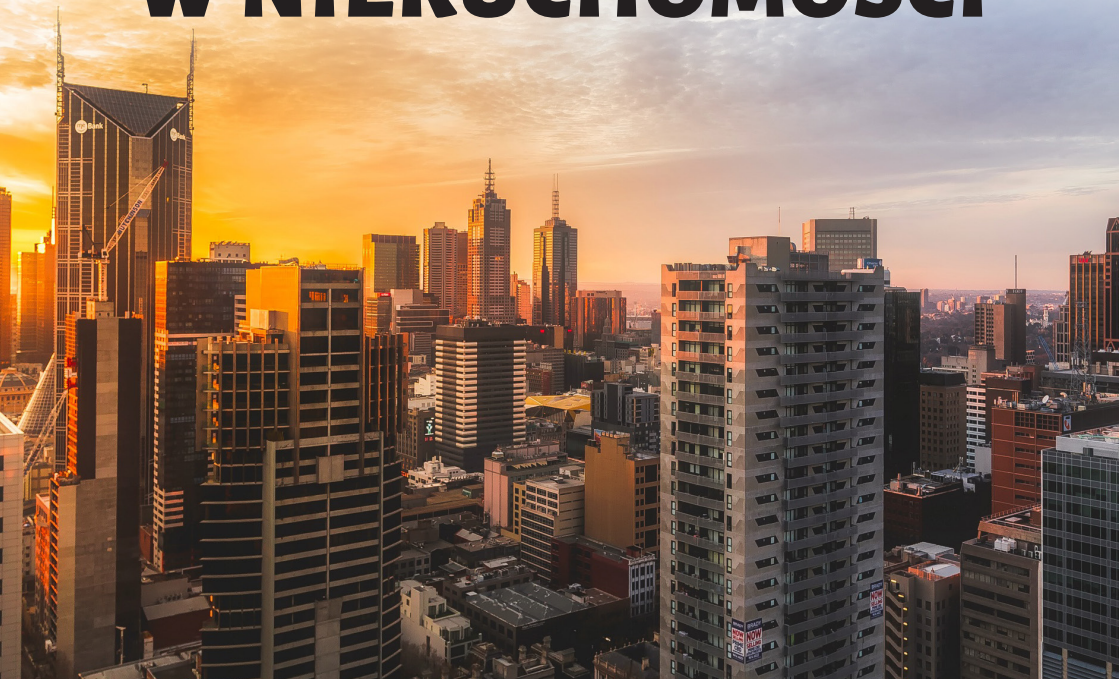




AKADEMIA INWESTOR  
FIBRADREAM

# **LISTA KONTROLNA OKAZJI INWESTYCYJNYCH W NIERUCHOMOŚCI**





# Okazja Inwestycyjna w Nieruchomościach to nieruchomość 20-30% tańsza niż wartość rynkowa

**L**ista kontrolna okazji inwestycyjnych ma na celu pomóc Tobie w wyborze takiej nieruchomości, która będzie dla Ciebie bezpieczną i dobrą inwestycją.

Wybierając okazję inwestycyjną wychodzisz od wyboru typu inwestycji (flip lub najem), wyboru miasta, dzielnicy oraz poprzez wybór mieszkania, porównanie jego parametrów, sprawdzenie stanu prawnego i technicznego.

Tutaj podajemy Ci poglądowe punkty, o których nie powinieneś zapomnieć w trakcie analizy inwestycji, zaś pełen pakiet informacji znajdziesz w kursie "Akademia Inwestor", na który możesz zapisać się [Tutaj](#).

