

Inwestycja w grunty a inwestycja w nieruchomości – o czym warto wiedzieć przy podejmowaniu decyzji

Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza

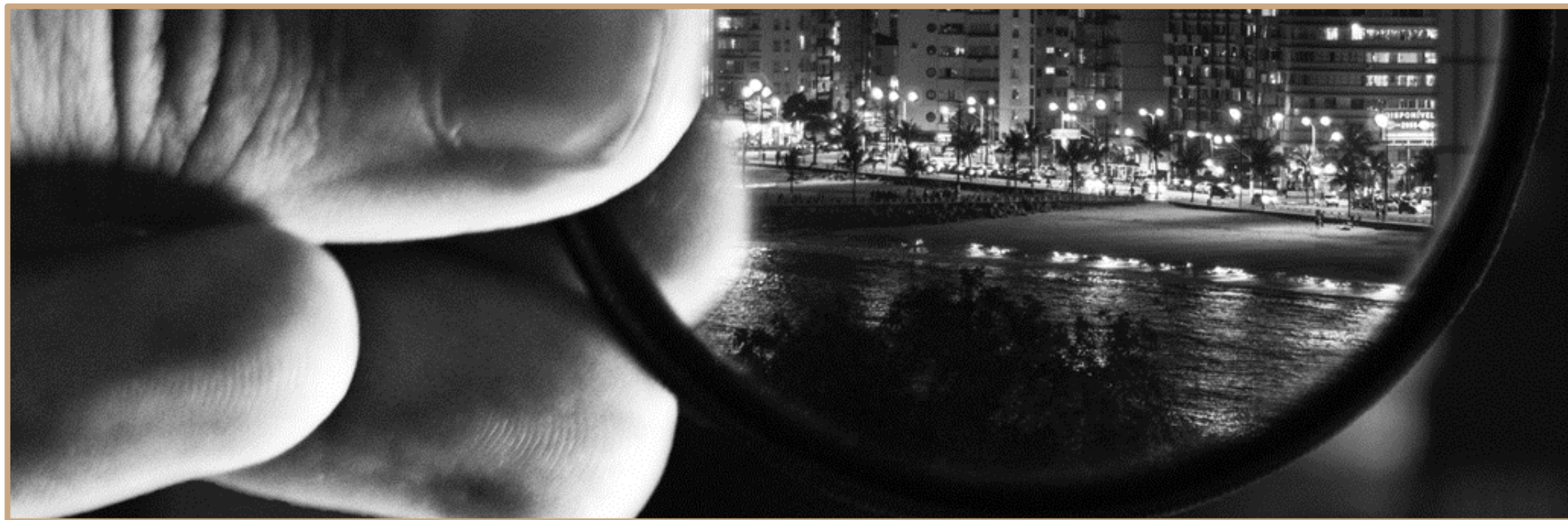
WARSZAWA
19 WRZEŚNIA 2019
RESTAURACJA BELVEDERE





„Cena jest tym, co płacisz.
Wartość jest tym, co otrzymujesz”

- *Warren Buffett*



CZYM JEST GRUNT, A CZYM JEST NIERUCHOMOŚĆ?

Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza



Użytkowanie wieczyste a własność



To nie ma znaczenia – bardzo często wygłaszany pogląd

TAK, ale:

Użytkowanie wieczyste jest ograniczone prawem, które korzysta z analogicznej ochrony jak własność. Zawsze należy sprawdzić dokumenty źródłowe dotyczące powstania tego prawa (decyzje/umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste). Jest to prawo odpłatne – pamiętaj o corocznej opłacie, pamiętaj o możliwości wykupu (ale nie bierz tego za pewnik – prawo w tym zakresie może się zmieniać).



Due diligence prawne nieruchomości





Nie kupuj nieruchomości o nieuregulowanym stanie geodezyjnym



Przed zakupem nieruchomości sprawdź:



- / plany inwestycyjne w okolicach
- / plany przestrzenne okolicy
- / dokumenty zgromadzone w KW

Pamiętaj o wizji lokalnej!



Gdy zależy Ci na nieruchomości, która ma defekt prawny...

/ Defekt usuwalny

/ Defekt nieusuwalny



Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza

Czy prawo może zniechęcić do inwestycji w nieruchomości?



Ekonomiczna analiza prawa – co to takiego?



