

為何要現在購買 Coble 的產業 (或為何不現在購買) ?

問題解答#5

問題：

1. 我們現在為何要購買 Coble 的產業？為什麼在 2010 年 11 月 14 日第二期擴建工程的投票前沒有考慮這一點呢？
2. Coble 的產業價值多少？建堂擴建委員會是否在 www.wakegov.com 的網站查過他們的房地產數值？
3. 我們要出價多少來購買 Coble 的產業？我們有沒有其他可供比價參考的數值？
4. 購買 Coble 產業的優缺點各是什麼？
5. 把 Coble 的產業和 RCCC 的土地融合為一是否會牽涉到任何的花費？亦即為第二期工程開發這兩塊產業的整地費用為何？
6. 我們會需要(或向會眾要)更多錢以購買 Coble 的產業嗎？
7. 假如購買了 Coble 的產業，第二期工程的設計會維持原樣嗎？
8. 正式開工之前的新時間表為何？
9. 工程的延後將如何影響整個擴建計畫的費用？

解答：

1. 我們現在為何要購買 Coble 的產業？為什麼在 2010 年 11 月 14 日第二期擴建工程的投票前沒有考慮這一點呢？

坦白說，我(湯長老)從我們 1999 年尋求購買 Beamer 的產業來蓋我們現在的教堂開始，就一直對 Coble 的產業感興趣。我當時也是建堂委員會的主席。在我們商量購買 Beamer 產業的期間，我也詢問了 Coble 先生出售其產業的意願。如你們所知，我們的佔地是 10.56 英畝，整片地因缺了一角(亦即 Coble 的地)形狀長得有點奇怪。假如能夠獲得那塊地，讓整片土地更勻稱的話，當然是很好的。不過，當時的價格過高。Coble 先生在 1999 年每平方呎要價\$10，2.09 英畝的地共計\$910,404。相較之下，我們花了 65 萬美金購買了 Beamer 的產業。Coble 先生那時告訴我錫安山浸信會最先去找他，並且開出低於 30 萬的價錢，他不願意出售。(讓你們了解一下：錫安山浸信會在 Chapel Hill Road 和 NW Maynard Road 的交口處買了將近 28 英畝的地。幾年前他們將其中的 16 英畝賣給 Harvest Homes，在那個交口處所有的房子都是這個建商蓋的。錫安山浸信會保留了 12 英畝，在四、五年前蓋了他們的新教堂，出入口面向 Evans Road。錫安山浸信會位於 Allen Lewis Drive 上，與 RCCC 東北方相距約一石之遙。)

在我們 11 月 14 日投票認定第二期擴建計畫後，我感到神帶領我在我們決定土地最後的總體規劃圖並將其提交 Cary 市政府審查之前，再對 Coble 的產業做最後的嚙

試。倘若我們要購買 Coble 的地，那麼我們必須在遞交土地規劃圖之前先完成購買事宜。這樣做更符合成本效益，而且 Cary 市政府會希望也需要先了解我們的計畫為何。Coble 先生一直無法按他想要的價錢賣掉他的房地產。當我在投票後幾天請我們的經紀人去詢問時，他的售價在這幾年已經從每平方呎\$10 逐漸下降到總價四十五萬美元 (就我所知還有議價空間)。因著房地市場狀況的變動，購買 Coble 的土地並將之併入我們的產業看起來是相當合理的。若要如此行，就必須在遞交任何土地規劃圖之前完成交易。

因此，我們現今考慮購買 Coble 產業的原因為：

(1)在我們遞交土地的整體規劃圖給 Cary 市政府並開始準備第二期擴建工程的文件(CD)之前，進行最後的審視；加上

(2)市場狀況的變動，以及 Coble 夫婦的高齡(Coble 先生現年 82 歲)並且想要搬到別處居住等因素，這些都使得他們可能將房地產售價降低到買主認為更“合理”的價格。

由於這項收購議案的可能性，我們多了一些選擇，諸如：

(1)在 Coble 土地的西邊可增建一條通往 Chapel Hill Road 的道路。按 NAC(鄰里活動中心)共有道路(common road)會是主要交叉口(anchor intersection)來說，我們可以完全從這條新的 Coble 道路進出(左進、左出)，所以我們可以封閉現有的出入口，使之與新的停車處連成一片。主要交叉口和另一個入口最小的距離為 600 呎，而這條 Coble 道路的距離為 619 呎。我們便與 Cary 市政府商談，徵得他們的意見。

在與市政府初步的會談、詢問這件提案的可行性時(2010 年 12 月 29 日)，市政府告訴我們，他們預期 Chapel Hill Road 將來會變成一條六線道(三線往東，三線往西)的道路，中間設有草坪中隔島(參圖一和圖二)。因此在主要幹道上的兩個出入口之間最短距離要有 1200 呎。如此一來，Coble 的道路就無法成為左進左出的道路，但市政府並不反對興建 Coble 道路，只是只能變成右進、右出的出入口。這一點仍然對我們有利，將在以下的第 2 點中解釋。

