

CÔNG TY CP HỌC VIỆN
GIÁO DỤC ĐÀO TẠO APH

V/v: Làm việc học viên Coach

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 10 giờ 30 ngày 19 tháng 04 năm 2025.

Tại trụ sở văn phòng chính của học viện APH.

I/ Thành phần tham dự:

Về phía học viện AMG bao gồm:

1/ Thầy Dương Đình Châu

2/ Thư ký Hà Ngô

Đã làm việc với học viên:

Họ và tên: Ngô Huy Hiền ĐTDĐ: 0973259234 Địa chỉ: Hà Nội

II/ Nội dung làm việc:

BDS	Tình hình	Giải pháp
1. Nhà Cao Viên Thanh Oai, HN	Cọc 300 triệu diện tích 35,3 m2 giá 3,1 tỷ, nhà xây 4 tầng mất 1,2 tỷ => 53tr/m2	Nếu để lại sẽ lâu khoảng 2 năm nữa mới có cơ hội bán
	Đường có quy hoạch mở rộng	Rủi ro: Đường đi vào hẹp, nếu xây cổng sẽ giảm diện tích đi vào, đường không thể lên trên sổ chỉ có 1m, nhà ở cuối ngõ cụt.
	Không dính quy hoạch xây dựng	Nếu thời điểm này có lãi nên bán đi để mua chỗ khác
	Không có vấn đề về mặt quy hoạch	
	30/4 phải vào tiền đợt tiếp theo	
	Có cơ hội bán mong muốn 3,5 tỷ	

	Xung quanh nhiều dự án Vin nhưng trong năm nay không có khả năng triển khai. Tương lai sẽ có sóng.	
	Vị trí ngõ nhỏ và cuối ngõ	
	Hiện đang cho thuê 5 triệu	
	Còn vay 2 tỷ mỗi tháng trả 8 triệu cho ngân hàng, cho thuê 5tr phải bù vào 3 triệu	
2. Đất văn phòng công ty ở Bằng Liệt, Hoàng Mai, HN	Đã rao bán cho 1,2 môi giới nhà 4 tầng 38m2 đáng bán 9,5 tỷ khoảng 220tr/m2	Kinh nghiệm thỏa thuận môi giới:
	Khoảng 30/4 chuyển văn phòng và sơn sửa lại cơ bản chi phí khoảng 50tr	Phí môi giới 3% và không dưới 100tr
	Nếu sửa lại rao bán khoảng 9,8tỷ	Không ký độc quyền
		Giá có thể thay đổi theo thị trường
		Khi cọc chỉ trả 20-30% phí
		Sau 30/4 sơn sửa lại để bán nếu có khách tiềm năng có thể bán luôn
3. Đất Đắc Nông	Đất nông nghiệp mua vào 1,650 tỷ/3 người năm 2022 đất cho thuê trồng cafe	Nên ký hợp đồng cho thuê, nếu trồng cafe lâu dài, nếu đất canh tác không được trồng cây lâu năm.
	Mong muốn bán khoảng 2,2 tỷ	Kiểm tra vị trí , giá cả
4. Nhà hàng cafe 53 Lý Thường Kiệt, Thị xã Thái Hoà, Nghệ An	Ký hđ 10 năm mỗi tháng 5 triệu từ năm 2022 khoảng 5 tỷ góp cùng bạn tổng 10 tỷ	Đất thương mại dịch vụ có thời hạn, không phải lâu dài.
	Nhà 3 tầng	Hai phương án:
	Trên quy hoạch có đường	1. Bạn mua lại
	Giá thuê không cố định	2. Tìm nhà đầu tư ngoài mua lại
	Bạn muốn làm lâu dài nhưng 1 phần vốn vẫn đọng trong đó	Nếu phá hợp đồng sẽ phải đền bù HĐ
	Sổ cấm ngân hàng 5 năm Học viên đứng tên bạn trả tiền	Rủi ro về lòng tin
	Đầu tư ban đầu vốn 5 tỷ + khoảng 400 triệu	Đàm phán giá thuê cao lên có dòng tiền và để ép họ mua lại.

	Kỳ vọng bán 15-17 tỷ nhưng bạn tâm huyết không muốn bán	Có thể tách sổ nếu hai bên đồng ý thống nhất nhưng đất đang xây không đúng hiện trạng sẽ khó và 2 mảnh không cân nhau.
		Hỏi chính quyền về chi phí tách sổ

Thiếu định hướng đầu tư mới, sau khi bán căn nhà đang làm văn phòng sẽ bàn chi tiết về kế hoạch đầu tư mới.

Vẫn tìm kiếm các game đầu tư nếu có chia sẻ để thẩm định và có thể đầu tư cùng