## 1. Cel

Określ, jaki jest cel Twojej inwestycji:

- ◆ **wynajem** - jeśli Twoim celem jest posiadanie stałego miesięcznego przychodu np. wynajmując mieszkanie studentom, pracownikom firm,

Notatki:

---

---

---

---

---

---

---

---

- ◆ **flip** (kupno mieszkania po okazjnej cenie, remont i sprzedaż w korzystnej cenie) - flipa robisz wtedy, gdy potrzebny Ci jest “zastrzyk gotówki” w krótkim czasie. Uważaj jednak, bo z źle zakupionym mieszkaniem możesz utknąć na dłuugo

## 2. Lokalizacja

Ogromne znaczenie ma lokalizacja Twojej inwestycji. Jeśli zakupisz mieszkanie i będziesz je wynajmował to inwestycja ta wymaga zaangażowania w kontrolowanie najemców oraz wykonawców prac remontowych. Jeśli zdecydujesz się na zbyt dużą odległość od swojego miejsca zamieszkania, wówczas koszty obsługi inwestycji bardzo wzrosną, a i czas poświęcony na długie dojazdy może się okazać czasem straconym. Dlatego rozważ, **jaka odległość Twojej inwestycji od miejsca Twojego zamieszkania jest dla Ciebie optymalna.**

## 3. Wybór miasta

Skup się na wyborze miasta, w którym liczba mieszkańców wynosi około 15 000 wzwyż, jest tam wiele zakładów pracy oraz niska stopa bezrobocia. Taki wybór gwarantuje Ci powodzenie Twojej inwestycji, ponieważ, zagrożeniem jest wybranie miejscowości z jednym działającym, nawet prężnie, zakładem pracy. W przypadku jego ewentualnego zamknięcia możesz stracić źródło swoich dochodów, ponieważ ludzie kupują mieszkania tam, gdzie jest praca.

Dla zweryfikowania powyższych danych możesz skorzystać z tej strony:

**<http://www.polskawliczbach.pl>**

Do analiz, przy wyborze miasta weź pod uwagę następujące parametry:

- ♦ **liczba mieszkańców** – duża liczba mieszkańców to wiele transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości oraz umów najmu
- ♦ **dane demograficzne** – weź pod uwagę ilość osób w wieku produkcyjnym, może się bowiem zdarzyć, że w danej miejscowości będzie dużo ludzi, ale będą emerytami, Ci zaś rzadko mają potrzeby zakupu nieruchomości,
- ♦ **stopa bezrobocia** – im niższa, tym więcej pracy dla ludzi i więcej potencjalnych transakcji,
- ♦ **zakłady pracy** – kilka zakładów pracy w danej lokalizacji daje Ci gwarancję, że zamknięcie nawet któregoś z nich nie zabierze Ci chleba. Gdyby to był jeden zakład pracy, jego zamknięcie może znacząco osłabić rynek nieruchomości, ludzie nie szukają wtedy mieszkań do kupienia lub wynajęcia,
- ♦ **wybór dzielnicy** – warto skupić się na nieruchomościach z jednej dzielnicy, by nie rozdrabniać się na różne lokalizacje. Poznając dobrze podaż na jednym terenie w krótkim czasie staniesz się znawcą konkretnej dzielnicy i jeśli będziesz działał uczciwie, sprawnie i wiarygodnie, najlepsze okazje będą trafiać do Ciebie. Jeśli rozprzysiesz się na wiele dzielnic lub miast, nie osiągniesz tego efektu.

Notatki:

---

---

---

---

---

---

---

---





- ♦ motywacja sprzedawcy - by sprawdzić, czy sprzedającemu zależy bardzo na sprzedaży lub niekoniecznie, jeśli ma "nóż na gardle" będzie bardziej skłonny do obniżenia ceny sprzedaży.

Zadaj pytania sprzedawcy:

- Jak długo próbuje Pan/Pani sprzedać nieruchomość? - im dłużej próbował bezskutecznie sprzedać samodzielnie, tym większa skłonność do obniżenia ceny.
- Ile pieniędzy chce Pan dostać za sprzedaż i na kiedy są one potrzebne?
- Kiedy kupił Pan/Pani tę nieruchomość? – To może dać Ci informację jeśli masz rozeznanie w cenach, czy kupiona była na górze cenowej, czy kiedy tendencja cenowa na rynku nieruchomości była zniżkowa. Od tego zależy, czy sprzedający obniży cenę, czy nie.
- Czy nieruchomość ma współwłaścicieli? – kilku właścicieli (najczęściej w przypadku spadku) może mieć inne zdanie na temat sprzedaży nieruchomości. Sprzedaż może się przeciągać lub może nawet do niej nie dojść, gdy zdania współwłaścicieli będą skrajnie różne. To może stworzyć sytuację, gdzie kupisz nieruchomość taniej kiedy właściciele będą już mieli dość przepychanki między sobą.
- Co trzeba w nieruchomości naprawić? – wskazanie wad może wpłynąć na obniżenie ceny sprzedaży.