(2)根據 2004 Cary 市政府 NAC(位於 NW Maynard Road 的鄰里活動中心)概略的規劃圖顯示，共有道路若要在 RCCC 產業東側有一出入口，它需要與將來的 Coble 產業相連，作為 Coble 產業在 Chapel Hill Road 上右進右出的出入口之外的第二個出入口。事實上，這樣的連接會將 RCCC 的產業一分為二(參圖三)。若獲取 Coble 的地，便不需要滿足道路相連的要求，因為 Coble 的地不再是分離的產業。

(3)獲得 Coble 的土地可讓我們在教堂前面增加額外的停車空間，而非將教堂後面的地整平來建停車位。我們可以保留後面那塊地，或是將其開發為公園/野餐/遊玩區。本來要用來整地所省下的錢便可用以開發 Coble 的土地。請參圖四。

(4)若不需要開發後面的土地來興建停車位，重新設計的 BMP(蓄水池區)會比第二期工程原先的設計簡單一些，因此設計和施工費用不會像之前那樣昂貴。

(5)更重要的是，它可以讓我們重新設計第二期擴建工程的藍圖，提供整體更好的動向。這個設計和之前提出的計畫大為不同，請參圖四和圖五。重新設計之後，我們的空間利用更有效率、人群動向更流暢，同時允許我們使用現有的多功能活動室(MPR)作為用餐區，使得我們現有建築不需有太大變動，可能只會在第二期工程快要結束前，對午餐的打飯和排隊區進行微小的更新工程。(註：重新設計後的藍圖會使我們停止第三期的興建主堂工程，因為我們沒有多餘的土地了。第二期工程之後，將會是向外植堂。)

2. Coble 的產業價值多少？建堂擴建委員會是否在 www.wakegov.com 的網站查過他們的房地產數值？

2008 年(最後一次評估時期)對那塊土地的估價為\$86,400、房子\$76,540，總值\$162,940。房地契的起始日期是 1968 年 1 月 1 日。請參附件六。為方便您作一比較，RCCC 的估價為\$3,792,202 (土地\$936,720，建築物\$2,855,482)。

在考慮購買 Coble 地業的價錢時，有些人指出我們所出的價錢應該接近政府評估的價值。嗯，這可能不太切實際，而且一般來說，售價會變成買方和賣方都同意的“市價”。實際上，售價或市價是遠高過估價的，並且反映出基本供需的經濟情況。我們在問題一當中提到錫安山浸信會曾向 Coble 先生出價三十萬，但被拒絕了。目前的經濟情況尚未惡化到使這塊地貶值到接近政府評定的價格的程度。當賣方與買方對“市價”或售價達成協議時，買賣便成立了。

請參表六。

3. 我們要出價多少來購買 Coble 的產業？我們有沒有其他可供比價參考的數值？

我們初步提出的價錢為\$375,000 (2.09 英畝的地加上一棟房子)，而其售價為\$450,000。我們是在 2011 年 1 月 25 日出價的，仍在等待他們的回音。2 月 8 日有最新

的進展，經過三次的還價 Coble 先生提出他的最後價格為 \$420,000，教會議會已同意此賣價。

至於弟兄姐妹所問的可供參考的比價數值，有一點歷史背景要說明。在我們購買現有土地之時，鄰近的產業(Apache House 東鄰之地)為 Hartwell Neal 所有，他也想要出售其產業。他對他五英畝的地和一棟房子的產業要價\$550,000。他的土地形狀狹長，我稱它為保齡球道。這塊地在市場上多年，大約五年前賣給了一個印度投資商。聽說售價超過一百萬美元！

那塊土地隨即被分為兩部分。位於 Driving circle 北方的後半邊被劃為住宅區，目前正在興建房屋。位於 Driving circle 南方的前半邊，面對 Chapel Hill Road，是 9260 Chapel Hill Road，擁有 3.34 英畝的地和一棟兩千呎的房子。它們被評估的價值為 \$1,018,430(土地)和\$4,971(房屋)，總價\$1,023,401(參表七)。那個地圖的後半部標明為一間托兒中心，前半部則作商業之用。它已經在市場上一段時間了，無法以評定的價格售出，尤其是 Cary 市政府要求他們建造共有道路，這會需要他們“捐出”至少六十呎寬的土地(長度從 Chapel Hill Road 到連接至 Evans Road 的 driving circle)。

以此作為比較，Coble 的產業是值得這個價錢的！不過，我相信這個產業本身有其固有價值是不能以金錢數量來衡量的，因為它提供給 RCCC 一個更寬敞的門面——RCCC 加上 Coble 土地那麼寬的門面——這大大提高了這兩塊合併地產的價值。

