20%	13 526	16 865	2 966	2 780	33 358	23 165	277 980	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					339	4 068	3 000	36 000	warunki na 30 lat za wille z 1 sypialnia, płatne rocznie
Czynsz					183	2 197	1 620	19 440	24 hours ochrona wywóz śmieci utrzymanie części wspólnych
Czyszczenie basenu					226	2 712	2 000	24 000	co tydzień
Ogrodnik					226	2 712	2 000	24 000	co tydzień
Czyszczenie z owadów - pest control					113	1 356	1 000	12 000	
Ubezpieczenie					116	1 390	1 025	12 300	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									
Woda					49		434		
Suma kosztów					4 122	48 877			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem								117 911	

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności
4 750 000	536 750	5%	237 500	26 838	Rezerwacja willi – zwrotna w przypadku niepowodzenia procesu due diligence.	3 627	Due Dilligence	30 465	02.2026
Ameno Sole		30%	1 425 000	161 025	Podpisanie umowy budowy i leasingu – pierwsza transza płatności. (Od razu po pozytywnym DD)	16 203	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	177 228	03.2026
		25%	1 187 500	134 188	Zakończenie fundamentów i budowy podłogi – kolejna transza płatności.			134 188	06.2026
		25%	1 187 500	134 188	Zakończenie ścian, kolumn, belek i dachu – następna transza płatności.	101 700	-Wyposażenie w meble	235 888	09.2026
		10%	475 000	53 675	Wykonanie instalacji elektrycznej i hydraulicznej, montaż płyt gipsowych, tynkowanie, gładź, kafelkowanie, gruntowanie, malowanie, montaż okien, drzwi, kuchni i łazienek – kolejna transza płatności.	11 300	Ogród	64 975	12.2026
		5%	237 500	26 838	Ostateczne zakończenie budowy, przekazanie nieruchomości i wydanie dokumentu własności domu – końcowa płatność.	10 382	- Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	37 220	03.2027
		Suma	4 750 000	536 750		143 212		679 962	

Ameno Duo

THB kurs

0,113

Nazwa projektu	Ameno 2
Link google region Chaweng	https://www.
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i	125,2
Metraż powierzchni z ogrodem m2	157,5
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne, w cenie biały montaż
Liczba sypialni	2

Opłacalność inwestycji ROI w

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 127 948	9 981 845
Cena zakupu nieruchomości		960 500	8 500 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		167 448	1 481 845
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	28 815	255 000
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	1 566	13 860
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Fundusz remontowy		5 650	50 000
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		124 300	1 100 000
Pakiet wyposażenia		111 870	990 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		12 430	110 000
Pakiet dodatkowy wyposażenie indywidualne (architekt wnętrz)			
Przychody, koszty i podatki z wynajmu			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		262 793	
Koszty najmu łącznie		73 057	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		189 736	
Stawka podatku 8,5% w Polsce		8,5%	
Stawka podatku 12,5% w Polsce		12,5%	
Podatek należny		19 717	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		262 793	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		92 774	
Dochód na czysto po podatkach		170 019	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		14 168	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 127 948	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		16,82%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		5 692 074	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		5,9	
Ile miesięcy z ostatniego roku		11	

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

Ameno Duo

Szacowane Przychody PLN brutto		Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	Suma rok PLN z VAT
Terminy		połowa grudnia - połowa marca	połowa marca - koniec września	październik - połowa grudnia	
Liczba dni		90	199	75	
Wartość wynajmu per doba wysoki sezon w PLN z VAT		1 200			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT			910		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT				650	
Obłożenie		95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto		102 600	135 818	24 375	262 793

THB kurs wymiany	0,113
------------------	-------

	Od	Do	Liczba dni
Sezon wysoki	2025-01-01	2025-03-15	73
Sezon wysoki	2025-12-15	2025-12-31	16
Sezon wysoki			0
Sezon średni	2025-03-16	2025-09-30	198
Sezon niski	2025-10-01	2025-12-14	74

Koszty PLN	KPI	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	PLN Miesięcznie	PLN Rok	THB miesięcznie	THB rok	Notatka
Koszt Agencji Zarządzającej (najem krótkoterminowy)	20%	20 520	27 164	4 875	4 380	52 559	36 499	437 988	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					396	4 746	3 500	42 000	warunki na 30 lat za wille z 1 sypialnia, płatne rocznie
Czynsz					356	4 271	3 150	37 800	24 hours ochrona wywóz śmieci utrzymanie części wspólnych w tym zieleni
Czyszczenie basenu					339	4 068	3 000	36 000	co tydzień
Ogrodnik					283	3 390	2 500	30 000	co tydzień
Czyszczenie z owadów - pest control					113	1 356	1 000	12 000	
Ubezpieczenie					132	1 582	1 167	14 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Suma kosztów					6 088	73 057			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem						189 736			