## 7. Koszty remontu

Byś mógł wyliczyć opłacalność Twojej inwestycji naucz się szacowania kosztów remontu. Ta umiejętność pozwoli Ci na natychmiastowe podsumowanie wartości zakupu mieszkania i kosztów remontu już przy pierwszych oględzinach mieszkania. Dopiero ten wynik pokazuje, czy to będzie okazja inwestycyjna, czyli wartość nieruchomości poniżej ceny rynkowej, czy też nie.

### **Szacunkowe koszty generalnego remontu:**

- ♦ wykończenie mieszkania deweloperskiego - 500 zł/m<sup>2</sup> (materiał + robocizna),
- ♦ mieszkanie w "wielkiej płycie" - 750 zł/m<sup>2</sup> (materiał + robocizna),
- ♦ mieszkanie w kamienicy - 1200 zł/m<sup>2</sup> (materiał + robocizna),

### **Dodatkowe informacje:**

- ♦ instalacja ogrzewania gazowego wraz z grzejnikami w mieszkaniu to koszt ok. 8 000-12 000 zł,
- ♦ sufit podwieszany - 100 zł/m<sup>2</sup> z izolacją wełną, 70 zł/m<sup>2</sup> bez izolacji,
- ♦ montaż instalacji gazowej - projekt koszt uzyskania pozwolenia - ok 500 zł. Nie rób instalacji gazowej bez projektu.

Notatki:

---

---

---

---

---

---

---

---

## 8. Wybór mieszkania i analiza stanu prawnego

Po podsumowaniu wybranych przez Ciebie mieszkań w tym miejscu decydujesz, które z nich wybierzesz do zakupu. Pozostaje Ci już tylko ostatni krok do sprawdzenia, analiza stanu prawnego nieruchomości.

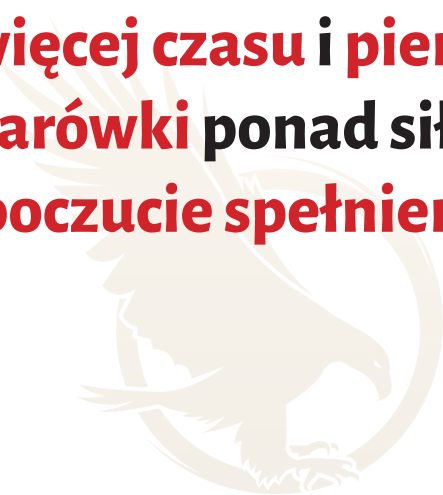
- ♦ sprawdź księgę wieczystą nieruchomości na stronie: <https://ekw.ms.gov.pl>
- ♦ poproś o zaświadczenie ze spółdzielni o braku zaległości w opłatach czynszowych i rozliczenia za ogrzewanie,
- ♦ sprawdź zameldowanie - potwierdź zameldowanie przed samym aktem notarialnym (w urzędzie nie otrzymasz informacji o tym, kto jest zameldowany, dopytaj, czy stan zameldowania wynosi 0)

## 9. Analiza stanu technicznego

- ♦ wentylacja i kominy - sprawdź czy działają i są sprawne, każdy kominiarz sprawdzi Ci to za nie więcej niż 100 zł,
- ♦ sprawdź typ ogrzewania i sprawność instalacji,
- ♦ okna - półokrągłe okna to okna niestandardowe, ich wymiana będzie stosunkowo droga, stare drewniane okna mogą znacznie zwiększyć rachunek za ogrzewanie



**Chcesz mieć życie, które daje  
Ci więcej czasu i pieniędzy  
bez harówki ponad siły oraz...  
poczucie spełnienia?**



Wejdź na

**<http://akademiainwestor.pl/zapisy>**

i sprawdź przez 30 dni bez zobowiązań