4. 購買 Coble 產業的優缺點各是什麼？

Coble 產業：買或不買——簡要的比較

優點	缺點
● Cary 市政府不反對興建 Coble 道路。 ● 提供更好的土地規劃；將 RCCC 前方土地可能要進行的切割減到最低。 ● 提供重新設計第二期建築物的機會。新的設計讓我們擁有整體更好、更有效率的人群動向，同時省去第三期的工程。不過，“重新規劃”雖會帶來新的風貌，它也會使第二期工程的時間延後開始。 ● 將停車位置由教堂後方的遠處移至挨著 Chapel Hill Road 的教堂前方，將減少大家步行至教堂的距離，也降低了	● 我們提議的 Coble 道路不能成為左進左出的出入口，因為和相鄰的出入口需要相距 1200 呎以上。未來的 Chapel Hill Road 將會是一條擁有六線道和草坪中隔島的大路。 ● 會有大約\$420,000 的額外開支 (但整體的工程費用會降低許多)。 ● “重新規劃”會使第二期工程時間延後——要回到第一步，決定最後的土地規劃圖，以送交 Cary 市政府審核，並獲得會眾的同意(約兩個月)。 ● 之前的第二期工程作業都白費了，而

整地的成本。 ● 改變 BMP(蓄水池)的建設工程，減少工程的花費。 ● 大大降低擴建工程對教會每日運作的干擾(所有的施工地點都在南邊，靠近 Apache House 處)，而且教堂後面現有的停車位可獲保留。 ● 擴建委員會提議省去第三期建造主堂的工程(沒有多餘的土地了)，如此可加速教會植堂的計畫。 ● 保存後方的土地：維持目前天然的景觀，或是開闢成公園/遊玩的地方，或可設置涼亭、烤肉架等成野餐區。	且所有的開支都無法拿回來。到目前為止，大約會有五萬元的損失。全部要回到建築規劃的原點。 ● 沒有第三期工程(視你的觀點而定!)，因為第二期工程將用掉前方所有的土地。 ● 第二期擴建工程將延後約 12 個月的時間。
---	--

5. 把 Coble 的產業和 RCCC 的土地融合為一是否會牽涉到任何的花費？亦即為第二期工程開發這兩塊產業的整地費用為何？

項 目	2010 年 8 月 [沒有 Coble 土地]	2011 年 1 月 [合併 Coble 土地]
電力地下工程	\$277,932	\$192,375
土地破壞	77,146	53,410
挖地與填補	10,125	10,125
土地侵蝕和下陷控制	62,154	35,438
中庭: 牆	41,056	41,056
景觀設計	75,938	75,938
鋪柏油路	258,161	182,250
鋪水泥地	50,755	27,639
人行道和排水溝	78,287	60,446
大型垃圾桶之圍欄和出入口	9,136	5,349
擋土牆	350,669	206,337
鋪設水管	63,229	65,522
鋪設汙水排放管	8,282	24,826
暴風雨排水結構	105,035	150,091
小計	\$1,467,904	\$1,130,802
拓寬 Chapel Hill Road	[\$200,000]	[\$300,000]
開銷總計	\$1,667,904	1,430,802
節省開支總計	\$237,102	

6. 我們會需要(或向會眾要)更多錢以購買 Coble 的產業嗎？

我們不需要更多錢，也不用請會眾增加已經通過的六百六十萬元上限。在上述問題五的表中，我們看見最後反而會節省\$237,102 元。這筆省下來的費用可用來支付購買 Coble 土地的額外開支。假如購買價錢超過\$237,102，我們在六百六十萬的預算中還有足夠的緩衝空間(註)來吸收超過的部分（雙方於 2 月 8 日同意的價格為 \$420,000 ）。

(註)請記得在六百六十萬元中有百分之十五的緩衝空間(九十九萬)。實質上，假如我們以\$420,000 買到 Coble 的地，那麼因著省下來的\$237,102，購買 Coble 產業的費用會變成\$182,898 ($\$420,000 - \$237,102 = \$182,898$)。

7. 假如購買了 Coble 的產業，第二期工程的設計會維持原樣嗎？

不會，其改變為：

(1)所有新的停車位將位於建築物的南邊與東邊。

(2)仍有大堂(chapel)、主日學教室、辦公室和交誼廳，但會有不同的規劃。在之前的設計中，施工地點位於現有教堂的北面，需要移除四排停車位。在新的設計中，所有施工處均集中於現有教堂的南面，朝向 Chapel Hill Road。由於新的停車位也挨近 Chapel Hill Road，從停車場到教堂的距離便縮短許多。現有的多功能活動室(MPR)將變成交誼廳，可在其中用餐。新的多功能活動室可能會大一些(約可容納 450 到 500 人)，也可以變成一個“半正式”的崇拜空間，視其花費多寡而定。

(3)我們產業的後面(北面)是未開發的樹林地帶。這個地區將會被清除成為遊玩/野餐區，可能的話，可設置涼亭和烤肉架。它會是大家相聚團契和野餐的好地方。

8. 正式開工之前的新時間表為何？

我們預計工程會延後十二個月才開工。請參下一頁新預估的時間表。

9. 工程的延後將如何影響整個擴建計畫的費用？

這是一個很難精確回答的問題。隨著經濟逐漸的復甦，肯定會有更多人回到職場工作，人工費用會增加，建材的價格無疑地也會上揚。銅和鋼鐵的價格絕對會提高，而建材價格通常在新的一年的頭幾個月就上漲。主要關鍵是要在 2011 年秋天之前完成施工文件(CD)，就可以在 2012 年另一波漲價之前鎖定包工的價格。