Ekonomiczna analiza prawa w inwestycjach

CASE STUDY



Obrót nieruchomości poddany szczególnym ograniczeniom

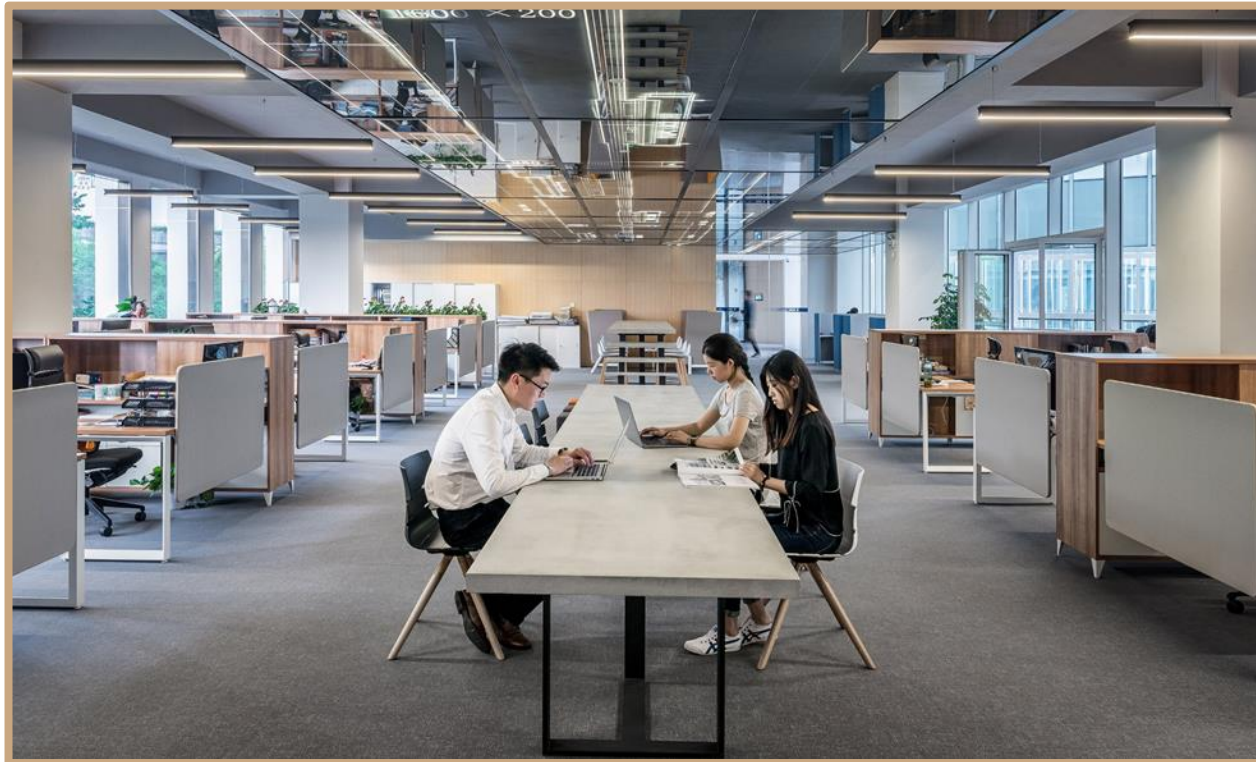


Pamiętaj też o:

/ ograniczeniach w obrocie ziemią rolną

/ prawie wodnym

/ pierwokupie na rzecz Lasów
Państwowych w przypadku
działek zalesionych



Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza

Ograniczenia historyczne:

/ Dekret Bieruta

/ dekret o majątkach opuszczonych
i niemieckich

/ dekret z 6 września 1944 r.
o "reformie rolnej,,



Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza

Niepewność i zmienność prawa jako czynniki zniechęcające

Case study:

/ zmiany w ustawie o ustroju rolnym

/ zmiany w 2019 roku Międzynarodowe
Standardy Rachunkowości 16

/ projekt tzw. „dużej ustawy
reprivatyzacyjnej”



Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza

Kupując nieruchomość dla celów mieszkaniowych warto działać jako konsument

Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza



Pytania



Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza



Dziękuję za uwagę

Adwokat Joanna Czekaj / e-mail: j.czekaj@kkz.com.pl
www.kkz.com.pl

Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza



Inwestuj z zyskiem
grunt to wiedza



WARSZAWA
19 WRZEŚNIA 2019
RESTAURACJA BELVEDERE