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	THB	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności
8 500 000	960 500	5%	425 000	48 025	Rezerwacja willi – zwrotna w przypadku niepowodzenia procesu due diligence.		3 627	Due Dilligence	51 652	02.2026
Ameno Duo		30%	2 550 000	288 150	Podpisanie umowy budowy i leasingu – pierwsza transza płatności. (Od razu po pozytywnym DD)		28 915	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	317 065	03.2026
		25%	2 125 000	240 125	Zakończenie fundamentów i budowy podłogi – kolejna transza płatności.				240 125	06.2026
		25%	2 125 000	240 125	Zakończenie ścian, kolumn, belek i dachu – następna transza płatności.		111 870	-Wyposażenie w meble	351 995	09.2026
		10%	850 000	96 050	Wykonanie instalacji elektrycznej i hydraulicznej, montaż płyt gipsowych, tynkowanie, gładź, kafelkowanie, gruntowanie, malowanie, montaż okien, drzwi, kuchni i łazienek – kolejna transza płatności.		12 430	Ogród	108 480	12.2026
		5%	425 000	48 025	Ostateczne zakończenie budowy, przekazanie nieruchomości i wydanie dokumentu własności domu – końcowa płatność.		10 606	- Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	58 631	03.2027
		Suma	8 500 000	960 500		0	167 448		1 127 948	

Ameno Flow

Nazwa projektu	Ameno 1 sypialnia
Link google region Chaweng	https://www.google
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i	Sole 65,5/ Flow 68,2
Metraż powierzchni z ogrodem m2	81
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne, w cenie biały montaż
Liczba sypialni	1

THB kurs wymiany 0,113

Opłacalność inwestycji ROI w

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		730 010	6 460 265
Cena zakupu nieruchomości		585 340	5 180 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		144 670	1 280 265
Provizja pośrednia sprzedaży	3,0%	17 560	155 400
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	1 342	11 880
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Fundusz remontowy		5 650	50 000
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		113 000	1 000 000
Pakiet wyposażenia		101 700	900 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		11 300	100 000
Pakiet dodatkowy wyposażenie indywidualne (architekt wnętrz)			
Przychody, koszty i podatki z wynajmu			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		166 788	
Koszty najmu łącznie		48 877	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		117 911	
Stawka podatku 8,5%		8,5%	
Stawka podatku 12,5%		12,5%	
Podatek należny		10 739	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		166 788	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		59 616	
Dochód na czysto po podatkach		107 172	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		8 931	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		730 010	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		16,15%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		3 537 329	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		6,2	
Ile miesięcy z ostatniego roku		2	

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena
wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

Ameno Flow

Szacowane Przychody PLN brutto	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	Suma rok PLN z VAT
Terminy	połowa grudnia - połowa marca	połowa marca - koniec września	październik - połowa grudnia	
Liczba dni	90	199	75	
Wartość wynajmu per doba wysoki sezon w PLN z VAT	791			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT		565		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT			396	
Obłożenie	95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto	67 631	84 326	14 831	166 788

THB kurs wymiany	0,113
------------------	-------

	Od	Do	Liczba dni
Sezon wysoki	2025-01-01	2025-03-15	73
Sezon wysoki	2025-12-15	2025-12-31	16
Sezon wysoki			0
Sezon średni	2025-03-16	2025-09-30	198
Sezon niski	2025-10-01	2025-12-14	74

Koszty PLN	KPI	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	PLN Miesięcznie	PLN Rok	THB miesięcznie	THB rok	Notatka
Koszt Agencji Zarządzającej (najem krótkoterminowy)	20%	13 526	16 865	2 966	2 780	33 358	23 165	277 980	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					339	4 068	3 000	36 000	warunki na 30 lat za wille z 1 sypialnia, płatne rocznie
Czynsz					183	2 197	1 620	19 440	24 hours ochrona wywóz śmieci utrzymanie części wspólnych
Czyszczenie basenu					226	2 712	2 000	24 000	co tydzień
Ogrodnik					226	2 712	2 000	24 000	co tydzień
Czyszczenie z owadów - pest control					113	1 356	1 000	12 000	
Ubezpieczenie					116	1 390	1 025	12 300	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący willę.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący willę.
Suma kosztów					4 073	48 877			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem						117 911			