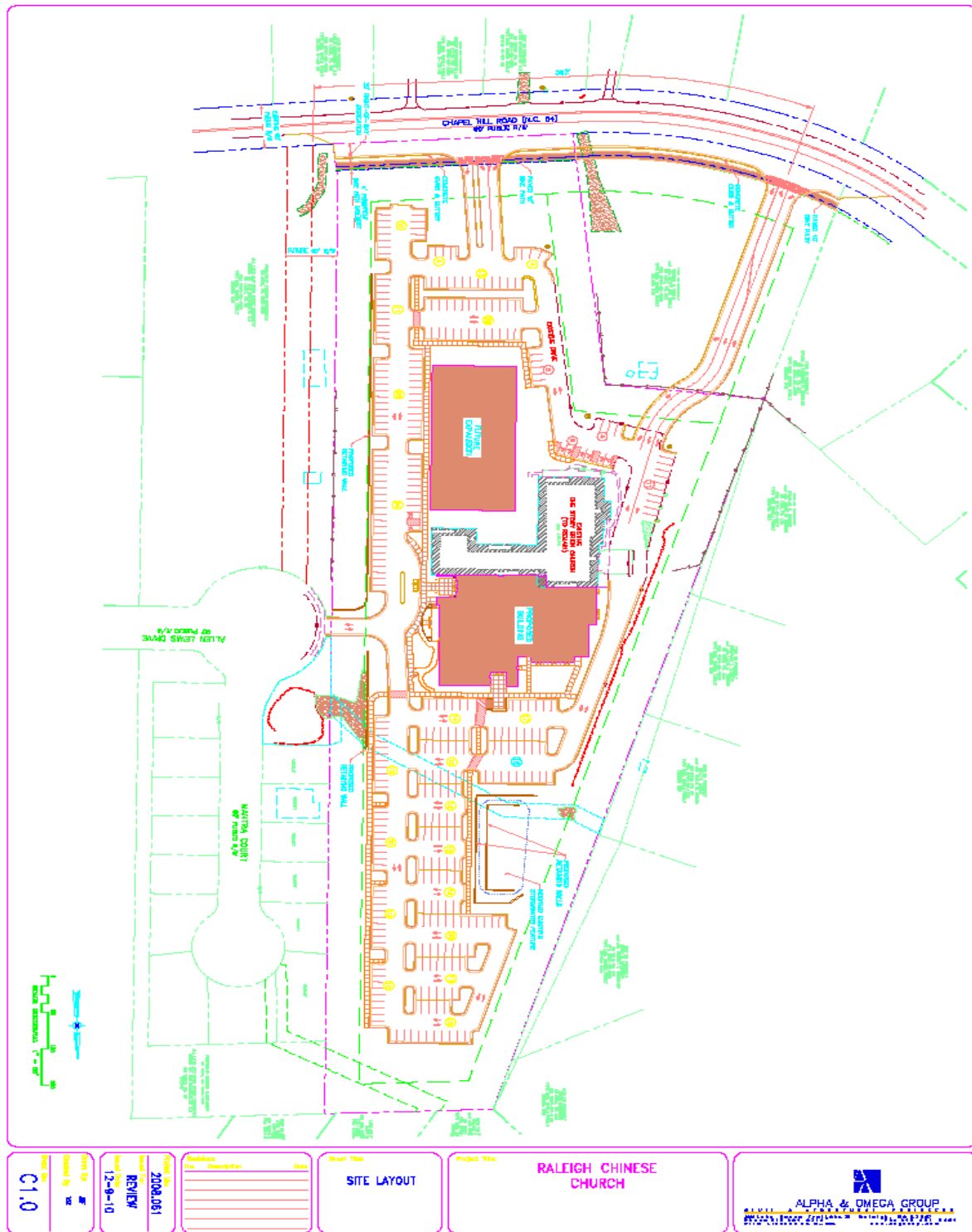
貸款利率很有可能也會升高。我們現在沒有新的土木和建築費用的評估報告，不過大概在三十萬元左右，正如之前第二期擴建工程的預算所估計的。

