

۱۸۹۴۰۳۸

به نام خداوند جان و خرد

اعلام و مصل

سرمایه‌گذار موفق در املاک

و مستغلات (کتاب تمرین)

شاهکاری از رابرت کیوساکی

مترجم: پویان طوفانی



ادشوات ظاهریار

سوشناسه: کیوساکی، رابرت تی. ۱۹۴۷ م..

Kiyosaki, Robert T

عنوان و نام پدیدآور: سرمایه‌گذار موفق در املاک و مستغلات (کتاب تمرین) // شاهکاری از رابرت کیوساکی : [با

همکاری کیم کیوساکی]؛ مترجم پویان طوفانی.

مشخصات نشر: تهران: طاهریان، ۱۳۹۷.

مشخصات ظاهری: ۲۲۴ ص.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۹۶۶۴۵-۱-۲

وضعیت فهرست نویسی: فیا

یادداشت: عنوان اصلی: Workbook: Rich Dad's Road to Riches: 6 Steps to Becoming a Successful

Real Estate Investor,

نوع: یقین در کسب و کار

موضوع: Success in business

موضوع: مدیریت املاک و مستغلات

موضوع: Real estate management

موضوع: امور مالی شخصی

موضوع: Finance, Personal

شناسه افزوده: طوفانی، پویان، ۱۳۶۷ م..

رده بندی کنگره: ۵۳۸۶/ک۵ س ۷۴ HF

رده بندی دیویی: ۶۵۰/۱

شماره کارشناسی، ملی: ۵۱۵۷۹۸۸



انتشارات طاهریان

سرمایه‌گذار موفق در املاک و مستغلات (کتاب تمرین)

• مترجم: پویان طوفانی • ناشر: انتشارات طاهریان

• نوبت چاپ: اول • سال چاپ: ۱۳۹۷ • تیراژ: ۱۰۰ جلد • قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان

• لیتوگرافی: امیرنق

• شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۹۶۶۴۵-۱-۲

آدرس: میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی، خیابان لبافی نژاد، پلاک ۲۶۶، طبقه چهارم، واحد ۱۱

www.Taherianpress.com تلفن: ۶۶۴۹۷۰۷۶۷-۶۶۳۹۲۷۳۳ تلفکس: ۶۶۹۷۴۱۵۲

با تشکر از همراهی هوشمندانه شما خواننده محترم، به اطلاع می‌رساند برای

بهره‌گیری از تسهیلات و خدمات نوین حمایتی انتشارات طاهریان و همچنین

شرکت در قرعه‌کشی خوانندگان ویژه مجموعه کتاب‌های به سوی موفقیت، لطفاً حتماً

عدد ۱ را به شماره ۶۶۴۹۲۷۳۳-۱۰۰۰۰ ارسال کنید تا یکی از برندگان ما باشید.

فهرست:

- فصل ۱: دست به کار شدن..... ۱۳
- فصل ۲: پول شما در کدام مسیر به گردش می افتد؟..... ۳۳
- فصل ۳: آماده کردن برنامه خود..... ۴۹
- فصل ۴: یا بن امانت..... ۵۹
- فصل ۵: ارزیابی امانت..... ۷۷
- فصل ۶: انجام معامله..... ۱۱۷
- فصل ۷: تأمین مالی معامله..... ۱۳۳
- فصل ۸: برای نهایی کردن معامله به دانش چه چیزی نیاز دارم..... ۱۶۷
- فصل ۹: مدیریت ملک، چگونه از مشاخره پرهیز کنم؟..... ۱۷۹
- فصل ۱۰: چک لیست پدرپولدار برای موفقیت..... ۱۹۷
- واژه نامه..... ۲۰۷

سخن مترجم

بدون تردید رابرت کیوساکی نویسنده‌ای برجسته و موفق‌ترین مدرس در حوضه اقتصاد فردی به‌شمار می‌رود. خواندن کتاب‌های آقای رابرت کیوساکی تاثیر عمیقی بر باورهای نادرست رایج در جامعه درباره مفاهیم چون پول، دارایی، بدهی، انواع بدهی، سرمایه‌گذاری، پس‌انداز، وام و... دارد. این نویسنده باهوش، نارسائی‌های مالی که در عصر حاضر مردم از آنها رنج می‌برند را بخوبی شناسایی کرده و راهکارهای مالی در نظری در جهت رفع این موانع و دستیابی به استقلال مالی را ارائه نموده است. امید اینکه مطالعه این کتاب و بکار بستن دستورالعمل‌های ذکر شده در آن، همچنانکه برای اینجانب پیشرفت‌های مالی روزافزونی را در پی داشته است برای شما عزیزان نیز مفید واقع گردد. لازم بذکر است اعداد به جهت سهولت برداشت شما خوبان از موضوع، به معادل ریالی آنها رتخته شده است. ضمناً چنانچه در فرم‌ها آیتمی درمورد شما صدق نمی‌کرد، آن را حذف نمایید. در آخر از انتشارات طاهریان بابت فراهم آوردن ح‌سولات این نویسنده و مربی موفقیت‌قدردانی می‌نمایم.

