

# 12 STRATEGII INWESTOWANIA W GRUNTY

*szkolenie*

PROJEKT SZKOLENIOWY

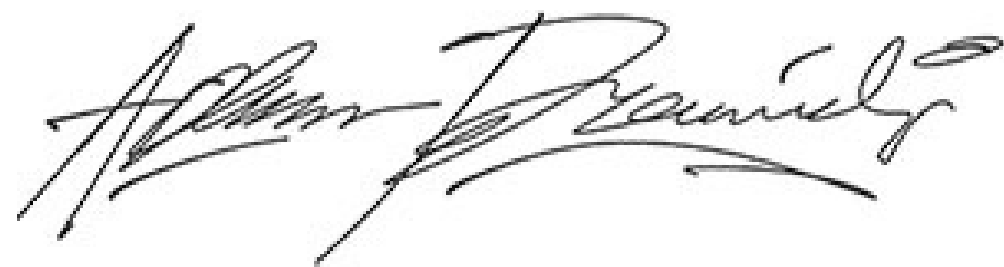
SŁOWO WSTĘPU

# Drogi uczestniku

nieruchomościami gruntowymi zajmujemy się od ponad 12 lat. Świadomie wybraliśmy tę specjalizację. W niej się rozwijaliśmy i zbieraliśmy doświadczenie, aby wyszukiwać i doradzać w transakcjach gruntów pod duże projekty deweloperskie, budynki komercyjne oraz indywidualne projekty prywatnych inwestorów. Wiedza, którą posiadamy to czysta praktyka w takich obszarach jak:

- pośrednictwo w sprzedaży gruntów,
- współpraca z deweloperami,
- przekształcanie gruntów,
- obsługa gruntowych spółek celowych,
- analiza i chłonność gruntów,
- uzyskiwanie warunków zabudowy.

Jednym z naszych celów strategicznych na ten rok, jest podkreślenie naszej specjalizacji na rynku, zrzeszenie specjalistów od gruntów i wymiana doświadczeń, aby dobrze doradzać inwestorom w segmencie gruntów. Zapraszam do zapoznania się z naszą ofertą szkoleń otwartych i zamkniętych. Jeśli chcesz poznać ten segment rynku nieruchomości gruntowych, to właśnie rozmawiasz z praktykami, którzy w gruncie rzeczy się tym specjalizują od lat.



# Harmonogram



Lokalizacja szkolenia jest w trakcie uzgodnień



3 dni szkolenia  
piątek, sobota, niedziela



## I DZIEŃ

9:30 - kawa i networking

**10:00 - rozpoczęcie szkolenia**

11:30 - przerwa kawowa

13:00 - lunch

17:00 - zakończenie 1 dnia szkolenia



## II DZIEŃ

8:30 - kawa i networking

**9:00 - Rozpoczęcie II dnia szkolenia**

10:30 - przerwa kawowa

13:00 - lunch

17:00 - zakończenie II dnia szkolenia



## III DZIEŃ

8:30 - kawa i networking

**9:00 - Rozpoczęcie III dnia szkolenia**

9:00 - 12:00 Audyt due diligence gruntu

12:00 - 13:00 egzamin i rozdanie

certyfiatów



# Zakres szkolenia

## **I MODUŁ** – Merytorycznie i praktycznie

### **Rozpoczęcie. Wprowadzenie**

- Dane na temat rynku nieruchomości gruntowych w Polsce
- Rodzaje inwestorów i strategii w projektach,
- Grunt jako produkt inwestycyjny
- Cechy i cykl życia gruntu
- Uczestnicy rynku nieruchomości i procesy
- Podstawy prawne w obrocie gruntami

## **II MODUŁ** - Strategie inwestowania w nieruchomości gruntowe - część I.

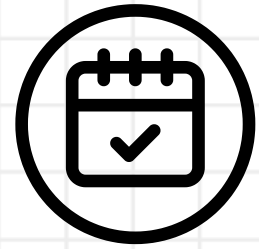
### **Podczas tego bloku szkoleniowego poruszymy między innymi:**

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (polityka przestrzenna, interpretacje zapisów uchwały, czytanie części graficznej, rodzaje map, jak czytać uchwały, na co zwracać uwagę)
- Wskaźniki zabudowy działki, powierzchnia zabudowy a powierzchnia biologicznie czynna, wskaźnik intensywności, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu
- Warunki zabudowy jako indywidualna procedura planistyczna (wniosek, definicje, użytki rolne, klasy gruntów, praktyczne aspekty)
- Prace ziemne na działce, wycinka drzew, konserwator, operat wodno-prawny, badania geotechniczne, Natura 2000, pomnik przyrody
- Rewitalizacja gruntu, wyburzenia, kolizje, przesunięcie słupa energetycznego (procedury)

