

به نام خداوند جان و خرد

# چگونه اولین دارایی واقعی خود را بخرید؟

نویسنده:

رابرت کاروساکی

مترجم:

لیلا دژآلون



انتشارات طاهریان

سرشناسه: کیوساکی، رابرت تی. ۱۹۴۷ - م.

Kiyosaki, Robert T

عنوان و نام پدیدآور: چگونه اولین دارایی واقعی خود را بخرید؟/ نویسنده رابرت کیوساکی؛ مترجم لیلا دژآلون.

مشخصات نشر: تهران: طاهریان، ۱۳۹۹.

مشخصات ظاهری: ۱۲۰ ص؛ ۱۴/۵ × ۲۱/۵ س.م.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۱۲۶-۱۲-۹

وضعیت فهرست نویسی: فیا

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

موضوع: اموال غیرمنقول — ایالات متحده — سرمایه‌گذاری

موضوع: Real estate investment -- United States

موضوع: نگاه‌های معاملات املاک — ایالات متحده — آینده‌نگری

موضوع: Real estate business -- United States -- Foreign investments

موضوع: امور مالی شخصی

موضوع: Finance, Personal

موضوع: سرمایه‌گذاری

موضوع: Investments

موضوع: موفقیت در کسب و کار

موضوع: Success in business

شناسه افزوده: دژآلون، لیلا، ۱۹۴۷- مترجم

رده بندی کنگره: HD ۲۵۵

رده بندی دیویی: ۳۳۲/۳۳۴.۰۹۷۳

شماره کاتالوگ: ۶۱۶۴۵۳۰



انتشارات طاهریان

## «چگونه اولین دارایی واقعی خود را بخرید؟»

• نویسندگان: رابرت کیوساکی • مترجم: لیلا دژآلون

• ناشر: انتشارات طاهریان • نوبت چاپ: اول • سال: ۱۳۹۹

• تیراژ: ۱۰۰ جلد • تایپ، صفحه‌بندی و طرح جلد: آرزو خسروپور قیمت: ۲۵۰۰۰ تومان

• چاپ و صحافی: اسلامی • شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۱۲۶-۱۲-۹

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

تلفن: ۶۶۹۷۰۷۶۷-۶۶۳۹۲۷۳۳ تلفکس: ۶۶۹۷۴۱۵۲ [www.Taherianpress.com](http://www.Taherianpress.com)

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:

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| پیشگفتار.....                                        | ۵   |
| مقدمه.....                                           | ۱۲  |
| فصل ۱: پیدا کردن املاک.....                          | ۱۷  |
| فصل ۲: چگونه یک معامله خوب را از بد تشخیص دهیم؟..... | ۲۷  |
| فصل ۳: انجام معامله.....                             | ۵۵  |
| فصل ۴: تأمین بودجه معامله.....                       | ۷۱  |
| فصل ۵: بستن معامله.....                              | ۹۹  |
| ایده نهایی: غلبه بر ترس از شکست.....                 | ۱۱۵ |

## مقدمه

# چگونه املاک و مستغلات تبدیل به

## دارایی می‌شوند؟

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات هم از مزیت مالیاتی و هم از مزیت افزایش ارزش دارایی برخوردار است، یعنی ارزش دارایی همواره رو به رشد باشد؛ اما بزرگترین مزیت عملکرد اهرمی است که دارد - استفاده از پول دیگران (OPM) برای سرمایه‌گذاری، بعلاوه چند برابر هزینه‌ای که شما برای خرید صرف می‌کنید ارزش دارد. با استفاده از OPM به شکل وام، می‌توانید ملکی را بخرید که برایتان درآمد بالایی داشته باشد حتی اگر سرمایه‌گذاری اندکی کرده باشید.

## گزینه‌های پیشنهادی من چیست؟

شما با چند روش می‌توانید با املاک و مستغلات درآه بخورید. در ادامه گزینه‌های پیشنهادی و توصیه‌های پدرپولدار بیان شده است.