این کتاب را به پدر و مادرم و همه‌ی ثروت‌سازان تقدیم می‌کنم.

دریافت پیشنهادات، انتقادات و نقطه نظرات شما خوبان مزید امتنان

خواهد بود: Toofanipouyan@gmail.com

و من الله توفیق

پویان طوفانی

مقدمه

دوستان عزیز

تبریک و خوش آمد می‌گویم که در حال استفاده از کتاب تمرین برنامه سرمایه‌گذاری در حوضه املاک و مستغلات پدر پولدار هستید! از کارشناسان مختلف و مشاوران پدر پولدار شنیده‌اید و میدانید که چگونه باید در عمل بیرون رفته و به دنبال ملک باشید. حال، در این کتاب تمرین با ابزارهای مفیدی آشنا خواهید شد که در فرآیند سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات از نقطه شروع، تا اتمام نخستین معامله و سپس مدیریت آن ملک، راهنمایان شما خواهد بود.

کتاب تمرین شامل فرم‌هایی است که مورد نیازتان خواهد بود از جمله: چک لیست‌ها، برگه‌های تمرین، سرراغ و توضیحاتی که برای طرح ریزی دوره به شما کمک خواهد کرد.

ابتدا نگاهی اجمالی به ۶ مرحله تبدیل شدن به یک سرمایه‌گذار موفق در املاک و مستغلات که پدر پولدارم به من آموزش داد، می‌اندازیم. بخاطر داشته باشید این فرآیند و نه خود ملک است که شما را ثروتمند می‌کند.

۱. تصمیم بگیرید که یک سرمایه‌گذار شوید. شما باید احساس تعهد کنید و اهداف خود را بشناسید.

۲. منطقه‌ای را بیابید که بر روی آن بتوانید متمرکز شوید. اگر در شروع کار هستید، بسراغ منطقه‌ای بروید که با آن آشنایی دارید و یا اینکه در نزدیکی شماست.

۳. ملکی را بیاورید که با شرایط شما جور باشد. با آموختن فن ارزیابی دارائی‌ها (املاک)، قادر خواهید بود تا معامله خوب و بد را از یکدیگر تشخیص دهید.

۴. در مورد ملک مذاکره و چانه‌زنی کنید. پس از تجزیه و تحلیل ارقام، شما آمادگی پیشنهاد دادن، مذاکره و چانه‌زنی و نهایتاً حصول توافق را دارید.

۵. ماما را بصورت یکپارچه انجام دهید. ضروری است از جمع‌آوری اطلاعات تا آخرین مالی و نهایتاً انتقال سند و ساکن شدن جزئیات فنی را دنبال کنید.

۶. ملک‌تان را مدیریت کنید. منفی نداشته باشید. این بهترین راهی است که با آن می‌توانید بیشترین سرمایه‌گذاری‌های خود را انجام داده و از آن پول در گردش (جریان نقدی) ایجاد کنید.

همچنانکه در کتاب تمرین به جلو می‌روید، در مورد هر یک از مراحل گفته شده و اینکه چطور آنها را دنبال کنید، بیشتر خواهید آموخت. اما نخست مایلیم مواردی را مورد تاکید قرار دهیم. مهمترین چیزهایی که از پدر پولدارم در رابطه با سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات آموختم.