## **III MODUŁ** Strategie inwestowania w nieruchomości gruntowe - część II

### **Podczas tego bloku szkoleniowego poruszymy między innymi:**

- Punktowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania terenu, wpływ inwestora na studium i mpzp, użytek leśny i rolny
- Renta planistyczna
- Przestanki do unieważnienia planu
- Zakup działki rolnej, procedury KOWR, rolnik, podatek rolny
- Zabudowa zagrodowa
- Proces inwestycyjny na działce rolnej
- Zgoda na sprzedaż przed upływem 5 lat
- Kompleksy działek na sprzedaż typu Osada, (procesy podziałów nieruchomości, opłata adiacencka)
- Podatek 23%VAT od gruntów budowlanych (kiedy i dlaczego, zasady i procedury)
- Sprzedaż i marketing gruntu
- Umowa przedwstępna, rezerwacyjna



# Zakres szkolenia

Dostosowujemy się do audytorium, dlatego zastrzegamy prawo do zmiany lub modyfikacji harmonogramu szkolenia

## IV MODUŁ

### ZAAWANSOWANA WIEDZA I AUDYT DUE DILIGENCE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

**Podczas tego bloku szkoleniowego poruszymy między innymi:**

- Brak dostępu do drogi publicznej, brak księgi wieczystej, błędy na mapach, wykaz zmian gruntowych, wady prawne nieruchomości gruntowych
- Grunty w miejscowościach turystycznych (formy ochrony przyrody, zabudowa pensjonatowa, zabudowa rekreacji indywidualnej, rodzinne ogródki działkowe)
- Spółka Celowa w inwestowaniu w grunty (SPV) – schematy
- Grunty inwestycyjne (gotowce inwestycyjne, parametry i procesy)
- Proces budowlany na działce, interpretacje miejscowych planów przez Wójta, Starostę i Urbanistę

## Warsztaty | Audyt Due Diligence gruntu

- zakres audytu gruntu,
- wstępna analiza gruntu,
- 150 pytań jakie możemy zadać analizując grunt
- raport z badania gruntu





PROWADZĄCY

## Adam Parzusiński

ekspert rynku nieruchomości gruntowych, z wykształcenia prawnik. Związany z branżą nieruchomości od ponad 12 lat. Łamie schematy dzięki odważnym decyzjom. Pośredniczył w setkach transakcji nieruchomości gruntowych pod prywatne i duże komercyjne projekty. Analityk gruntów pod inwestycje deweloperskie. Udziałowiec w spółkach i projektach deweloperskich. Członek Rady Doradczej Otodom.

Kreatywny, merytoryczny, inspirujący człowiek. Pomysłodawca aplikacji mobilnej dla poszukujących i sprzedających grunty, która w czasie rzeczywistym pokazuje media i granice działki w terenie.

Jego projekty i praca doceniana wielokrotnie przez ekspertów z różnych branż, m.in: Lider nieruchomości Otodom za innowacyjne podejście do biznesu i wykorzystanie nowych technologii, II miejsce w polskiej edycji międzynarodowego konkursu wykorzystania nawigacji satelitarnej w biznesie - Galileo Masters, finalista Proptech Festival, finalista Europe Start-up Days podczas Europejskiego Kongresu Gospodarczego.

Niepoprawny optymistą, kochający zarządzanie zmianą i ryzykiem oraz nieruchomości gruntowe w każdym wydaniu. Lubi dzielić się swoją wiedzą i doświadczeniem.



PROWADZĄCA

## **mgr. inż Aleksandra Wastag-Plata**

urbanista, koordynator projektów w Hectares Management, absolwentka kierunku Gospodarka Przestrzenna na Politechnice Krakowskiej. Swoje doświadczenie zdobywała w urzędzie gminy gdzie zajmowała się zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opiniowaniem projektów podziału działek.

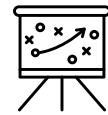
Swoje doświadczenie przeniósła do biznesu gdzie zajmuje się przekształcaniem gruntów, analizą i doradztwem gruntowych w różnych projektach Spółki.

Podczas szkolenia podzieli się swoim doświadczeniem z gruntami.