I	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności	
	5 180 000	585 340	5%	259 000	29 267	Rezerwacja willi – zwrotna w przypadku niepowodzenia procesu due diligence.	3 627	Due Dilligence	32 894	02.2026
Ameno Flow			30%	1 554 000	175 602	Podpisanie umowy budowy i leasingu – pierwsza transza płatności. (Od razu po pozytywnym DD)	17 660	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	193 262	03.2026
			25%	1 295 000	146 335	Zakończenie fundamentów i budowy podłogi – kolejna transza płatności.			146 335	06.2026
			25%	1 295 000	146 335	Zakończenie ścian, kolumn, belek i dachu – następna transza płatności.	101 700	-Wyposażenie w meble	248 035	09.2026
			10%	518 000	58 534	Wykonanie instalacji elektrycznej i hydraulicznej, montaż płyt gipsowych, tynkowanie, gładź, kafelkowanie, gruntowanie, malowanie, montaż okien, drzwi, kuchni i łazienek – kolejna transza płatności.	11 300	Ogród	69 834	12.2026
			5%	259 000	29 267	Ostateczne zakończenie budowy, przekazanie nieruchomości i wydanie dokumentu własności domu – końcowa płatność.	10 382	- Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	39 649	03.2027
		Suma		5 180 000	585 340		144 670		730 010	

Ameno Mare

THB kurs

0,113

Nazwa projektu	Ameno 1 sypialnia
Link google region Chaweng	https://www.google.com/maps/place/9.517747,100.045161
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i	107,2
Metraż powierzchni z ogrodem m2	157,5
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne, w cenie biały montaż
Liczba sypialni	1

Opłacalność inwestycji ROI w

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		978 110	8 655 845
Cena zakupu nieruchomości		824 900	7 300 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		153 210	1 355 845
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	24 747	219 000
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	1 566	13 860
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Fundusz remontowy		5 650	50 000
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		114 130	1 010 000
Pakiet wyposażenia		101 700	900 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		12 430	110 000
Pakiet dodatkowy wyposażenie indywidualne (architekt wnętrz)			
Przychody, koszty i podatki z wynajmu rocznie			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		180 051	
Koszty najmu łącznie		52 208	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		127 844	
Stawka podatku 8,5%		8,5%	
Stawka podatku 12,5%		12,5%	
Podatek należny		11 980	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		180 051	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		64 188	
Dochód na czysto po podatkach		115 863	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		9 655	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		978 110	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		13,07%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		3 835 310	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		7,7	
Ile miesięcy z ostatniego roku		8	

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena
wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

Ameno Mare

Szacowane Przychody PLN brutto	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	Suma rok PLN z VAT
Terminy	połowa grudnia - połowa marca	połowa marca - koniec września	październik - połowa grudnia	
Liczba dni	90	199	75	
Wartość wynajmu per doba wysoki sezon w PLN z VAT	848			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT		622		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT			396	
Obłożenie	95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto	72 461	92 759	14 831	180 051

THB kurs wymiany	0,113
------------------	-------

	Od	Do	Liczba dni
Sezon wysoki	2025-01-01	2025-03-15	73
Sezon wysoki	2025-12-15	2025-12-31	16
Sezon wysoki			0
Sezon średni	2025-03-16	2025-09-30	198
Sezon niski	2025-10-01	2025-12-14	74

Koszty PLN	KPI	Sezon wysoki	Sezon średni	Sezon niski	PLN Miesięcznie	PLN Rok	THB miesięcznie	THB rok	Notatka
Koszt Agencji Zarządzającej (najem krótkoterminowy)	20%	14 492	18 552	2 966	3 001	36 010	25 007	300 086	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					396	4 746	3 500	42 000	warunki na 30 lat za wille z 1 sypialnia, płatne rocznie
Czynsz					183	2 197	1 620	19 440	24 hours ochrona wywóz śmieci utrzymanie części wspólnych
Czyszczenie basenu					226	2 712	2 000	24 000	co tydzień
Ogrodnik					226	2 712	2 000	24 000	co tydzień
Czyszczenie z owadów - pest control					113	1 356	1 000	12 000	
Ubezpieczenie					116	1 390	1 025	12 300	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący willę.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący willę.
Suma kosztów					4 351	52 208			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem								127 844	

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności
7 300 000	824 900		300 000	33 900	Umowa rezerwacyjna	3 627	Due Dilligence	37 527	02.2026
Ameno Mare		30%	1 890 000	213 570	Umowa leasingowa i konstrukcyjna (30 do 60 dni od umowy rezerwacyjnej)	24 847	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	238 417	03.2026
		20%	1 460 000	164 980	Zakończenie etap 1			164 980	06.2026
		20%	1 460 000	164 980	Zakończenie etap 2	101 700	-Wyposażenie w meble	266 680	09.2026
		20%	1 460 000	164 980	Zakończenie etap 3	12 430	- Ogród	177 410	12.2026
		10%	730 000	82 490	Odbiór techniczny (oddanie do użytku)	10 606	- Pozwolenie na budowę - Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	93 096	03.2027
		Suma	7 300 000	824 900		153 210		978 110	