



# 區物業社區 意見徵集會

2021年10月4日



# Use the Interpreter Feature

Cómo utilizar la función de intérprete

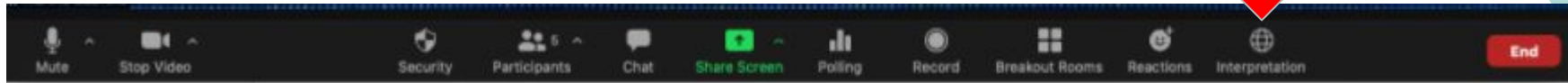
- Click on the Interpretation Button
- Choose your language preference *Spanish, Chinese, or Vietnamese*
- **Mute original audio...** *if you do not you will hear the original presenter at a low volume*
- Our interpreter will give further direction.
- Seleccione el botón para interpretación
- Seleccione su idioma preferido *español, chino, o vietnamés*
- Ponga en modo de silencio el audio original... *si no lo hace, escuchará al presentador original a un volumen bajo*
- Nuestro interpretador dará más instrucción.

## 使用口譯員功能

- 點擊翻譯按鈕
- 選擇您的語言偏好 西班牙語或中文
- 點擊翻譯按鈕 靜音 原來音頻...如果不靜音, 則將以低音量播放 原來主持人的語音
- 我們的口譯人員將提供進一步的指示。

Cách sử dụng Chức năng Thông dịch viên

- Nhấn vào nút Diễn giải
- Chọn ngôn ngữ của quý vị Tây Ban Nha, Trung Quốc hoặc Việt Nam
- **Tắt âm thanh gốc...** *nếu không, quý vị sẽ ở đây và nghe người thuyết trình ban đầu với âm thanh rất nhỏ*
- Thông dịch viên của chúng tôi sẽ hướng dẫn thêm.



# Cogswell 和 Voorhis 遺址

經過仔細考慮，教育委員會接受了設施諮詢委員會的建議，即保留 Cogswell 供學區使用。此外，工作人員建議也為學區目的保留 Cogswell 和 Voorhis，其中可能包括：

- 民政事務處
- 專業發展
- 貯存
- 社區學習中心

# 董事會考慮的後續步驟

考慮屬性的可能用途，其中可能包括以下內容：

1. 通過 RFP 流程提供 Kranz 和馬德里/地區辦事處網站，或每個網站的一部分，以供交換。
2. 聘請房地產經紀人（收取固定費用或不超過金額）來推銷馬德里地區辦公室的財產並作為交換的一部分購買新的財產。
3. 考慮屬性的最終使用選項。

# 馬德里/地區辦公室和克蘭茨站點

這些問題和考慮將在接下來的幾次會議中分別針對每個屬性進行討論：

1. 董事會是否希望通過提案請求 (RFP) 流程提供該財產的全部或部分以進行交換？
2. 如果是，學區會提供全部還是部分財產？
3. 如果提供一部分財產，將交換哪一部分，保留哪一部分？
4. 保留部分將如何使用？
5. 董事會希望何時審查和批准 RFP 並開始營銷該物業？
6. 董事會是否會同時批准聘請房地產經紀人來推銷該物業？

# 在市政廳之前發送的問題

1. 資金可以用來做什麼？
2. 財產處置的時間表是什麼？
3. 你必須和出價最高的人一起去嗎？
4. 在出售資產時，是否會考慮資本收益和現金流策略來滿足該地區的貨幣需求？
5. 誰將決定如何處理這些財產？您如何確保做出決策或協助決策的人不會從決策中獲得經濟利益？

# 可能的價值 - 馬德里/地區辦公室和克蘭茲物業

1. 馬德里/地區辦公室財產可能帶來 55-6500 萬美元
  - a. 出於規劃目的，學區可以使用 5500 萬美元作為整個地塊的交換價格
  
2. Kranz 物業可能為每英畝帶來 185 萬美元的價值，或為整個場地帶來 3830 萬美元的價值
  - a. 如果董事會決定保留一部分 Kranz 場地用於啟蒙和兒童中心，並可能將一部分專用於替代公共用途，則可用於開發的淨面積可能接近 12-14 英畝。在這種情況下，該地區的淨收益可能會減少到 22-26 百萬美元的範圍。

# 交換後可能的淨收入

1. 在考慮到所有費用後，該地區每年可能會看到3.5% - 5%的淨收入。
2. 因此，如果學區以 8,000 萬美元的價格購買收入財產，在繳納稅款、保險、維護、管理和空置因素準備金後，預計每年可獲得約 2.8 至 400 萬美元的回報。
3. 這將使學區每年淨賺 2.8 至 400 萬美元。



# 錢可以用來做什麼？

- 一般基金費用
  - 薪水
  - 減少赤字(現金流與減少赤字)
  - 教學目的
    - 豐富課外活動
    - 樂隊節目
  - PERS STRS
- 設施改進
  - 加強債券項目
  - 充實項目(樂隊室、儲物櫃、健身房、運動場和遊樂場)

# 可能的處置時間表

- 2021 年 10 月至 11 月                      物業(物業)的營銷
- 2022 年 12 月至 1 月                      董事會批准買賣(交換)協議並開 啟託管
- 2022 年 1 月 - 2023 年 1 月              託管/權利期(大約 12 個月) 在此期間, 買方與市政府合作以獲得開發房產所需的批准
- 2023 年 2 月                                  關閉一處或多處房產的託管

# 投標接受 - 出價最高者？

## 交換

- 不需要正式的公開投標/拍賣  
(可以選擇最有利的報價)
- 資金不限於資本支出或維護成本

## 銷售

- 是否需要正式的公開投標(接受最高報價, 或全部拒絕)
- 資金僅限於資本支出或維護成本  
(第 4 條 17462) 修訂 SB820 至  
2024 年 7 月 1 日

# 誰做出決定？

教育法典第 17536 節等。序列，規定學區管理委員會，經其成員三分之二的投票，可以根據雙方可能同意的條款和條件，將其任何不動產交換為另一個人或私人商業公司的不動產，不遵守教育法典中規定的任何剩餘財產處置規定。

教育法典第 17455 節等。序列，規定任何學區的管理委員會可以出售屬於學區的任何不動產，或可以租賃不超過 99 年的期限，任何不動產以及位於其上的任何個人財產，屬於學區不需要或不會需要。

# 如何避免利益衝突

- 表格 700 - 員工和董事會成員
  - 受州法律 (PRA) 和 (GC 1090-1098) 約束
  - 個人或私人財務考慮不能成為決策過程的一部分
- RFP - 不聯繫董事會成員和高級職員的聲明
- 律師事務所 - 規定利益分離的合同
- 物業顧問 - 合同規定報酬是按小時計算的

# 社區意見