## Co zawiera cena?



dwóch wykładowców



udział w 3 dniowym szkoleniu



przerwy kawowe



uczestnictwo w wieczornym spotkaniu



lunch w restauracji



członkostwo w grupie "United Land Experts"



certyfiikat potwierdzający umiejętności



materiały szkoleniowe



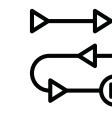
1 h indywidualnej konsultacji po szkoleniu



wzór umowy pośrednictwa kupna/sprzedazy gruntu



projekt umowy spółki celowej



opracowane procedury due diligence gruntu



wzór porozumienia wspólników



wzór umowy pożyczki



roczny dostęp do platformy nawiguj



klazule do zastosowania w umowach przedwstępnych gruntu



grupa wsparcia na facebooku





# Procedura due diligence gruntu

każdy z uczestników otrzyma gotowy zestaw ponad 150 pytań - check listy do analizy gruntów pod różne projekty. Procedurę oraz z jakiej perspektywy podchodzić do analizy gruntu przedstawimy podczas szkolenia.

Dzięki tym procedurom już nic Cię nie zaskoczy, a ewentualne zagrożenia zostaną zidentyfikowane.

Ten temat jest omawiany podczas ostatniego dnia szkolenia.



# Wzory dokumentów i zapisów umownych

gotowe wzory dokumentów do zastosowania podczas transakcji gruntowych do zastosowania w różnych sytuacjach.

- wzór umowy przedwstępnej
- porozumienie wspólników
- umowa spółki celowej
- umowa pośrednictwa w sprzedaży gruntu
- umowa pośrednictwa w kupnie gruntu
- klauzule do zastosowania w umowach przedwstępnych i przenoszących własność
- wzór umowy o warunki zabudowy
- wzór umowy z architektem (gotowiec inwestycyjny)
- wzór umowy o doradztwo (audyt due diligence)
- wzór umowy pożyczki



**Wszystkie pliki zostają udostępnione w wersji do edycji word.**

Program szkolenia obejmuje

# Konsultacja 1:1 po szkoleniu

każdy z uczestników po szkoleniu ma do wykorzystania indywidualną konsultację 1:1

- czas trwania 60 minut
- konsultacja z Adamem Parzusińskim
- konsultacja z urbanistą
- indywidualne omówienie projektu
- indywidualne doradztwo
- indywidualna analiza gruntu

Dostosowujemy się do indywidualnych potrzeb uczestnika programu edukacyjnego. Konsultacja odbywa się online.

Konsultację należy wykorzystać do 3 miesięcy po ukończeniu szkolenia.



# Inwestycja

uczestnictwo w programie edukacyjnym na temat inwestowania w grunty wraz ze wszystkimi usługami i materiałami

**3250 ZŁ +23VAT**

- przy zgłoszeniu 2 uczestników - 10% zniżki dla drugiej osoby
- przy zgłoszeniu 3 uczestników - 15% zniżki dla trzeciego uczestnika,
- możliwość płatności w dwóch ratach,
- rezerwacja 1500 zł +VAT

Potrzebujesz proformę napisz  
na [office@hectares.pl](mailto:office@hectares.pl)



"ŻYCIE JEST ZA KRÓTKIE ABY WSZYSTKIEGO  
UCZYĆ SIĘ NA BŁĘDACH"



Kompleksowa wiedza, uzupełniające się przykłady,  
bardzo dobre przygotowanie prowadzącego.  
Świetna jakość przygotowanych materiałów.  
Inspiracja i motywacja na 100%

## Katarzyna Czerwiak

Lider nieruchomości, Najlepszy Pośrednik w Polsce według Otodom  
Ekspert rynku nieruchomości  
Prezes Zarządu GRUPA PRO



### Opinie innych uczestników

Treści wynikające z  
faktycznych życiowych  
doświadczeń, praktyczne  
wskazówki i rozwiązania  
5/5



Najbardziej podobały mi  
się protipy i całościowe  
podejście do tematu. Od  
ogółu do szczegółu.  
5/5



Wiedza którą przyswoiłam  
pozwoli mi w możliwie  
najlepszy sposób uzyskać  
zysk moim klientom na  
inwestycjach



## RAPORT NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE W POLSCE

*"Rynek nieruchomości gruntowych to duży potencjał który jest często przez inwestorów omijany, bo jest nie zrozumiały"*

Dlatego z myślą o naszych inwestorach cyklicznie co roku publikujemy obszerny zbiór danych na temat tego sektora rynku nieruchomości. Zapoznaj się z jedyną taką publikacją w Polsce.



POBIERZ BEZPŁATNY RAPORT na [www.hectares.pl](http://www.hectares.pl)



*Do zobaczenia*

Hectares marka należąca do spółki  
GRUPA PARTNER Nieruchomości Sp z o. o.  
33-300 Nowy Sącz, ul. Dojazdowa 11/15  
NIP: 734 353 5862 KRS: 0000589309  
+48 790 414 110 office@hectares.pl