

بروشنانه: کیوساکی، رابرت تی. 1947. Kiyosaki, Robert T.

عنوان و نام پدیدآور: چگونه بیشترین سود را از سرمایه‌گذاری در املاک بدست آورید/رابرت کیوساکی (مترجم: منصور بیگدلی)

موضوع: «ویراستار: مامک بهادرزاده»

مشخصات نشر: تهران: آوین، 1392

مشخصات ظاهری: 112 ص. جدول

شابک: 978-964-81128-66-4

وضعیت فهرست‌نویسی: فبا

یادداشت: عنوان اصلی: How to buy your first investment property, 2014

موضوع: انواع غیرمتداول - ایالات متحده - سرمایه‌گذار

موضوع: نگاه‌های مبتدیان - املاک

موضوع: امور مالی شخصی

موضوع: سرمایه‌گذاری

موضوع: موفقیت در

شماره افزودنی بیگدلی، منصور، 1356 - مترجم

ردیفی: 232/2323-173

ردیفی: کنگره: 8 1392 ج 1 ک/258/HD

شماره کتابشناسی ملی: 1392051

نشر: آوین

عنوان: چگونه بیشترین سود را از سرمایه‌گذاری در املاک بدست آورید

رابرت کیوساکی

مترجم: منصور بیگدلی

مترجم: منصور بیگدلی

ویراستار: مامک بهادرزاده

چاپ: جلد: جنکلی

قیمت: 12000 تومان

چاپ: 1392

تراژ: 1500 جلد



کلیه حقوق متعلق به ناشر است.

تبعیه: بهایی، جنوبی، بلوار آزادگان، خیابان 21 غربی، شماره 32

تلفن: 88000000 و 88000000

اینترنت: [www.avin.com]

فروش اینترنتی و املاک: [www.avin.com]

سایت ناشر: [www.avin.persianbook.net]

ایمیل: [avin@avin.com]



www.avin.com

www.avin.persianbook.net

avin@avin.com

فهرست مطالب

- ۱۱ پیش گفتار مترجم
- ۱۳ نامه‌ای از رابرت کیوساکی
- ۱۹ پیش گفتار
- ۲۳ فصل نخست: یافتن املاک
- ۳۱ فصل دوم: آیا معامله خوب را از بد تشخیص می‌دهم؟
- ۵۳ فصل سوم: انجام دادن معامله
- ۶۵ فصل چهارم: تامین بودجه معامله
- ۸۷ فصل پنجم: بستن قرارداد
- ۹۵ مطلب پایانی
- ۹۷ پیوست: بیشینه‌سازی سود سرمایه‌گذاری در املاک
- ۱۰۵ فهرست کتاب‌های منتشر شده نشر آوین

در صورت هرگونه پرسش می‌توانید با ایمیل mansbigdeli@yahoo.com در تماس

باشید.

منصور بیگدلی

۱۳۹۴/۰۴

پیش گفتار مترجم

کتابی که پیش رو دارید جزو کتاب‌های کاربردی رابرت کیوساکی نویسنده مشهور کتاب پدر پولدار پدر بی پول می باشد که در خصوص سرمایه‌گذاری در املاک نوشته شده است. از آنجایی که نویسنده کتاب ساکن امریکا می باشد، تجربیات او نیز براساس قوانین و مقررات کشور امریکا است و ممکن است در برخی موارد با قوانین یا اصطلاحاتی روبرو شوید که برای شما نا آشنا بوده یا کاربردی در ایران نداشته باشند. اما کلیت این کتاب قوانینی را عنوان می کند که در یافتن بهترین معاملات ملکی کمک شایانی به شما خواهد کرد. مواردی که با تلفیق آنها با شرایط بازار ایران می توان به سرمایه گذاری موفق در عرصه املاک و مستغلات تبدیل شد.

در صورت هرگونه پرسش می توانید با ایمیل mansbigdeli@yahoo.com در تماس

باشید.

منصور بیگدلی

۱۳۹۴/۰۴

نامه‌ای از رابرت کیوساکی

دوست عزیز،

تبریک و خوشامد می‌گویم به «چگونه نخستین سرمایه‌گذاری خود را روی املاک انجام دهید.»

برای ایجاد ارزش سرمایه‌گذاری کنید

این کتاب کلاً در مورد فرمول اساسی پدر پولدار است: به دنبال املاکی با گردش نقدی و پتانسیل افزایش ارزش سرمایه باشید. معمولاً افراد در مورد «خانه‌های مزایده‌ای^۱ بانک، و معاملات بدون پیش‌پرداخت^۲» می‌پرسند. این‌ها راهکارهای معتبر سرمایه‌گذاری در املاک هستند، و در این کتاب بطور خلاصه بررسی خواهند شد.

