

# Harmonogram Praktycznego Seminarium Inwestowania w Nieruchomości

## Dzień 1 – sobota

poranna kawa i herbata od 9:30 do 10:00

### 10:00 – 11:30 Wprowadzenie do inwestowania w nieruchomości

- Po co komu przychód pasywny i wolność finansowa?
- Przychód pasywny a zyski kapitałowe
- Rodzaje nieruchomości, czyli w co warto inwestować?
- Plusy i minusy nieruchomości mieszkalnych: kamienice, wielka płyta, nowe budownictwo
- Cechy idealnej nieruchomości: ~~3~~ x lokalizacja Cost-to-Value, Cashflow, Cashback
- Nie czekaj, żeby kupić nieruchomość, kup ją i zarabiaj!
- Dlaczego jak rosną emocje, to spada inteligencja?
- Wymówki, które Cię ograniczają – jak się ich pozbyć?

### 11:45 – 13:45 Zagadnienia finansowe w nieruchomościach

- Pre-test
- Niezbędne narzędzie każdego inwestora: kalkulator finansowy 10BII
- Dlaczego Einstein uważał procent składany za największy wynalazek ludzkości?
- Obliczamy wpływ inflacji na nieruchomości i najem
- Ile kosztuje kredyt i dlaczego tak mało?
- W jakiej cenie opłaca mi się kupić mieszkanie?
- Oszczędzać czy inwestować?
- Post-test

13:45 – 14:45 przerwa obiadowa

### 14:45 – 16:15 Finansowanie nieruchomości

- Jak odróżnić dobrą inwestycję w nieruchomości od złej inwestycji?
- Za gotówkę, czy w kredycie?
- Dobry kredyt i zły kredyt
- Alternatywne sposoby finansowania zakupu nieruchomości
- Grzech pierworodny inwestora
- Dlaczego marża kredytu hipotecznego jest ostatnią rzeczą, o którą powinniśmy walczyć w banku?

- Kreatywne sposoby budowania zdolności kredytowej
- Czy jedno mieszkanie na wynajem może dać Ci więcej na emeryturze niż ZUS?
- Przykłady zastosowania niestandardowych rozwiązań finansowych

### **16:30 – 18:15 Jak rozpętałem wynajem na pokoje**

- Koncepcja wynajmu na pokoje Piotra Hryniewicza
- Jak zminimalizować ryzyko Ustawy o ochronie praw lokatorów
- Dlaczego nie warto inwestować w kawalerki na wynajem za gotówkę
- Jakie mieszkania mogą podwoić rentowność wynajmu kawalerki?
- Które mieszkanie przyniesie największy przychód pasywny – porównanie inwestycji
- Jak wygląda najlepsza umowa najmu na pokoje
- Czy zarządzanie mieszkaniami własnymi i innych inwestorów jest dobrym pomysłem na dochodowy biznes?
- System Obsługi Najmu – narzędzie wspierające zarządzanie mieszkaniami na pokoje

### **18:30 – 19:30 Narzędzia do analizy i badania rynku nieruchomości**

- Reguła 100-10-3-1
- ROE – jakiego zwrotu z inwestycji mogę oczekiwać?
- Współczynnik „120”, czyli wiem, co chcę od pośrednika
- Omówienie formularza do analizy inwestycyjnej mieszkania

19:30 – 20:30 kolacja

### **20:30 – 22:00 Podnajem mieszkań**

- Jak osiągnąć wolność finansową bez zdolności kredytowej?
- Kiedy podnajem jest inwestycją?
- Zasady przygotowania mieszkań na podnajem
- Jak prawidłowo rozliczać podnajem?

# Dzień 2 – niedziela

poranna kawa i herbata 8:30 do 9:00

## 9:00 – 10:00 Optymalizacja mieszkań inwestycyjnych

- Jak wydobyć potencjał mieszkania na sprzedaż lub wynajem?
- Wypracowane sposoby remontowania, umeblowania i wyposażania mieszkań inwestycyjnych
- Kompleksowy kosztorys remontu, wyposażenia i umeblowania mieszkania
- Fotorelacja wybranych inwestycji

## 10:15 – 12:15 Aspekty prawne i podatkowe inwestowania w nieruchomości

- Jaką formę działalności wybrać inwestując w nieruchomości?
- Dlaczego spółki nie nadają się do inwestowania w nieruchomości mieszkalne?
- Sposoby optymalizacji podatkowej:
  - Ryczałt, skala czy liniówka
  - Kiedy warto i jak amortyzować nieruchomości
  - Z VATem czy bez VATu – oto jest pytanie

## 12:30 – 14:00 Zakup mieszkania krok po kroku

- Poszukiwania odpowiedniej oferty
- Dlaczego intuicja jest złym doradcą?
- Znajdź deal, a znajdą się pieniądze!
- Techniki negocjacyjne – czyli jak skutecznie rozmawiać i negocjować?
- Zbuduj zwycięski zespół – z czyich usług warto korzystać?
- Najważniejsze aspekty prawne umowy zakupu mieszkania

14:00 – 14:45 przerwa obiadowa

## 14:45 – 16:15 Przykłady praktycznego inwestowania

- Ktoś musi ciężko pracować, albo Ty albo Twoje pieniądze!
- TOP-10 najlepszych transakcji w nieruchomościach
- Analiza wybranych transakcji

## 16:30 – 17:00 Wsparcie poseminaryjne

- Zjazdy Absolwentów – konferencje dla aktywnych inwestorów, połączone z wykładami ekspertów rynku nieruchomości
- Cykliczne spotkania Absolwentów z Piotrem Hryniewiczem
- Zamknięte forum dla Absolwentów Edukacji Inwestowania w Nieruchomości – baza wiedzy aktywnych inwestorów i ofert nieruchomości
- Spółka Inwestycje Hryniewicz.pl, czyli wspólnie inwestowanie z Piotrem Hryniewiczem
- Projekt Eksperta Rynku Lokalnego, czyli kupowanie nieruchomości przy wsparciu kapitału Spółki Inwestycyjnej

## 17:00 – 17:30 Zakończenie (ankiety, certyfikaty)