ESTIMATED NEW PHASE 2 TIMELINE

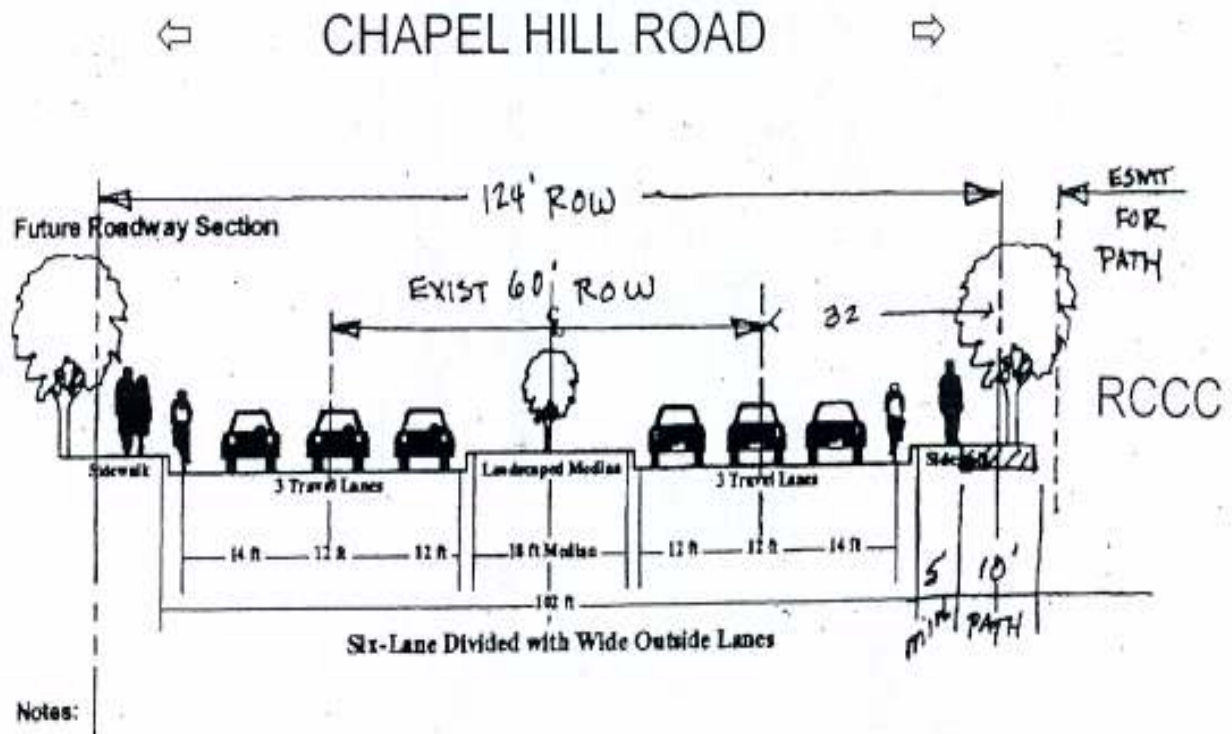
	Task	Feb 2011	Mar 2011	Apr 2011	May 2011	Jun 2011	Jul 2011	Aug 2011	Sep 2011	Oct 2011	Nov 2011	Dec 2011	Jan 2012	Feb 2012
1	Congregation Affirmation	→												
2	Coble offer closing	→	→											
3	Schematic Design [SD]		→	→	→									
4	Cost estimate by GC				→	→								
5	Phase 2 schematic plan to TOC		→	→	→									
6	TOC review and approval Phase 2 schematic				→	→	→							
7	Design Development [DD]						→	→ If needed						
8	Construction Document [CD]								→	→	→			
9	Sub-contractor bids											→		
10	Permits												→	
11	Site work												→	→

