

Project Name	Nr willa	#Bedroom	Living area	Land area	Platność za pierwsze 3 lata leasingu, do dewelopera THB	Platność za pierwsze 3 lata leasingu, do dewelopera PLN	Platność za leasing co 3 lata w latach 4-30 THB	Platność za leasing co 3 lata w latach 4-30 PLN	THB Platność łączna za 30 lat trwania leasingu.	PLN Platność łączna za 30 lat trwania leasingu.	Lease Average from 30 years a year in PLN	THB villa price	PLN villa price	Remark	Wyposażenie w cenie
Sawasdee Plai Laem	1	3	282	428	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	5x klimatyzacja (sypiania x3 + salon x2)
Sawasdee Plai Laem	2	3	282	472	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	5x wiatraki (sypiania x3 + salon x2)
Sawasdee Plai Laem	3	3	282	472	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	Boiler
Sawasdee Plai Laem	4	3	282	500	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	Water tank pump
Sawasdee Plai Laem	5	3	282	481	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	Pozwolenie na budowę na nazwisko klienta z urzędu
Sawasdee Plai Laem	6	3	282	463	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	Rozmiar basenu (słona woda) - duży: 3x8 m
Sawasdee Plai Laem	7	3	282	463	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	Dach: gont (małe elementy pokrycia dachowego lub elewacyjnego układane na zakładkę.
Sawasdee Plai Laem	8	3	282	442	750 000	84 750	330 000	37 290	3 720 000	420 360	14 012	10 363 500	1 171 076	garden	Konstrukcja: beton
Sawasdee Plai Laem	9	3	282	477	780 000	88 140	330 000	37 290	3 750 000	423 750	14 125	10 659 600	1 204 535	garden	Ogrodzenie 2 metrowe
Sawasdee Plai Laem	10	3	282	463	780 000	88 140	330 000	37 290	3 750 000	423 750	14 125	10 659 600	1 204 535	garden	
Sawasdee Plai Laem	11	3	282	463	780 000	88 140	330 000	37 290	3 750 000	423 750	14 125	10 659 600	1 204 535	garden	
Sawasdee Plai Laem	12	3	282	461	780 000	88 140	330 000	37 290	3 750 000	423 750	14 125	10 659 600	1 204 535	garden	
Sawasdee Plai Laem	13	3	282	455	810 000	91 530	330 000	37 290	3 780 000	427 140	14 238	10 955 700	1 237 994	garden	
Sawasdee Plai Laem	14	3	282	463	810 000	91 530	330 000	37 290	3 780 000	427 140	14 238	10 955 700	1 237 994	garden	
Sawasdee Plai Laem	15	3	282	463	810 000	91 530	330 000	37 290	3 780 000	427 140	14 238	10 955 700	1 237 994	garden	
Sawasdee Plai Laem	16	3	282	491	810 000	91 530	330 000	37 290	3 780 000	427 140	14 238	10 955 700	1 237 994	garden	
Sawasdee Plai Laem	17	3	282	494	840 000	94 920	330 000	37 290	3 810 000	430 530	14 351	11 251 800	1 271 453	garden	
Sawasdee Plai Laem	18	3	282	463	840 000	94 920	330 000	37 290	3 810 000	430 530	14 351	11 251 800	1 271 453	garden	
Sawasdee Plai Laem	19	3	282	883	1 170 000	132 210	330 000	37 290	4 140 000	467 820	15 594	11 251 800	1 271 453	garden	
Sawasdee Plai Laem	20	3	282	464	840 000	94 920	330 000	37 290	3 810 000	430 530	14 351	11 251 800	1 271 453	garden	
Sawasdee Plai Laem	21	3	282	474	870 000	98 310	330 000	37 290	3 840 000	433 920	14 464	11 547 900	1 304 913	garden	
Sawasdee Plai Laem	22	3	282	710	1 110 000	125 430	330 000	37 290	4 080 000	461 040	15 368	11 547 900	1 304 913	garden	
Sawasdee Plai Laem	23	3	282	496	870 000	98 310	330 000	37 290	3 840 000	433 920	14 464	11 547 900	1 304 913	garden	
Sawasdee Plai Laem	24	3	282	498	1 140 000	128 820	330 000	37 290	4 110 000	464 430	15 481	12 436 200	1 405 291	sea view	
Sawasdee Plai Laem	25	3	295	719	1 140 000	128 820	330 000	37 290	4 110 000	464 430	15 481	13 629 000	1 540 077	sea view	
Sawasdee Plai Laem	26	3	295	648	1 140 000	128 820	330 000	37 290	4 110 000	464 430	15 481	13 629 000	1 540 077	sea view	
Sawasdee Plai Laem	27	3	333	629	1 140 000	128 820	330 000	37 290	4 110 000	464 430	15 481	15 384 600	1 738 460	sea view	

