

۵۰ محاسبه سرمایه گذاری املاک

جریان نقدینگی، نرخ برگشت سرمایه، ارزش، سود، سهام،
درآمد، برگشت سود، استهلاک سهام

نویسنده:

مایکل لانتیپ

مترجم:

احسان صالحی

www.ketab.ir

شناسه	لانتریپ، مایکل
و نام پدیدآور	Lantrip, Michael
شخصیات نشر	۵۰ محاسبه سرمایه گذاری املاک : جریان نقدینگی، نرخ برگشت سرمایه، ارزش، سود، سهام... نویسنده مایکل لانتریپ ؛ مترجم احسان صالحی ؛ ویراستار حامده حاجی ابراهیمی.
شخصیات ظاهری	خراسان رضوی: انتشارات جالیز، ۱۳۹۹.
بایک	۲۱۰ ص.
وضعیت فهرست نویسی	۹۷۸-۶۲۲-۲۶۳-۳۵۴-۷
ادوات	فیبا
عنوان اصلی:	Real estate investing calculations : cash flow, ۵۰
عنوان گسترده	IRR, value, profit, equity, income, ROI, depreciation, more with links to the ۲۴ best calculators
موضوع	جریان نقدینگی، نرخ برگشت سرمایه، ارزش، سود، سهام...
موضوع	پنجاه محاسبه سرمایه گذاری املاک.
موضوع	بنگاه های معاملات املاک
موضوع	Real estate business
موضوع	رهن
موضوع	Mortgages
شناسه افزوده	صالحی، احسان، ۱۳۶۴ - مترجم
رده بندی کنگره	HD۱۳۷۵
رده بندی دیویی	۳۳۲/۳۳
شماره کتابشناسی ملی	۷۳۸۷۵۳۵
وضعیت رکورد	فیبا

نام کتاب: ۵۰ محاسبه سرمایه گذاری املاک

نویسنده: مایکل لانتریپ

ترجمه: احسان صالحی

ناشر: انتشارات جالیز

طراح: زینب رواقی

صفحه آرا و ویراستار: حامده حاجی ابراهیمی

قطع: رقعی

تعداد صفحه: ۲۱۰ صفحه

نوبت چاپ: اول / پاییز ۱۳۹۹

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۶۳-۳۵۴-۷

بها: ۷۰۰۰۰۰ ریال

سخن مترجم

بسیاری از افراد فعالیت در عرصه املاک را محدود به دو بُعد خرید و فروش می‌دانند و از اصلاحات و نحوه محاسبات تخصصی سرمایه‌گذاری املاک اطلاعات محدودی دارند و به چگونگی محاسبات نقدینگی و بازده سرمایه بیگانه هستند.

با توجه به کثرت کتب در زمینه خرید و فروش املاک و ترجمه‌های فراوانی که بابت این مهم انجام شده است همیشه جای خالی کتابی با مضمون محاسبات سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات احساس می‌شد که در این کتاب به بیان این موضوعات پرداخته شده است.

فهرست مطالب

.....	مقدمه
.....	بخش اول: ارزش
.....	بخش دوم: ترازنامه
.....	بخش سوم: مینا
.....	بخش چهارم: مینای تعدیل شده
.....	بخش پنجم: مینای موکول شده
.....	بخش ششم: مینای افزایش یافته برای مالیات دهندگان فردی
.....	بخش هفتم: مینای منتقل شده
.....	بخش هشتم: هزینه های سرمایه
.....	بخش نهم: سود سرمایه
.....	بخش دهم: نرخ سرمایه گذاری
.....	بخش یازدهم: جریان نقدی
.....	بخش دوازدهم: جریان نقدی تخفیف یافته
.....	بخش سیزدهم: نسبت خدمات بدهی
.....	بخش چهاردهم: تخفیف
.....	بخش پانزدهم: استهلاك
.....	بخش شانزدهم: استهلاك مایملک تجاری
.....	بخش هفدهم: استهلاك مانده نزولی مضاعف
.....	بخش هجدهم: استهلاك اموال غیر منقول
.....	بخش نوزدهم: استهلاك اموال قسمت ۱۲۴۵
.....	بخش بیستم: استهلاك اموال قسمت ۱۲۵۰
.....	بخش بیست و یکم: استهلاك سرراست

بخش بیست و دوم: مانده نزولی ماده ۱۵۰.....	۱۰۳
بخش بیست و سوم: سود دارایی‌های قابل استهلاك.....	۱۰۷
بخش بیست و چهارم: ارزش ویژه.....	۱۱۱
بخش بیست و پنجم: ارزش متعارف بازار.....	۱۱۵
بخش بیست و ششم: ارزش آتی.....	۱۱۹
بخش بیست و هفتم: صورت درآمد.....	۱۲۳
بخش بیست و هشتم: درآمد، نسبت شکست.....	۱۲۷
بخش بیست و نهم: درآمد ناخالص عملیاتی.....	۱۲۹
بخش سی‌ام: درآمد بالقوه ناخالص.....	۱۳۱
بخش سی‌ویکم: ضریب فزاینده اجاره ناخالص.....	۱۳۳
بخش سی‌ودوم: ضریب فزاینده درآمد خالص.....	۱۳۷
بخش سی‌وسوم: درآمد خالص عملیاتی.....	۱۴۱
بخش سی‌وچهارم: بهره، نرخ مرکب.....	۱۴۵
بخش سی‌وپنجم: بهره، نرخ ساده.....	۱۵۱
بخش سی‌وششم: هزینه دیرکرد.....	۱۵۵
بخش سی‌وهفتم: هزینه‌های عملیاتی.....	۱۵۷
بخش سی‌وهشتم: نسبت هزینه‌های عملیاتی.....	۱۶۱
بخش سی‌ونهم: دوره بازگشت سرمایه.....	۱۶۳
بخش چهل‌م: ارزش فعلی.....	۱۶۷
بخش چهل‌ویکم: سود.....	۱۷۳
بخش چهل‌ودوم: نرخ بازگشت داخلی.....	۱۷۵
بخش چهل‌وسوم: بازده سرمایه.....	۱۷۷
بخش چهل‌وچهارم: بازده ارزش ویژه.....	۱۸۳
بخش چهل‌وپنجم: بازده سرمایه‌گذاری.....	۱۸۹

مقدمه

این کتاب به شما نوید کسب درآمد از طریق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات را نمی‌دهد و هیچ توضیحی نیز درباره چگونگی انجام این کار در این کتاب ارائه نشده است. کتاب‌های دیگری در این باره وجود دارند.

این کتاب به ارائه تمامی محاسباتی می‌پردازد که شما به آن نیاز دارید تا بتوانید نیروهایی که سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات را کنترل می‌کنند، درک کنید و همچنین بتوانید بررسی کنید که آیا می‌توانید به سود برسید یا خیر. این محاسبات درواقع مجموعه قوانین موجود در دنیای سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات هستند.

چه این محاسبات را بدانید چه ندانید، آن‌ها در پشت‌صحنه کار می‌کنند و مشخص می‌کنند که آیا شما در مدت یک سال می‌توانید سودآوری و موفقیت را تجربه کنید و یا از تجارت خارج می‌شوید.

من ۵۰ مورد از آن‌ها را انتخاب کرده‌ام و برای هر محاسبه بخش جداگانه‌ای ارائه خواهم داد. حدود ۱۵ مورد از آن‌ها محاسباتی هستند که قبلاً آن‌ها را ندیده‌اید.