圖表附錄

圖一: 在 Coble 土地上所提議的新道路

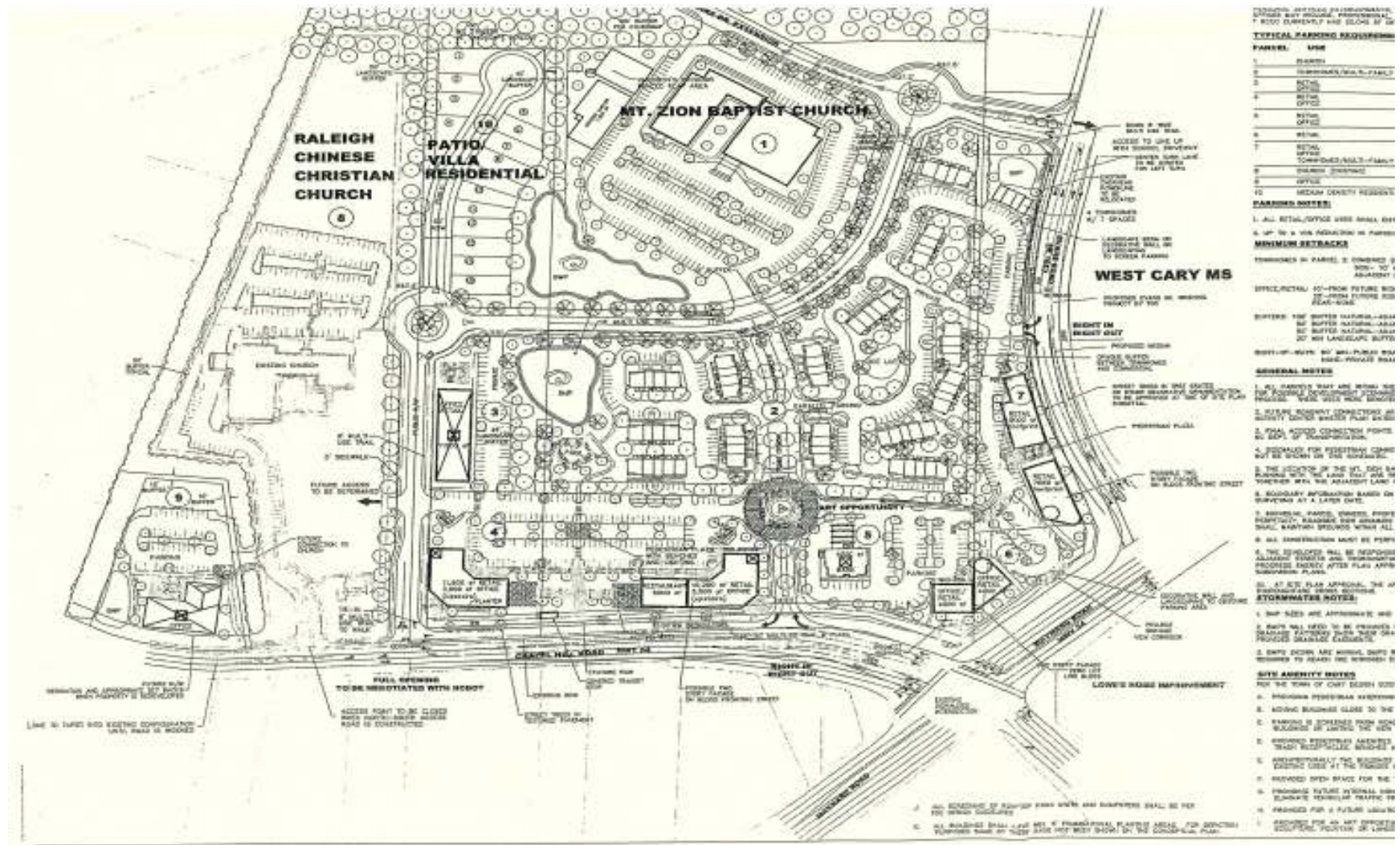


圖二：未來的 Chapel Hill Road [六線道加中隔島]