Numer willi	Ilość sypialni	Land area	Living area	Koszt inwestycji	Cena nieruchomości	Średnia kwota leasingu rocznie	ROI	Uśredniony zarobek netto miesięcznie (najem krótkoterminowy, odjęte koszty i podatek)
1-8	3	428-500	282	1 373 362	1 171 076	14 012	17,66%	18 017
9-12	3	461-477	282	1 407 863	1 204 535	14 125	17,22%	18 008
24	3	498	282	1 615 089	1 405 291	15 481	15,02%	18 018
26	3	648	295	1 753 322	1 540 077	15 481	13,41%	17 474

Willa nr 1-8

THB kurs v 0,113

Nazwa projektu	Sawasdee 3 sypialnie
Link google region Plailam	https://www.
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i basenem) m2	282
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne
Liczba sypialni	3

Opłacalność inwestycji ROI w skali roku

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 373 362	21 707 390
Cena zakupu nieruchomości		1 171 076	10 363 500
Zakup - Koszty dodatkowe suma		202 287	11 343 890
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	35 132	310 905
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	12 007	9 660 000
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Koszt pozwolenia na budowę na klienta		1 130	10 000
Koszty dodatkowe opcjonalne suma		146 900	1 300 000
Pakiet wyposażenia w meble (duże meble, nie pod klucz)		135 600	1 200 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		11 300	100 000
Przychody, koszty i podatki z wynajmu rocznie			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		338 963	
Koszty najmu łącznie		96 449	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		242 513	
Stawka podatku 8,5% do 100 000 PLN		8,5%	
Stawka podatku 12,5% powyżej 100 000 PLN		12,50%	
Podatek należny		26 314	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		338 963	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		122 763	
Dochód na czysto po podatkach		216 199	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		18 017	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 373 362	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		17,66%	
Rentowność roczna [netto - po podatku]		15,74%	
Na ile musiałyby być lokata w banku [brutto]		19,43%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		7 275 396	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		5,7	
Ile miesięcy z ostatniego roku			

Sawasdee

THB kurs wymia 0,113

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	1 650			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT		1 100		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT			899	
Wartość wynajmu per miesiąc wynajem długoterminowy w PLN z VAT				
Obłożenie	95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto	141 075	164 175	33 713	338 963

	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 (uśrednione)	THB rok (uśrednione)	Notatka
Koszt Agencji Zarządzającej (najem krótkoterminowy)	20%	28 215	32 835	6 743	5 649	67 793	47 078	564 938	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					1 168	14 012	10 333	124 000	Średnia, roczna kwota za leasing w ciągu 30 lat.
Czyszczenie basenu (2x w miesiącu)					452	5 424	4 000	48 000	2x w miesiącu
Ogrodnik (2x w miesiącu)					283	3 390	2 500	30 000	2x w miesiącu
Wywóz śmieci					170	2 034	1 500	18 000	
Pest Control					226	2 712	2 000	24 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Suma kosztów					8 037	96 449			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem						242 513			

