

## **Seminarium Inwestowania w Nieruchomości według Piotra Hryniewicza**

### **DZIAŁ 1 Wprowadzenie do koncepcji inwestowania wg Piotra Hryniewicza**

1. Czym jest wolność finansowa?
2. Przychód pasywny – mit czy hit?
3. Jak tworzyć strumień pasywnego dochodu?
4. Kiedy odejść z etatu, jeśli chcesz inwestować w nieruchomości?
5. Za gotówkę czy w kredycie?
6. Budowanie zdolności kredytowej
7. Alternatywne sposoby finansowania zakupu nieruchomości
8. Grzech pierworodny inwestora
9. Wymówki, które Cię ograniczają – jak się ich pozbyć?
10. Sekretna formuła Piotra Hryniewicza
11. Jak radzić sobie w czasie kryzysu?
12. Jak uniknąć najczęstszych błędów w inwestowaniu w nieruchomości
13. Nie czekaj, żeby kupić nieruchomość, kup ją i zarabiaj!
14. Koncepcja wynajmu na pokoje

### **DZIAŁ 2 Różne rodzaje inwestycji**

1. Flipować, wynajmować czy podnajmować?
2. Czy zawsze warto remontować mieszkanie na flipa?
3. Komeracja i grunty
4. Zakup mieszkań z rynku pierwotnego, czyli cesjoflipowanie
5. Najem krótkoterminowy
6. Kwatery pracownicze
7. Inwestowanie w systemie condo
8. Czy problematyczne nieruchomości są żyłą złota?
9. Licytacje komornicze, przetargi
10. Jaka jest różnica pomiędzy inwestowaniem w nieruchomości a spekulowaniem?
11. Inwestowania w nieruchomości, a akcje, obligacje, kryptowaluty i whiskey

### **DZIAŁ 3 Procedura zakupu mieszkania**

1. Różne rodzaje własności nieruchomości
2. Co to jest księga wieczysta?
3. Poszukiwania odpowiedniej oferty, czyli reguła 100-10-3-1
4. Gdzie szukać okazji inwestycyjnych?
5. Mit idealnej nieruchomości
6. 8 rzeczy, które musisz sprawdzić przed zakupem mieszkania
7. Techniki negocjacyjne – gra handlowa, czy manipulacja?
8. Zosia Samosia, czy w grupie siła?
9. Najważniejsze aspekty prawne umowy zakupu mieszkania

10. Oryginalna reprodukcja pierwszej kopii – uważaj na pseudo gotowce inwestycyjne!
11. Znajdź deal, a znajdą się pieniądze!
12. Ubezpieczenia w nieruchomościach

#### **DZIAŁ 4 Zarządzanie mieszkaniami na wynajem i najlepsza umowa najmu**

1. Jak zminimalizować ryzyko Ustawy o ochronie praw lokatorów?
2. Jak wygląda najlepsza umowa najmu?
3. Omówienie umowy najmu - czynsz i kaucja
4. Omówienie umowy najmu - polisa i poręczenie, dane kontaktowe i podpis
5. Omówienie Regulaminu - część A
6. Omówienie Regulaminu - część B+C
7. Różnice między umowami - pokoje vs. całe mieszkanie
8. Umowa najmu okazjonalnego i instytucjonalnego
9. Polisa OC, poręczenie, kaucja - dlaczego warto?
10. System Obsługi Najmu - narzędzie do zarządzania mieszkaniami na pokoje
11. Wstęp do SON
12. Wstęp do weryfikacji najemcy
13. Jak umiejętnie weryfikować najemcę?
14. Jak przygotować mieszkanie do wynajmu? Jakiego wyposażenia oczekują najemcy. Homestaging
15. Firma zarządzająca – założyć, czy korzystać z jej usług