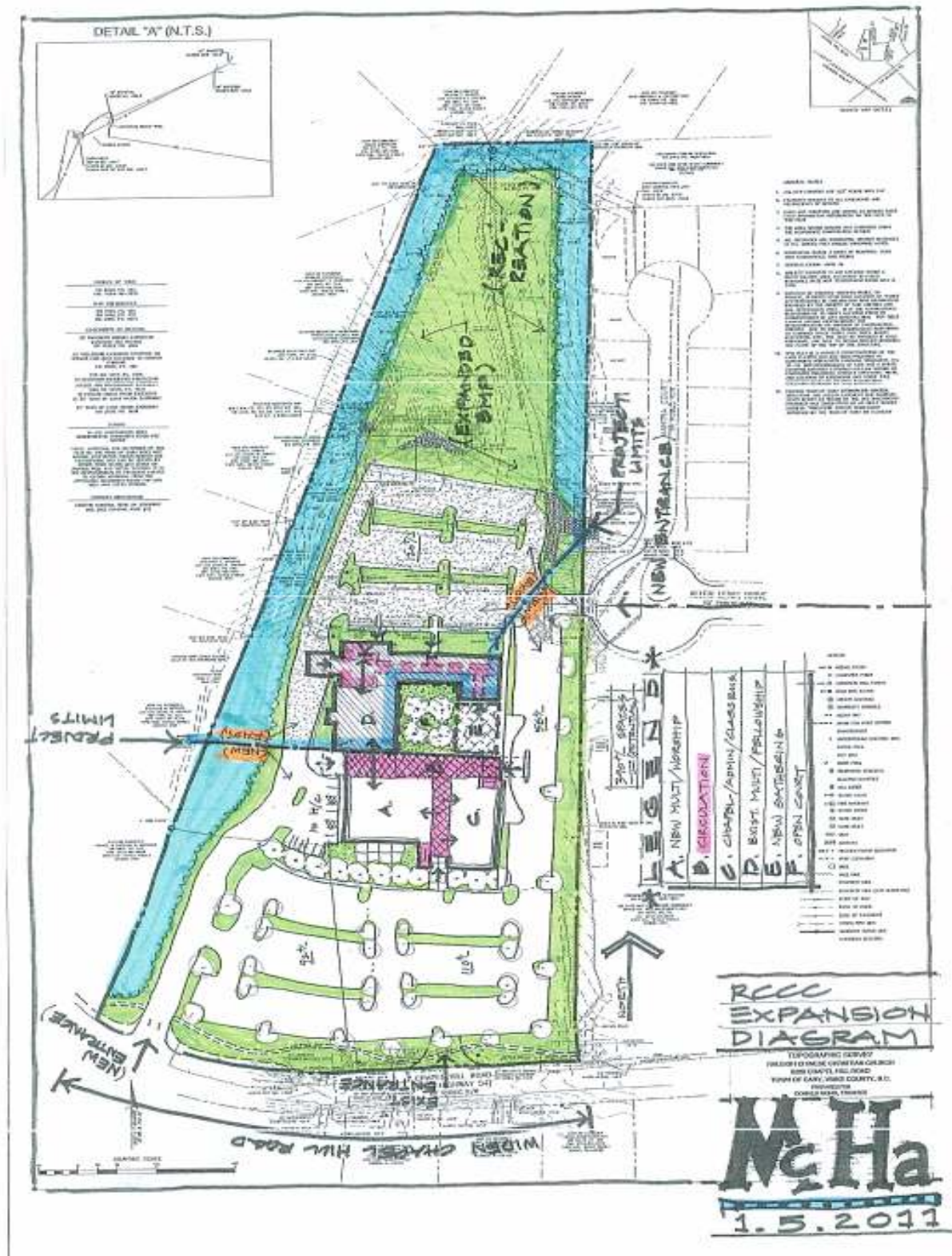


ADT = Average Daily Traffic Volume (vehicles per day) (N/A = Not Available)
 Capacity = Maximum ADT
 Number of Lanes = Draft Plan Recommendation for 2005, 2015, and 2025
 Median: "None" - Indicates Double Yellow Line

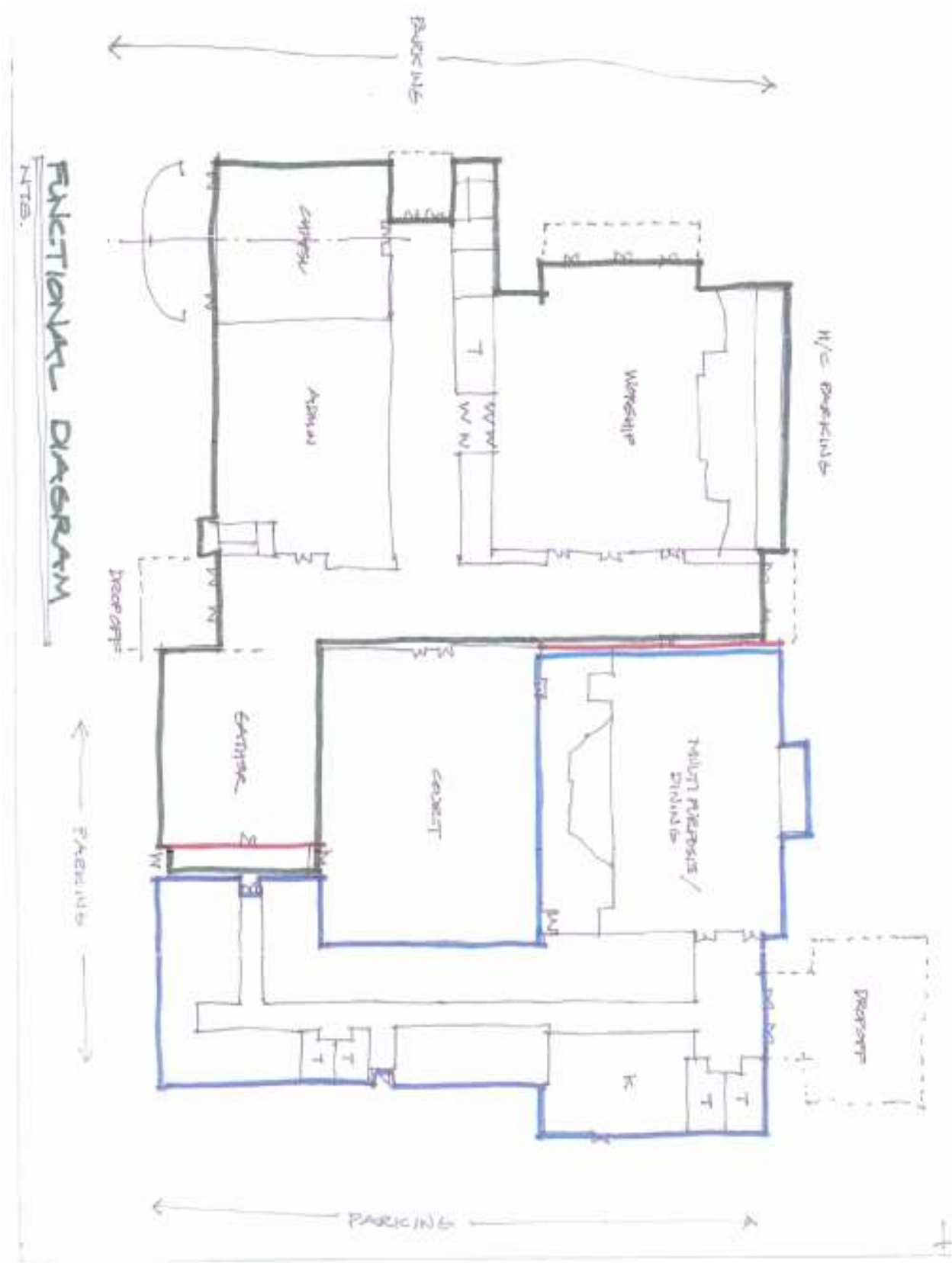
圖三: Cary 市政府對 NW Maynard 鄰里活動中心的概略規劃圖



圖四：修訂後的 RCCC 擴建工程圖示 (概念上的)