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności	Konstrukcja od podpisania umowy konstrukcji 12 miesięcy
10 363 500	1 171 076		500 000	56 500	Umowa rezerwacyjna	3 627	Due Dilligence	60 127	02.2026	
Willa nr 1-8		30%	2 609 050	294 823	Umowa leasingowa i konstrukcyjna (30 do 60 dni od umowy rezerwacyjnej)	35 232	- Umowa pośrednictwa sprzedaży + opłata leasing pierwsze 3 lata	414 805	03.2026	
		20%	2 072 700	234 215	Zakończenie etap 1			234 215	05.2026	co 1,5 miesiąca do 60 dni et
		20%	2 072 700	234 215	Zakończenie etap 2	146 900	-Wyposażenie v	381 115	07.2026	
		20%	2 072 700	234 215	Zakończenie etap 3			234 215	09.2026	
		10%	1 036 350	117 108	Odbiór techniczny (oddanie do użytku)	16 527	- Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	133 635	11.2026	
		Suma	10 363 500	1 171 076		202 287		1 458 112		

Willa nr 9-12

THB kurs v 0,113

Nazwa projektu	Sawasdee 3 sypialnie
Link google region Plailern	https://www.c
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i basenem) m2	282
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne
Liczba sypialni	3

Opłacalność inwestycji ROI w skali roku

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 407 863	22 042 373
Cena zakupu nieruchomości		1 204 535	10 659 600
Zakup - Koszty dodatkowe suma		203 328	11 382 773
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	36 136	319 788
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	12 045	9 690 000
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Koszt pozwolenia na budowę na klienta		1 130	10 000
Koszty dodatkowe opcjonalne suma		146 900	1 300 000
Pakiet wyposażenia w meble (duże meble, nie pod klucz)		135 600	1 200 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		11 300	100 000
Przychody, koszty i podatki z wynajmu rocznie			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		338 963	
Koszty najmu łącznie		96 562	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		242 400	
Stawka podatku 8,5% do 100 000 PLN		8,5%	
Stawka podatku 12,5% powyżej 100 000 PLN		12,50%	
Podatek należny		26 300	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		338 963	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		122 862	
Dochód na czysto po podatkach		216 100	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		18 008	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 407 863	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		17,22%	
Na ile musiałyby być lokata w banku [brutto]		18,95%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		7 272 006	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		5,8	
Ile miesięcy z ostatniego roku			

Willa nr 9-12

THB kurs wymia 0,113

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	1 650			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT		1 100		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT			899	
Wartość wynajmu per miesiąc wynajem długoterminowy w PLN z VAT				
Obłożenie	95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto	141 075	164 175	33 713	338 963

	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 (uśrednione)	THB rok (uśrednione)	Notatka
Koszt Agencji Zarządzającej (najem krótkoterminowy)	20%	28 215	32 835	6 743	5 649	67 793	47 078	564 938	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					1 177	14 125	10 417	125 000	Średnia, roczna kwota za leasing w ciągu 30 lat.
Czyszczenie basenu (2x w miesiącu)					452	5 424	4 000	48 000	2x w miesiącu
Ogrodnik (2x w miesiącu)					283	3 390	2 500	30 000	2x w miesiącu
Wywóz śmieci					170	2 034	1 500	18 000	
Pest Control					226	2 712	2 000	24 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący willę.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący willę.
Suma kosztów					8 047	96 562			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem						242 400			

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności	Konstrukcja od podpisania umowy konstrukcji 12 miesięcy
10 659 600	1 204 535		500 000	56 500	Umowa rezerwacyjna	3 627	Due Dilligence	60 127	02.2026	
					Umowa leasingowa i konstrukcyjna (30 do 60 dni od umowy rezerwacyjnej)	36 236	- Umowa pośrednictwa sprzedaży + opłata leasing pierwsze 3 lata	429 236	03.2026	
		30%	2 697 880	304 860	Zakończenie etap 1			240 907	05.2026	co 1,5 miesiąca do 60 dni et
		20%	2 131 920	240 907	Zakończenie etap 2	146 900	-Wyposażenie v	387 807	07.2026	
		20%	2 131 920	240 907	Zakończenie etap 3			240 907	09.2026	
		10%	1 065 960	120 453	Odbiór techniczny (oddanie do użytku)	16 565	- Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	137 018	11.2026	
		Suma	10 659 600	1 204 535		203 328		1 496 003		