#### **DZIAŁ 5 Analiza finansowa mieszkań na wynajem i na flipa**

1. Czy jedno mieszkanie na wynajem może dać Ci więcej na emeryturze niż ZUS? Kiedy inflacja jest dobra i jak z niej korzystać?
2. Jak odróżnić dobry deal od słabego deala - omówienie tabeli do analizy inwestycyjnej mieszkania?
3. Jak określić wartość nieruchomości (podejście porównawcze i dochodowe)?
4. Optymalizacja przychodu z najmu mieszkania: na pokoje, pokoje premium oraz mikrokawalerki.
5. Szkoła ERL-owania
6. Prognoza transakcji podstawą bezpiecznego deal'a

#### **DZIAŁ 6 Remonty i optymalizacja mieszkań inwestycyjnych**

1. Jak wydobyć potencjał mieszkania na flipa lub wynajem?
2. Jak zweryfikować stan techniczny nieruchomości
3. Jak stworzyć rzut mieszkania?
4. Współpraca z firmą nadzorującą remont
5. Wstęp do Szkoły Remontownia
6. Ważne zapisy w umowie remontowej
7. Omówienie umowy remontowej w dwóch wersjach
8. Projektowanie i aranżacja mieszkania
9. Rodzaje kosztów remontu
10. Szacowanie kosztów remontu
11. Mnożenie poprzez dzielenie, czyli więcej pokoi dla większego cashflow? Omówienie mieszkania 5-pokojowego w bloku

## 12. Problemy z PINB: jak im zapobiegać i jak rozwiązywać?

### **DZIAŁ 7 Aspekty podatkowe inwestowania w nieruchomości**

1. Jaką formę działalności wybrać inwestując w nieruchomości?
2. Dlaczego spółki nie nadają się do inwestowania w nieruchomości mieszkalne?
3. ZUS - czy naprawdę musimy go płacić
4. Formy prawne - osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
5. Formy prawne - osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą (i jak nazwać swoją DG)
6. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
7. Spółka komandytowa i komandytowo-akcyjna
8. Optymalizacja zdolności kredytowej, czyli płacić mniejsze podatki, czy więcej zarabiać?
9. Sposoby optymalizacji podatkowej: Ryczałt, skala czy liniówka
10. Sposoby optymalizacji podatkowej: Kiedy warto i jak amortyzować nieruchomości?
11. Sposoby optymalizacji podatkowej: Z VATem czy bez VATu - oto jest pytanie
12. Dlaczego unikamy kasy fiskalnej?

### **DZIAŁ 8 Podnajem mieszkań**

1. Swoje chwalicie, cudzego nie znacie!
2. Jak osiągnąć wolność finansową bez zdolności kredytowej?
3. Podnajem, czyli budowanie portfela mieszkań na wynajem za kilka milionów złotych
4. Czy każde mieszkanie warto podnająć?

### **DZIAŁ 9 Zarabiaj jeszcze więcej wykorzystując czas i pieniądze innych ludzi**

1. TEAM, czyli Together Everyone Achieves More
2. Spółka Inwestycje Hryniewicz.pl, czyli współinwestowanie z Piotrem Hryniewiczem
3. Projekt Eksperta Rynku Lokalnego, czyli zarabianie na nieruchomościach przy wsparciu kapitału Spółki Inwestycyjnej
4. Kim jest ERL, czyli Ekspert Rynku Lokalnego i ile zarabia?
5. Budowanie skali - jak flipować mieszkaniami za 5 mln zł posiadając 150.000 zł?
6. Przegląd rodzajów współpracy
7. Jakie jeszcze możliwości daje projekt Eksperta Rynku Lokalnego
8. Parkowanie mieszkań w Spółce dla inwestorów budujących zdolność kredytową
9. Gotowce inwestycyjne, flipy (przykłady)
10. Rozwiń skrzydła jako ERL! Projekty deweloperskie
11. Rozwiń skrzydła jako ERL! Kamienice

### **DZIAŁ 10 Wsparcie poseminaryjne**

1. Zamknięte forum dla Absolwentów
2. Szkolenia tematyczne i ścieżka rozwoju
3. Gotowce inwestycyjne od spółki Inwestycje Hryniewicz.pl
4. Zjazdy Absolwentów
5. Towarzysko-rodzinne wyjazdy Absolwentów
6. Gratulacje, zostałeś Absolwentem! Działaj :):