圖五: 功能圖示 (概念上的)



表六: Wake County 對 Coble 產業的房地產數據

Account Summary - 0013706

Page 1 of 1



WAKE COUNTY
NORTH CAROLINA

[Home](#)

Wake County Real Estate Data
Account Summary

Real Estate ID **0013706** PIN # **0754960090**

Location Address: **9290 CHAPEL HILL RD** Property Description: **LOSTURDIVANT RD**

[Pin/Parcel History](#) [Search Results](#) [New Search](#)

[Account](#) | [Buildings](#) | [Land](#) | [Deeds](#) | [Notes](#) | [Sales](#) | [Photos](#) | [Tax Bill](#) | [Map](#)

[iMaps](#)
[Tax Bills](#)

Account Search



Property Owner COBLE, GEORGE H & BETTY A	Owner's Mailing Address 9290 CHAPEL HILL RD CARY NC 27513-3611	Property Location Address 9290 CHAPEL HILL RD CARY NC 27513-3611
Administrative Data Old Map # 488-- Map/Scale 0754 12 VCS 04CA147 City CARY Fire District Township CARY Land Class R-<10-HS ETJ CA Spec Dist(s) Zoning R40 History ID 1 History ID 2 Acreage 2.09 Permit Date Permit #	Transfer Information Deed Date 1/1/1968 Book & Page 01823 0423 Revenue Stamps Pkg Sale Date 1/1/1968 Pkg Sale Price \$26,000 Land Sale Date Land Sale Price Improvement Summary Total Units 1 Recycle Units 1 Apt/SC Sqft Heated Area 2,245	Assessed Value Land Value \$86,400 Assessed Bldg. Value \$76,540 Assessed Tax Relief Land Use Value Use Value Deferment Historic Deferment Total Deferred Value Use/Hist/Tax Relief Assessed Total Value \$162,940 Assessed*

*Wake County assessed real estate values reflect the market value as of January 1, 2008, which is the date of the last county-wide revaluation. Any inflation, deflation or other economic changes occurring after this date do not affect the assessed value of the property and cannot be lawfully considered when reviewing the value for adjustment. The January 1, 2008 values remain in effect until the next county-wide revaluation, which is currently performed every eight years. New accounts created after the 2008 tax year and new construction built after January 1, 2008 are assessed according to the 2008 schedule of values.

For questions regarding the information displayed on this site, please contact the Revenue Department at RevHelp@wakegov.com or call 919-856-5400.

<http://services.wakegov.com/realestate/Account.asp?id=0013706&stype=owner&owner=co...> 1/7/2011

表七: Wake County 對 GDS Investments LLC (9260 Ch. Hill Rd) 的房地產數據



WAKE COUNTY
NORTH CAROLINA

[Home](#)

Wake County Real Estate Data

Account Summary

Real Estate ID **0009229** PIN # **0754966124**

Location Address Property Description

9260 CHAPEL HILL RD FRIENDSHIP CORNER TR1 BM2008-01828

[Pin/Parcel History](#) [Search Results](#) [New Search](#)

[iMaps](#)
[Tax Bills](#)
Account Search



Bottom of Form

Account
Buildings
Land
Deeds
Notes
Sales
Photos
Tax Bill
Map

Property Owner GDS INVESTMENTS LLC		Owner's Mailing Address 20425 STAGHORN CT CORNELIUS NC 28031-7185	Property Location Address 9260 CHAPEL HILL RD CARY NC 27513-3611
Administrative Data Old Map # 488-- Map/Scale 0754 12 VCS CACA001 City CARY Fire District Township CARY Land Class R-<10-HS ETJ CA Spec Dist(s) Zoning GCM History ID 1 History ID 2 Acreage 3.34 Permit Date Permit #		Transfer Information Deed Date 10/20/2006 Book & Page 12227 0020 Revenue Stamps Pkg Sale Date Pkg Sale Price Land Sale Date Land Sale Price Improvement Summary Total Units 1 Recycle Units 1 Apt/SC Sqft Heated Area 2,014	Assessed Value Land Value \$1,018,430 Assessed Bldg. Value \$4,971 Assessed Tax Relief Land Use Value Use Value Deferment Historic Deferment Total Deferred Value Use/Hist/Tax Relief Assessed Total Value \$1,023,401 Assessed*

*Wake County assessed real estate values reflect the market value as of January 1, 2008, which is the date of the last county-wide revaluation. Any inflation, deflation or other economic changes occurring after this date do not affect the assessed value of the property and cannot be lawfully considered when reviewing the value for adjustment. The January 1, 2008 values remain in effect until the next county-wide revaluation, which is currently performed every eight years. New accounts created after the 2008 tax year and new construction built after January 1, 2008 are assessed according to the 2008 schedule of values.

For questions regarding the information displayed on this site, please contact the Revenue Department at RevHelp@wakegov.com or call 919-856-5400.