

Spis treści

Wstęp	7
Inwestycyjna okazja a inwestycyjna porażka	8
Zmotywowany sprzedawca	10
Kto może być odpowiednio zmotywowany?	10
Przetarg	10
Nabywanie nieruchomości gminnych i Skarbu Państwa	11
Gdzie można zobaczyć ogłoszenia o przetargach	11
Jak wygląda ogłoszenie o przetargu	11
Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży	13
Warunki przetargu	13
Formy przetargów	15
Ile maksymalnie przetargów można robić	16
Przetarg z wynikiem negatywnym	16
Procedura organizowania kolejnych przetargów	16
Uprawomocnienie się przetargu	16
Cena nieruchomości wystawianej w przetargach	17
Koszt transakcji	18
Wadium dot. przetargu	18
Użytkowanie wieczyste	18
Skąd gmina bierze mieszkania na sprzedaż	18
Rokowania na zakup nieruchomości	19
Rokowania zamiast przetargu	19
Cena wywoławcza w rokowaniach	19
Ogłoszenie o rokowaniach	20
Warunki rokowań	20
Zapłata ceny z rokowań	23
Koszt transakcji	24
Wadium – zaliczka	24
Rokowania a rzeczywistość	24
Syndyk masy upadłościowej	25
Przetarg syndyka	25
Warunki przetargu	25
Oferta na zakup nieruchomości	26

Rozliczenie wadium.....	27
Przeprowadzenie przetargu	27
Zawarcie umowy przenoszącej własność	28
Nabywanie nieruchomości od Spółdzielni Mieszkaniowych	28
Różne prawa do nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych	28
Cechy lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego	29
Przekształcenie prawa lokatorskiego we własność.....	29
Nabycie prawa lokatorskiego do lokalu.....	29
Zakup prawa lokatorskiego od strony inwestora	30
Wyjście z inwestycji w lokatorskie prawo do lokalu	30
Utrata prawa lokatorskiego do lokalu.....	31
Nabycie lokalu z przetargu w SM	31
Zbywanie lokali w przetargach.....	31
Jak inwestor nie będący członkiem spółdzielni może być uprzywilejowany?	32
Wadium	32
Cena lokalu w przetargu organizowanym przez spółdzielnię	32
Okazja w przetargu organizowanym przez spółdzielnię.....	33
Nabywanie praw do nieruchomości budowanej przez Spółdzielnie Mieszkaniowe	33
Ekspektatywa odrębnej własności lokalu	33
Umowa o budowę lokalu.....	33
Wkład budowlany.....	34
Powstanie roszczenia	34
Czym może być ekspektatywa dla inwestora	35
Licytacje komornicze	35
Zajęcie nieruchomości.....	35
Opis nieruchomości	36
Obwieszczenie o licytacji.....	36
Gdzie szukać ogłoszeń o licytacjach	37
Cena wywoławcza.....	39
Wycena rzeczoznawcy majątkowego.....	39
Jak przystąpić do licytacji.....	40
Czy licytacja może zostać odwołana.....	40
Jak kupić nieruchomość na licytacji	40
Zmiana zarządu nad nieruchomością	41
Ograniczenia w rozporządzaniu daną nieruchomością.....	41
Przybicie	43

Zapłata ceny	44
Zapłata ceny w barterze	45
Akt własności	46
Koszty transakcji.....	47
Podatek PCC	48
Co się dzieje z długami	49
Mieszkanie bez lokatora.....	50
Ryzyko zakupu na licytacji	51
Kupowanie kota w worku	51
Zakup mieszkania z lokatorem	51
Wprowadzenie w posiadanie.....	52
Eksmisja z lokalu.....	54
Mieszkanie z meldunkiem.....	61
Odszkodowanie od mieszkańca.....	63
Lokatorzy są niewypłacalni	64
Odszkodowanie od gminy	64
Zgłoszenie odszkodowania	64
Przepisy prawne	65
Wysokość odszkodowania	66
Okres podlegający odszkodowaniu.....	66
Dewastacja nieruchomości a odszkodowanie	66
Alternatywa do odszkodowania od gminy	66
Przeływ informacji	67
Operat szacunkowy	67
Komornik i kancelaria	67
Dane z operatu szacunkowego	68
Zdjęcia.....	69
Oglądanie nieruchomości.....	69
Informacje na temat dłużnika.....	70
Wnioski.....	70
Streszczenie transakcji z licytacji	71
Jak kupić zajętą nieruchomość przed licytacją.....	73
Okazje rynku wtórnego.....	74
Jak wyławiać okazje.....	74
Technika Dolfa de Roos	74

Ogłoszenia	75
Poczta pantoflowa.....	75
Biura nieruchomości	76
Alternatywne kierunki poszukiwania okazji.....	76
Gazeta codzienna	76
AMW i WAM	77
Poczta.....	77
Banki i zakłady pracy.....	77
Syndyk	77
Zamiana nieruchomości	78
Na grzyby.....	79
Czym jest okazja.....	81
Porównanie inwestowania w różne typy okazji.....	82
Tworzenie okazji	83
Wynajem na pokoje	83
Wydzielenie osobnego lokalu	83
Dodatkowa powierzchnia najmu.....	84
Wynajem krótkoterminowy.....	84
Zmiana przeznaczenia nieruchomości.....	84
Zmiana sposobu użytkowania nieruchomości	85
Przerobienie strychu na mieszkania	87
Budowa nieruchomości.....	87
Finansowanie inwestycji w nieruchomości.....	87
Kredyt hipoteczny.....	88
Kredyt w rachunku	88
Refinansowanie kredytem hipotecznym	88
Pożyczanie pieniędzy	89
Nabywanie nieruchomości „na górcie” i „w dołku”	89
Ryzyko kupowania na górcie	90
Ryzyko nabywania w dołku	91
Etyka transakcji	91
Koniec	92
Polecane narzędzia i strony:	93
POZEW SĄDOWY O ODSZKODOWANIE OD GMINY	94
POZEW O EKSMISJĘ.....	96