

	Ilość sypialni	Sea view	Wielkość działki	Living area	Powierzchnia mieszkalna wewnętrzna	Wielkość basenu	Koszt inwestycji	Cena nieruchomości	Leasing rocznie	ROI	Uśredniony zarobek netto miesięcznie (najem krótkoterminowy, odjęte koszty i podatek)
Willa nr 1 3B	3	nie	539	285	151,85	33,6	1 294 083 zł	1 108 174 zł	16 445 zł	14,57%	14 085 zł
Willa nr 3 3B	3	nie	429	275	151,85	33,6	1 257 422 zł	1 073 500 zł	13 574 zł	15,23%	14 294 zł
Willa nr 5 3B	3	nie	443	275	151,85	33,6	1 258 229 zł	1 073 500 zł	16 019 zł	15,02%	14 116 zł
Willa nr 6 3B	3	nie	650	285	151,85	33,6	1 294 716 zł	1 108 174 zł	18 363 zł	15,47%	14 942 zł
Willa nr 8 3B	3	nie	631	285	151,85	33,6	1 294 539 zł	1 108 174 zł	17 826 zł	14,46%	13 984 zł
Willa nr 10 3B	2	nie	381	217	112,04	29,4	1 217 108 zł	10 540 870 zł	14 279 zł	15,71%	13 777 zł
Willa nr 11 3B	2	nie	375	217	112,04	29,4	1 217 037 zł	10 540 237 zł	13 560 zł	15,73%	14 295 zł
Willa nr 13 3B	2	nie	217	217	112,04	29,4	1 141 111 zł	960 500 zł	13 813 zł	16,76%	14 277 zł

Zarządzanie najmem:	
najem krótkoterminowy	20%
najem długoterminowy	10%

Wyposażenie w cenie

4x klimatyzacja (sypialnia x2 + salon x2)

4x wiatraki (sypialnia x2 + salon x2)

Bolier

Water tunk pump

Pozwolenie na budowę na nazwisko klienta z urzędu

Zasłony

Rozmiar basenu (słona woda): 3.4x7.8 and 1.4m

Dach: gont (małe elementy pokrycia dachowego lub elewacyjnego układane na zakładkę.

Konstrukcja: beton

Studnia głębinowa (bez wody rządowej)

Ogrodzenie 2 metrowe

Opis projektu WILLA NUMER 1 3B

THB kurs wy 0,113

Nazwa projektu	Sawasdee 3 sypialnie (garden view)
Link google region Maenam/ Boput	https://maps.app.goo.gl/zpZU66QeCxmg
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i basenem) m2	285
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne
Liczba sypialni	3

Opłacalność inwestycji ROI w skali roku

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 294 083	11 452 065
Cena zakupu nieruchomości		1 108 174	9 806 850
Zakup - Koszty dodatkowe suma		185 909	1 645 215
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	33 245	294 206
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	5 427	48 025
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Koszt licznika energii		1 130	10 000
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		138 990	1 230 000
Pakiet wyposażenia mieszkania		126 560	1 120 000
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		271 212	
Koszty najmu łącznie		82 620	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		188 592	
Stawka podatku 8,5%		8,5%	
Stawka podatku 12,5 %		12,5%	
Podatek należny		19 574	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		271 212	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		102 194	
Dochód na czysto po podatkach		169 018	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		14 085	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 294 083	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		14,57%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		5 657 757	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		6,9	
Ile miesięcy z ostatniego roku		8	

Sawasdee WILLA NUMER 1 3B

THB kurs wymia 0,113

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	1 294			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT		900		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT			700	
Wartość wynajmu per miesiąc wynajem długoterminowy w PLN z VAT				
Obłożenie	95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto	110 637	134 325	26 250	271 212

	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%	22 127	26 865	5 250	4 520	54 242	37 668	452 020	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)						16 445		145 530	warunki na 30 lat od styczeń 2025
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	co tydzień
Wywóz śmieci					170	2 034	1 500	18 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Suma kosztów					5 515	82 620			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed						188 592			

Wartość nieruchomość i THB	Wartość nieruchomość i PLN		THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności		
9 806 850	1 108 174		300 000	33 900	Umowa rezerwacyjna	3 627	Due Dilligence	37 527	02.2026		
					Umowa leasingowa i konstrukcyjna (30 do 60 dni od umowy rezerwacyjnej)	33 345	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	331 897	03.2026		
WILLA NUMER 1 3B		30%	2 642 055	298 552	Zakończenie etap 1			221 635	05.2026	co 1,5 miesiąca etapy	
		20%	1 961 370	221 635	Zakończenie etap 2			360 625	07.2026		
		20%	1 961 370	221 635	Zakończenie etap 3			221 635	09.2026		
		10%	980 685	110 817	Odbiór techniczny (oddanie do użytku)	9 947	-Wyposażenie w meble i ogród	120 764	11.2026		
		Suma	9 806 850	1 108 174		185 909		1 294 083			

Opis projektu WILLA NUMER 13 2B

THB kurs wy 0,113

Nazwa projektu	Sawasdee 3 sypialnie (garden view)
Link google region Maenam/ Boput	https://maps.app.goo.gl/zpZU66QeCxmG
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i basenem) m2	285
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne
Liczba sypialni	3

Opłacalność inwestycji ROI w skali roku

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 141 111	9 868 324
Cena zakupu nieruchomości		960 500	8 500 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		180 611	1 368 324
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	28 815	255 000
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	4 558	40 339
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Koszt licznika energii		1 130	10 000
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		138 990	1 000 000
Pakiet wyposażenia mieszkania		126 560	1 120 000
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		271 212	
Koszty najmu łącznie		79 988	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		191 224	
Stawka podatku 8,5%		8,5%	
Stawka podatku 12,5 %		12,5%	
Podatek należny		19 903	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		271 212	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		99 891	
Dochód na czysto po podatkach		171 321	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		14 277	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 141 111	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		16,76%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		5 736 710	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		6,0	
Ile miesięcy z ostatniego roku		8	

Sawasdee WILLA NUMER 13 2B

THB kurs wymia 0,113

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		1 294			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT			900		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT				700	
Wartość wynajmu per miesiąc wynajem długoterminowy w PLN z VAT					
Obłożenie		95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto		110 637	134 325	26 250	271 212

	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%	22 127	26 865	5 250	4 520	54 242	37 668	452 020	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)						13 813		122 240	warunki na 30 lat od styczeń 2025
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	co tydzień
Wywóz śmieci					170	2 034	1 500	18 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Woda									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Suma kosztów					5 515	79 988			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed						191 224			

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności		
8 500 000	960 500		300 000	33 900	Umowa rezerwacyjna	3 627	Due Dilligence	37 527	02.2026		
					Umowa leasingowa i konstrukcyjna (30 do 60 dni od umowy rezerwacyjnej)	28 815	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	283 065	03.2026		
WILLA NUMER 13 2B		30%	2 250 000	254 250	Zakończenie etap 1			192 100	05.2026	co 1,5 miesiąca etapy	
		20%	1 700 000	192 100	Zakończenie etap 2			331 090	07.2026		
		20%	1 700 000	192 100	Zakończenie etap 3			192 100	09.2026		
		10%	850 000	96 050	Odbiór techniczny (oddanie do użytku)	9 078	-Wyposażenie w meble i ogród	105 128	11.2026		
		Suma	8 500 000	960 500		180 511		1 141 011			