سرمایه‌گذاری را برای ایجاد ارزش انجام دهید

این مشکل درباره فرمول اصلی پدر پولدار است: دنبال ملکی باشید که برآیند پول در گردش به ارمغان آورده و در آینده رشد قیمت داشته باشد. مردم همواره می‌پرسند "وثیقه‌ها چگونه هستند؟ معاملاتی که

نیاز به آورده نداشته و یا اینکه با سرمایه اندکی قابل انجام هستند چطورند؟

در پاسخ باید گفت اینها قطعاً روش‌های معتبری بمنظور سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات است. ما در کتاب تمرین و فایل‌های تصویری بطور مختصر درموردشان گفتگو خواهیم کرد. موضوع "سرمایه گذاری ارزشمند" است. ارزش واقعی ملک چقدر است؟ این ارزش شامل پول در گردش و قابلیت افزایش سرمایه و عوامل دیگری است که مورد بررسی قرار خواهد داد. عجالتاً تفاوت میان یک سرمایه‌گذار ارزشمند و یک دلال را بخاطر داشته باشید. یک سرمایه‌گذار ارزشمند یک ملک را بر اساس ارزش کلی آن خریداری می‌کند یعنی هم ارزش فعلی و هم ارزش آتی ملک برایش مهم هستند. یک دلال خریدش را با یک امید انجام می‌دهد؛ اینکه قیمت ملک افزایش بیابد.

بدنبال منطقه‌ای در نزدیکی منزلتان باشید

مهم است که بر روی محلی در نزدیکی منزلتان تمرکز کنید، خصوصاً اگر تازه‌کار هستید یعنی جایی که آن را بخوبی می‌شناسید. بطور مرتب پیاده، با دوچرخه و یا سوار بر هر وسیله نقلیه‌ای که دارید در آن حوالی رفت و آمد کنید. آیا درحال رشد است و یا درحال پسرفت؟ آیا تابلوهای "برای فروش" و یا "برای اجاره" زیادی را در آنجا مشاهده می‌کنید؟ همچنین ۲ یا ۳ بنگاه معاملات ملکی که در آنجا فعالیت می‌کنند را ببینید. اخیراً چه ملکی و با چه قیمتی به فروش رفته است؟ املاک آن ناحیه به چه منظوری اجاره داده می‌شوند و اینکه چه شخصی آنها را اجاره

می‌کند؟ معمولاً بطور متوسط چه زمانی طول می‌کشد تا یک ملک بفروش برسد؟

هدف شخص شما از این کار چیست؟ زمانی که یک ملک وارد بازار می‌شود چه معامله خوبی باشد چه نباشد، به سرعت مطلع خواهید شد و قادر خواهید بود به سرعت اقدام کنید. در واقع اگر یک منطقه را بخوبی بشناسید ممکن است پیش از آنکه به بازار بیاید راجبش بشنوید و به درون رقابت وارد شوید. نخستین سرمایه‌گذاری کیم در حوضه املاک در محله نودس بود. به طوری که پیاده نیز می‌توانستیم به آنجا برویم. او حداقل ۲ بار در هفته پیاده یا سواره به آنجا می‌رفت تا از هر تغییری که در آنجا روی می‌داد مطلع گردد.

از کوچک شروع کنید

لازم به تاکید نیست هنگامی که تازه کار هستید قدم‌های کوچک بردارید. در معامله اولتان زمان زیاد و سرمایه کم را مصرف کنید. اکثر افراد دقیقاً برعکس گفته بالا را عمل می‌کنند آنها به راندن زمان کمی را صرف می‌کنند و از اینکه چرا یک بازنده هستند معجزه می‌شوند! شما خواستار ریسک کوچکی هستید زیرا در منحنی یادگیری هستید. چرا ریسک زیادی را متقبل می‌شوید درحالی‌که می‌دانید مطالب زیادی برای آموختن دارید؟

منتظر اشتباه کردن باشید

شما محکوم به اشتباه کردن، هستید هرکسی هم همینطور است. فقط بیاد داشته باشید که اشتباهات نباید به معنی عقب‌نشینی باشند: بدرستیکه آنها در فرآیند یادگیری گام‌های رو به جلو هستند. این حقیقت که وقوع اشتباهات اجتناب ناپذیر است دلیلی بر اهمیت داشتن جریان نقدی مثبت از همان ابتدای کار محسوب می‌شود، زیرا بمانند یک ضربه-گیر اثرات آن اشتباه را تقلیل می‌دهد.

برای مثال اخیراً در دو ست نخستین دارایی سرمایه‌گذاری خود را خریداری کردند، یک خانه چهار طبقه. در ماه اول پس از آن، موضوع آسفالت کردن شهر مطرح می‌شد. آنها توانستند از جریان نقدی خود، این هزینه غیر مترقبه را پرداخت کنند. این بدان معناست که دارائیشان برای آموزش و نه برای خودشان صرف شد.

