

Sea Breeze

THB kurs

0,113

Nazwa projektu	Sea Breeze
Link google region Maenam	https://maps.app.goo.
Stan prawny	Leasing i własność
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i	129,28 m2
Metraż powierzchni z ogrodem m2	357,46 - 385,92 m2 1-2% odchylenia w finalnym metrażu
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne, w cenie biały montaż
Liczba sypialni	2

Opłacalność inwestycji ROI w

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 091 352	9 657 979
Cena zakupu nieruchomości		904 000	8 000 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		187 352	1 657 979
Prowizja pośrednia sprzedaży	3,0%	27 120	240 000
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	5 084	44 994
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		148 030	1 310 000
Pakiet wyposażenia		135 600	1 200 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		12 430	110 000
Przychody, koszty i podatki z wynajmu			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		290 438	
Koszty najmu łącznie		88 209	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		202 229	
Stawka podatku 8,5% w Polsce		8,5%	
Stawka podatku 12,5% w Polsce		12,5%	
Podatek należny		21 279	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		290 438	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		109 488	
Dochód na czysto po podatkach		180 950	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		15 079	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 091 352	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		18,53%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		6 066 866	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		5,4	
Ile miesięcy z ostatniego roku		11	

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

wartość orientacyjna - w trakcie budowy zostanie podana dokładna cena

Sea Breeze

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		1 300			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT			1 017		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT				735	
Obłożenie		95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto		111 107	151 787	27 544	290 438

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%	22 221	30 357	5 509	4 841	58 088	40 339	484 064	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					1 284	15 407	11 362	136 345	warunki na 30 lat za wille z 1 sypialnia, płatne rocznie
Wywóz śmieci					113	1 356	1 000	12 000	
Czyszczenie basenu					396	4 746	3 500	42 000	co tydzień
Ogrodnik					283	3 390	2 500	30 000	co tydzień
Czyszczenie z owadów - pest control					170	1 356	1 500	12 000	
Ubezpieczenie					132	1 582	1 167	14 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Woda					100	1 200	885	10 619	
Suma kosztów					7 407	88 209			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem						202 229			

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	THB	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności	
8 000 000	904 000		350 000	39 550	Rezerwacja willi – zwrotna w przypadku niepowodzenia procesu due diligence.		3 627	Due Dilligence	43 177	03.2026	
Ameno Duo		30%	2 050 000	231 650	Podpisanie umowy budowy i leasingu – pierwsza transza płatności. (Od razu po pozytywnym DD) Stan surowy otwarty (wykonanie konstrukcji betonowej aż do poziomu dachu)		27 220	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	258 870	04.2026	Każda płatność transzy między 2-3 m-ce
		30%	2 400 000	271 200	Prace murarskie oraz montaż pełnych instalacji wewnętrznych (podtynkowych - nakładanie tynków/warstw wykończeniowych)				271 200	06.2026	
		30%	2 400 000	271 200	Montaż stolarki okiennej i drzwiowej (aluminiowej), kafelkowanie oraz wykonanie gładzi gipsowych		135 600	-Wyposażenie w meble	406 800	09.2026	
		5%	400 000	45 200	Prace wykończeniowe i malowanie.		12 430	Ogród	57 630	12.2026	
		5%	400 000	45 200	Przekazanie nieruchomości (odbiór końcowy).		8 474	- Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	53 674	03.2027	
		Suma	8 000 000	904 000			0	187 352	1 091 352		

Sea Breeze		THB kurs	0,113
Nazwa projektu	Sea Breeze		
Link google region Maenam	https://maps.app		
Stan prawny	Leasing i własność		
Metraż powierzchni mieszkalnej (z tarasami i	162,28 m2		
Metraż powierzchni z ogrodem m2	357,46 - 385,92 m2	1-2% odchylenia w finalnym metrażu działki	
Zakres dewelopera	Wyposażenie dodatkowo płatne, w cenie biały montaż		
Liczba sypialni	3		