### ۱. گردش مالی یا سود سرمایه‌ای؟

گردش مالی بلند مدت، با پتانسیل سودآوری در آینده. گردش مالی یعنی شما قصد دارید ملک خود را نگه دارید تا در آینده با قیمت



بالایی آن را بفروشید؛ اما سود سرمایه‌ای حاصل فروش ملک با قیمتی بالاتر از قیمتی است که آن را خریده‌اید. بعضی از سرمایه‌گذاران ملک را فقط برای رسیدن به سود سرمایه‌ای خریداری کرده و می‌فروشند. گردش مالی و سود سرمایه‌ای هر دو روش‌های خوبی برای سودآوری از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات هستند و هر دو در نقشه‌های مالی سرمایه‌گذار از جایگاه خوبی برخوردارند؛ اما برای سرمایه‌گذاری که می‌خواهد با کسب درآمد بالا هدف از آزادی مالی را بداند، با انتخاب جریان نقدی قطعاً راه پدرپولدار را پیش می‌گیرد.

## ۲. بخرید و نگه دارید یا بخرید و معلق کنید؟

بخرید و نگه دارید. این روش آزمایش شده و درست برای رسیدن به ثروتی نامحدود و بی‌اندازه است. اگر خرید خوبی داشته باشید و سپس ملک را با تدبیر نگه دارید و مدیریت کنید، خرید و نگه داشتن می‌تواند ماهانه برای شما درآمد بالایی ثابت و خوبی داشته باشد. بعلاوه، اگر ارزش ملک همواره در به افزایش باشد، نه تنها برای شما جریان نقدی ماهانه را به همراه خود داشته باشد بلکه به شما اجازه می‌دهد در صورت فروش به سود سرمایه‌ای هم برسید. از آن گذشته، مستأجران اقساط وام شما را پرداخت می‌کنند! خرید و معلق کردن نیز می‌تواند شیوه‌ی خوبی باشد زیرا گاهی اوقات لازم نیست برای سود کردن حتی از پول خودتان خرج کنید؛ اما بخاطر داشته باشید، باید برای ایجاد جریان نقدی دوباره آن سود را بدست

آورید. لطفاً برای داشتن بهترین سرمایه‌گذاری با حسابدار مالی خود مشورت کنید.

### ۳. بدون هدر دادن پول یا هدر دادن پول؟

کلمات جادویی مانند جریان نقدی را بخاطر داشته باشید. این یک موازنه واقعی است. شما خواستار بالاترین بازگشت سرمایه‌تان بوده و می‌خواهید به بهترین شکل پولتان را مورد استفاده قرار دهید. به عنوان مثال، اگر مبتدی هستید و برای سرمایه‌گذاری پول کمی دارید، پس بهترین سرمایه‌گذاری (حداقل خرج غیرضروری و هدر دادن پول) که برایتان هنوز جریان نقدی مثبتی را در پی دارد ممکن است در آن زمان بهترین روش برایتان باشد. شاید پول زیادی برای سرمایه‌گذاری دارید و می‌خواهید بدان پولتان به شکل مفیدی استفاده کنید، اما ممکن است بخوابید و پول بیشتری را برای رسیدن به جریان نقدی ماهانه‌ی خوب خرج کنید. همه‌ی این‌ها به برنامه‌ی سرمایه‌گذاری شخصی شما بستگی دارد.

تعاریف: باید این تعاریف را بدانید.

← **خانه کلنگی:** خانه‌ای که به تعمیرات زیادی نیاز دارد.

← **FSBO:** برای فروش توسط مالک - ملک فروخته شده توسط

مالکش بدون خدمات حرفه‌ای املاک و مستغلات.

← **نرخ مکان خالی:** عدد نشان‌دهنده‌ی درصد سالانه‌ی واحدهای اجاره

نرفته یا درصد زمانی که یک واحد در طول سال بدون مستأجر باقی

می‌ماند.

«قوانین منطقه بندی: مقررات استفاده و کاربری زمین، تراکم جمعیت، کاربری و اندازه ساختمان که توسط دولت محلی تنظیم می شود، قوانین محلی معمولاً همراه با توسعه و پیشرفت جوامع تغییر می کنند؛ شما هم می توانید خواستار تغییر یا معافیت از آنها باشید.