



# ОТ РЕСУРСОВ К КАПИТАЛУ

Урок 5

Подготовительный период 2 этап

# МЕТАНИЯ ИЛИ РАСЧЕТ



# ИНСТРУМЕНТЫ



Паевые фонды



Драгоценные металлы и сырье



Акции



Произведения искусства



Бизнес



Авторские права



Дети



Недвижимость



Профессия



Образование

	Прибыль	Доход	Создать	Купить/Прод
ПИФ	ПС	ПС -	-	+
Драг. металлы	ПС	-	-	+
Акции	ПС, ВС	ПС-	-	+
Искусство	ПС, ВС	ВС-	-+	+
Бизнес	У, ВС	У, ВС	+	+
Авторск. права	У, ВС	ВС	+	+
Образование	ВС	ВС	+	-
Профессия	У, ВС	ПС, У, ВС	+	-
Недвижимость	ПС, У, ВС	ПС, У, ВС	+	+
Дети	-	ПС, У	+	-





# ТАБЛИЦ ПО ОБЪЕКТУ

Сумма в месяц		€ 2 665,10	€ 2 815,00
Сумма в год		€ 31 981,20	€ 33 780,00
Капитализация		€ 447 736,80	€ 472 920,00
Цена покупки		€ 150.000,00	€ 150.000,00
Расходы покупки		€ 16.500,00	€ 16.500,00
Бюджет стройки		€ 80.000,00	€ 80.000,00
Общая сумма		€ 246.500,00	€ 246.500,00
Предоплата		€ 16.500,00	€ 16.500,00
Финансирование		€ 230.000,00	€ 230.000,00
Выплата % + погаш./год		€ 14.950,00	€ 14.950,00
Выплата % + погаш./мес		€ 1.245,83	€ 1.245,83
Денежный поток/месяц		€ 1.419,27	€ 1.569,17

# СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ДОХОДОВ

Адрес	Zins-tilg. P.a.	Rest schuld		Verkehrswert
	€ 8 064,00	€ 146 000,00		€ 180 000,00
	€ 7 680,00	€ 160 000,00		€ 155 364,00
	€ 10 238,00	€ 136 000,00		€ 208 560,00
	€ 16 029,00	€ 234 000,00		€ 318 780,00
	€ 65 303,00	€ 698 100,00		€ 1 146 000,00
	€ 16 029,00	€ 259 773,00		€ 420 000,00
	<b>€ 123 343,00</b>	<b>€ 1 633 873,00</b>		<b>€ 2 428 704,00</b>

# НЕОБХОДИМЫЕ ТАБЛИЦЫ

- Бюджет строительства
- Бюджет и сроки
- Таблица учета арендных платежей
- Таблица показаний счетчиков и перерасчета с арендаторами
- Таблица Кийосаки - выход из крысинных бегов
- Оценка использования времени и квалифицированных навыков

# ОЦЕНКА ФАКТОРОВ ЛИКВИДНОСТИ

Факторы ликвидности	-10 до +10	
Район ,	+4	предложение на продажу
микрорайон,	+9	Вход- парадный
перспективы развития	+9	со двора,
Удаление от метро	+10	с 3-го двора.
какое метро	+9	Состояние фасада
Вход- парадный	-3	крыши
со двора,		двора
с 3-го двора.		лестницы.
Спрос на аренд	+7	Соседи
спрос на продажу.	+5	Состояние квартиры
Предложение аренды	-3 (много продается и долго)	Планировке
		Проходные комнаты

# НАВЫКИ

- Навык постановки цели
- Навык работы с информацией (таблицы)
- Навык управления
  - Сбор информации
  - Анализ
  - Принятие решения



# НАВЫКИ

- Навык поиска информации
  - Техника - Профессионал за день



# НАВЫКИ

- Навык работы с документами

Систематизирование

Учет

Хранение



# НАВЫКИ

- Навыки контроля клиентов
  - Техника -
    - Крестный Отец



# РАБОТА С ИНФОБАЗАМИ

## ○ Базы

- Центральные сайты
- Захолустные сайты
- Сайты агентств
- Социальные сети
- Правительственные программы
- Объявления
- База профессионалов - ставим маячки!
- Глупые, неопытные, непрофессиональные риелторы, кот . Не умеют продавать.
- Соседи
- Личные контакты

# РАБОТА С ИНФОБАЗАМИ

- Техника Ювелира



# ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НАЧИНАЮЩЕГО ИНВЕСТОРА

- На свиданье как инвестор



# ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НАЧИНАЮЩЕГО ИНВЕСТОРА

- Покупать как инвестор

- Круг общения



- Инвестировать время



# ЮРИДИЧЕСКАЯ СТОРОНА

- Контракты аренды
- Пакет документов для Ипотеки
- Регистрация покупки
- Оформление продажи



# ДОМАШНЕЕ ЗАДАНИЕ

- Список баз данных
- Инвентаризация навыков
- Создаем подборку контрактов - работаем в группе над терминами
- Тренируем технику -  
Профессионал за 1 день

**1 к.квартира**  
Собщ.=32.82 кв.м