در حقیقت این کتاب در مورد «ارزش سرمایه‌گذاری» است. ارزش واقعی یک ملک چیست؟ این ارزش شامل گردش نقدی و بهره‌های بالقوه سرمایه و چند فاکتور دیگر است که مورد بررسی قرار خواهند گرفت. اکنون، تفاوت بین کسی که روی ارزش سرمایه‌گذاری می‌کند و یک زمین‌خوار را در ذهن داشته باشید. سرمایه‌گذار اولی، ملک را براساس ارزش کلی آن در حال حاضر و آینده خریداری می‌کند. زمین‌خوار، ملک را با این آرزو در ذهن می‌خرد: قیمت ملک افزایش خواهد یافت.

منطقه نزدیک به محل سکونت خود را مستجو کنید

اگر تازه‌کار هستید، مهم است که روی منطقه نزدیک به محل سکونت خود

۱. Foreclosure: خانه در گرو بانک که بانک در اثر عدم پرداخت اقساط مالک، آن را به مزایده می‌گذارد. (م)

۲. Nothing down: معامله‌ای که در آن برای خرید خانه نیازی به پیش‌پرداخت وجود ندارد. (م)

تمرکز کنید. جایی که می‌توانید به خوبی بشناسید. بطور منظم در آن منطقه رانندگی کنید، قدم بزنید یا دوچرخه سواری کنید. منطقه در حال رشد است یا روبه پسرفت؟ بیشتر خانه‌های آنجا برای فروش هستند یا برای اجاره؟ دو یا سه بنگاه معاملاتی را در آن منطقه پیدا کنید. هر بنگاهی که بیشترین آگهی فروش را داشت انتخاب کنید. با این بنگاه‌ها تماس بگیرید و در مورد منطقه از آنها پرس و جو کنید. اخیراً چه موردی و به چه قیمتی فروخته‌اند؟ چه املاکی برای اجاره دارند و چه کسانی آنجا مستاجر هستند؟ معمولاً چه مدت طول می‌کشد تا املاک فروخته شوند؟

چرا باید این کار را انجام دهید؟ چون هنگامی که ملکی برای فروش به بازار عرضه می‌شود، به سرعت می‌فهمید که معامله خوبی است یا نه، و می‌توانید به سرعت حرکت کنید. درحقیقت، اگر تصمیم بگیرید منطقه را به خوبی بشناسید، ممکن است پیش از آنکه ملکی به فروش گذاشته شود و قیمت آن در رقابت بالا رود شما از وجود آن آگاه شوید.

نخستین سرمایه‌گذاری همسرم کیم روی املاک، در منطقه‌ای نزدیک خانه ما بود که در آنجا می‌دویدیم. او دست‌کم هفته‌ای سه بار در آنجا پیاده‌روی می‌کرد، می‌دوید یا رانندگی می‌کرد تا هرگونه تغییری را متوجه شود.^۱

از کم آغاز کنید

هرچه روی این مطلب تاکید کنم باز هم کم است. هنگامی که تصمیم به انجام این کار گرفتید از کم آغاز کنید. برای نخستین معامله‌ی خود زمان زیاد و پول کم بگذارید. بیشتر مردم درست برعکس عمل می‌کنند. آنها زمان خیلی کم و پول زیادی می‌گذارند بعد هم شگفت‌زده می‌شوند که چرا ضرر کرده‌اند! باید ریسک را

۱. در آمریکا معمولاً در مقابل خانه‌ای که برای فروش یا رهن قرار داده شده پلاکارتی نصب می‌شود، در نتیجه افرادی که از آن منطقه می‌گذرند متوجه این موارد می‌شوند (م).

کم کنید چون در حال یادگیری هستید. چرا وقتی که می‌دانید مطالب زینادی برای یادگیری دارید باید ریسک بزرگ کنید؟

تفاوت مردم پولدار و مردم بی‌پول در روش گردش پول آنها است.

انتظار اشتباه را داشته باشید

بدیهی است که شما اشتباه می‌کنید. همه اشتباه می‌کنند! فقط به یاد داشته باشید که اشتباهات مانع نیستند: آنها واقعا گام‌هایی روبه جلو در فرایند یادگیری هستند. این حقیقت که اشتباهات رخ می‌دهند دلیل این است که گردش نقدی مثبت از همان آغاز مهم است، چون می‌تواند به عنوان ضربه‌گیر اشتباهات شما عمل کند.

برای مثال، دو دوست به تازگی نخستین ملک سرمایه‌گذاری خود را خریده‌اند، یک ساختمان دوطبقه چهارواحدی^۱. یک ماه پس از خرید، شهرداری احضاریه‌ای برای آسفالت کردن خیابان فرستاد. آنها می‌توانستند این هزینه غیرمنتظره را خارج از گردش نقدی خود پرداخت کنند. بدین معنا که ملک آنها هزینه‌ی یادگیری آنها را پرداخت به‌عوض اینکه خودشان بپردازند.

توان مالی خود را مشخص کنید

نخست، ببینید مقدار درآمدی که می‌خواهید چقدر برای شما هزینه برمی‌دارد. به عبارت دیگر، برای اینکه بازده سرمایه‌گذاری نقدی شما ۱۵٪، ۲۰٪ یا ۳۰٪ باشد چقدر برای شما هزینه خواهد داشت؟ این نکته را در این کتاب خواهید آموخت، اما باید مشخصات منطقه خود را نیز بشناسید.