بدانید که استطاعت چه چیزی را دارید

قبل از هر چیز، بدانید که برای پول در گردشی که بد ببالش هستید چقدر باید هزینه کنید. به عبارت دیگر، چه مقدار سرمایه‌گذاری نیاز است تا ۱۵٪، ۲۰٪ و یا ۳۰٪ برایتان عایدی به همراه داشته باشد؟ این موضوع را در کتاب تمرین (همین کتاب)، خواهید آموخت، اما شما همچنین بایستی خصوصیات محل زندگیتان را بدانید.

ثانیا بخاطر داشته باشید که هدف سرمایه‌گذاری اولیه شما ارتقای صورت حساب مالی شخصیتان است. بنابراین این سوالات را درباره‌ی یک خرید بالقوه از خودتان بپرسید:

• چنانچه مستأجر خانه را تخلیه کرده و خانه خالی مانده است،

این امر تا چه مدت برایم قابل تحمل است؟

• اگر یک هزینه تعمیر ساختمان سنگین برایم روی دهد، آیا قادر

به پرداخت آن خواهم بود؟

این دلیل دیگری است که چرا باید از کوچک شروع کنید. اگر دوستانم در مثال خانۀ چهار طبقه، با یک آپارتمان ۱۲ واحدی شروع کرده بودند هزینه آسفالته برایشان خیلی بیشتر تمام می‌شد و ممکن بود بحران مالی بزرگتری را با ایشان بوجود آورد.

به یاد داشته باشید که اگر از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات برطرف کردن مشکلات مالی شایسته‌تر نباشد، چگونه ایجاد یک مشکل بزرگتر.

بدنبال املاک مشکل‌دار باشید

این واقعا حقیقت دارد: یکی از بهترین چیزهایی که باید بدنبالش باشید دارائی‌هایی است که فرد دیگری بدلیل یک مشکل در حال خلاص شدن از دستشان می‌باشد. در پی آن باشید که چنانچه بتوانید آن مشکل را برطرف نمایید و فورا ارزش آن را بالا ببرید.

یکی از مثال‌های مورد علاقه من زمانی است که همسر من و من کارمان به یک آپارتمان در فونیکس واقع در آریزونا با نرخ اجاره‌ای بودن ۳۷٪ افتاد که عدد بزرگی به حساب می‌آمد. هیچکس نزدیکش هم نمی‌شد. اما ما از خودمان این سوالات را پرسیدیم: چگونه می‌توان این مشکل را برطرف کرد؟ پاسخ در ماهیت کاربری آن که هتل بود نهفته بود: مردم در هر کجا می‌توانستند یک آپارتمان مبسه را از یک هفته تا

یکسال اجاره کنند. یک مشکل نه چندان کوچک، هیچ فردی حاضر نبود در فصل تابستان در فونیکس باشد، بنابر این بیشتر واحدها در این ماهها خالی می ماندند. خلاصه اینکه ما تحقیقات خودمان را انجام دادیم و وضعیت ساختمان را از یک هتل اجاره ای کوتاه مدت به یک آپارتمان اجاره ای بلند مدت تغییر دادیم. نرخ خالی بودن از ۳۷٪ به ۳٪ کاهش یافت و ارزش ملک افزایش یافت. ما هم از بابت پول در گردش و هم از بابت افزایش سرمایه برنده بودیم.

شغل شما به عنوان یک سرمایه گذار در حوضه املاک و مستغلات جستجو برای یافتن املاک مشکل دار و برطرف کردن مشکل آنهاست.

همیشه به اعداد نگاه کنید

همانگونه که اغلب پدر پولدار می گوید: «با ماشین حسابت فکر کن نه با قلبت». بنابراین زمانی که درک درستی از منطقه مورد نظرتان جهت سرمایه گذاری پیدا کردید، و دانستید که بدنایان هستید، مطمئن شوید که با رصد کردن آمار و ارقام مربوط به آن همه چیز را تحت کنترل دارید. اعداد تقریباً همیشه به شما خواهند گفت که یک معامله خوبی را یافته اید یا خیر. کتاب تمرین، اطلاعات ارزشمند زیادی را در مورد بررسی اعداد دارد. به بخش پنجم و ارزیابی املاک و مستغلات پدر پولدار نگاه کنید و یا به وب سایت پدر پولدار به آدرس www.richdad.com/realestate سر بزنید.