Opłacalność inwestycji ROI w

	KPI	PLN	THB
Całkowita wartość inwestycji brutto		1 253 959	11 096 979
Cena zakupu nieruchomości		1 050 900	9 300 000
Zakup - Koszty dodatkowe suma		203 059	1 796 979
Prowizja pośrednia sprzedaży	3%	31 527	279 000
Koszt due dilligence ziemi		3 627	32 100
Koszt rejestracji leasingu w urzędzie	1,1%	5 084	44 994
Koszt agencji obsługa leasingu		3 390	30 000
Poświadczenie podpisu (notariusz)		100	885
Koszty dodatkowe (w tym wyposażenie) opcjonalne suma		159 330	1 410 000
Pakiet wyposażenia		146 900	1 300 000
Pakiet dodatkowy - przygotowanie i rośliny do ogrodu		12 430	110 000
Przychody, koszty i podatki z wynajmu			
Przychody (do opodatkowania) łącznie		351 713	
Koszty najmu łącznie		100 464	
Dochód (do opodatkowania) w całym roku		251 248	
Stawka podatku 8,5%		8,5%	
Stawka podatku 12,5%		12,5%	
Podatek należny		27 406	
Zarobek rzeczywisty z wynajmu rocznie			
Całkowity przychód roczny		351 713	
Całkowite koszty roczne (z podatkiem)		127 870	
Dochód na czysto po podatkach		223 842	
Uśredniony zarobek miesięcznie [netto]		18 654	
Rzeczywista rentowność roczna z wynajmu			
Wartość inwestycji z kosztami zakupu		1 253 959	
Liczba miesięcy inwestycji w roku		12	
Rentowność roczna przed podatkiem		20,04%	
Jaki zarobek w ciągu 30 lat (bez podatku)		7 537 448	
Czas zwrotu kapitału z inwestycji			
Ile lat 100% zwrotu (bez podatku)		5,0	
Ile miesięcy z ostatniego roku		4	

BEZ Sala - 8.95 m thb
REKOMENDOWANA: Z Sala - 9.3m thb including VAT

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

Sea Breeze

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		1 695			
Wartość wynajmu per doba średni sezon w PLN z VAT			1 130		
Wartość wynajmu per doba niski sezon w PLN z VAT				1 017	
Wartość wynajmu per miesiąc wynajem długoterminowy w PLN z VAT					
Obłożenie		95%	75%	50%	
Przychód PLN brutto		144 923	168 653	38 138	351 713

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%	28 985	33 731	7 628	5 862	70 343	48 849	586 188	
Koszt opłaty za leasing (dzierżawę)					1 284	15 407	11 362	136 345	warunki na 30 lat za wille z 1 sypialnia, płatne rocznie
Wywóz śmieci					113	1 356	1 000	12 000	
Czyszczenie basenu					396	4 746	3 500	42 000	co tydzień
Ogrodnik					283	3 390	2 500	30 000	co tydzień
Czyszczenie z owadów - pest control					170	1 356	1 500	12 000	
Ubezpieczenie					132	1 582	1 167	14 000	
Internet					90	1 085	800	9 600	
Prąd									Pokrywa klient wynajmujący wille.
Woda					100	1 200	885	10 619	
Suma kosztów					8 429	100 464			
Zysk z najmu krótkoterminowego przed opodatkowaniem						251 248			

Wartość nieruchomości i THB	Wartość nieruchomości i PLN	%	THB	PLN	Koszty budowy z wyposażeniem premium	PLN	Pozostałe koszty	Total koszt PLN	Miesiąc płatności	
9 300 000	1 050 900		350 000	39 550	Rezerwacja willi – zwrotna w przypadku niepowodzenia procesu due diligence.	3 627	Due Dilligence	43 177	03.2026	
		30%	2 440 000	275 720	Podpisanie umowy budowy i leasingu – pierwsza transza płatności. (Od razu po pozytywnym DD) Stan surowy otwarty (wykonanie konstrukcji betonowej aż do poziomu dachu)	31 627	- Umowa pośrednictwa sprzedaży	307 347	04.2026	Każda płatność transzy między 2-3 m-ce
		30%	2 790 000	315 270	Prace murarskie oraz montaż pełnych instalacji wewnętrznych (podtynkowych - nakładanie tynków/warstw wykończeniowych)			315 270	06.2026	
		30%	2 790 000	315 270	Montaż stolarki okiennej i drzwiowej (aluminiowej), kafelkowanie oraz wykonanie gładzi gipsowych	146 900	-Wyposażenie	462 170	09.2026	
		5%	465 000	52 545	Prace wykończeniowe i malowanie.	12 430	- Ogród	64 975	12.2026	
		5%	465 000	52 545	Przekazanie nieruchomości (odbior końcowy).	8 474	- Pozwolenie na budowę - Rejestracja leasingu koszt agencji i urzędu 1,1%	61 019	03.2027	
		Suma	9 300 000	1 050 900		203 059		1 253 959		