Debre Menkrat Saint Gebriel ETHIOPIAN ORTHODOX TEWAHDO CHURCH

Building Committee

Debre Menkrat Saint Gebriel Ethiopian Orthodox Tewahdo Church

መግቢያ

የህንጻ ኮሚቴ ባለፉት ሁለት ዓመታት ለግዢም ሆነ ለኪራይ የሚሆን ህንጻዎች በቦስተንና በአካባቢ ሲያፈላልግ ቆይቷል። ለኪራይ የሚሆኑ ብዙ ቦታዎች ታይተው ለእኛ አገልግሎት መሆን ስላልቻሉ ሳንከራይ ቆይተናል። በተመሳሳይ ሁኔታ ለግዢ የሚሆኑ ቦታዎችም አይተን በተለያየ ምክንያቶች ለመግዛት ወደ ፊት ለመሄድ አልተቻለም ነበር። በመጨረሻም ከእኛ አቅም እና ፍላጎት ጋር በመጠኑ ይሄዳል ብለን ያሰብነው ለሽያጭ የወጣ ህንጻ ቤተክርስቲያ ስለተገኘ፤ የዚህ ሪፖርት ዋናው ምክንያት ይሆነናል።

Debre Menkrat Saint Gebriel Ethiopian Orthodox Tewahdo Church

ህንጻ ግዢ/ኪራይ ሊኖረው የሚገባ መስፈርት

ህንጻ ኮሚቴ በመጀመሪያ ለቤተክርስቲያን ሊሆኑ የሚችሉ የሚከራይ ውይም የሚሸጥ ቦታዎች አፈላልጎ ለሰበካ ጉባኤ ሲያቀርብ ነበር። ሰበካ ጉባኤውም ለውሳኔ የቀረቡ ቦታዎችን ኮሚቴው የሚያወዳድርበት መስፈርቶች እንዲያዘጋጅ በጠየቀው መሠረት፤ ከዚህ በታች የተጠቀሱትን መስፈርቶች በክብደት መጠን ሊለካ የሚያስችል መስፈርቶችን አዘጋጅቶ፤ ቦታዎቹን ሲያፈላልግና ሲገመግም ቆይታል። እነዚህ መስፈርቶችም፤

- 1 ኛ መሥፈርት (Rate 50%)
  - ትራንስፖርቴሽን
  - የቤተክርስቲያኑ ስፋት / ማሳደግ መቻል አለመቻል
  - መኪና ማቆሚያ
  - ደህንነት
  - የአገልግሎት ሰዓት
  - የግዢ/የኪራይ ዋጋ
  - ተደራሽነት (Accessibility)
- 2ኛ መሥፈርት (Rate 30%)
  - ዕቃ ማስቀመጫ (Storage)
  - ርቀት ከመሃል ከተማ

Debre Menkrat Saint Gebriel Ethiopian Orthodox Tewahdo Church

- 3 ኛ መሥፈርት (Rate 20%)
  - የቤተክርስቲያኑ መልክ፤ ይዘትና ቅርጽ
  - ለልጆች መጫወቻ ቦታ ያለው።
  - የምድር ቤት ስለመኖር
  - መገልገያ ዋጋዎች (Utilities)

እነዚህን መስፈርቶች መሠረት በማድረግ እና አሁን ለመግዛት በሂደት ላይ የሚገኘውን ህንጻ ቤተክርስቲያን በምን መልኩ መረጥነው የሚለውን ጥያቄ ለመመለስ እንዲያስችለን፤ ካለፉት ለሽያጭ የወጡ ህንጻዎች ጋር አንድ ለአንድ በማወዳደር ልዩነታቸውን ለማየት እንሞክራለን።

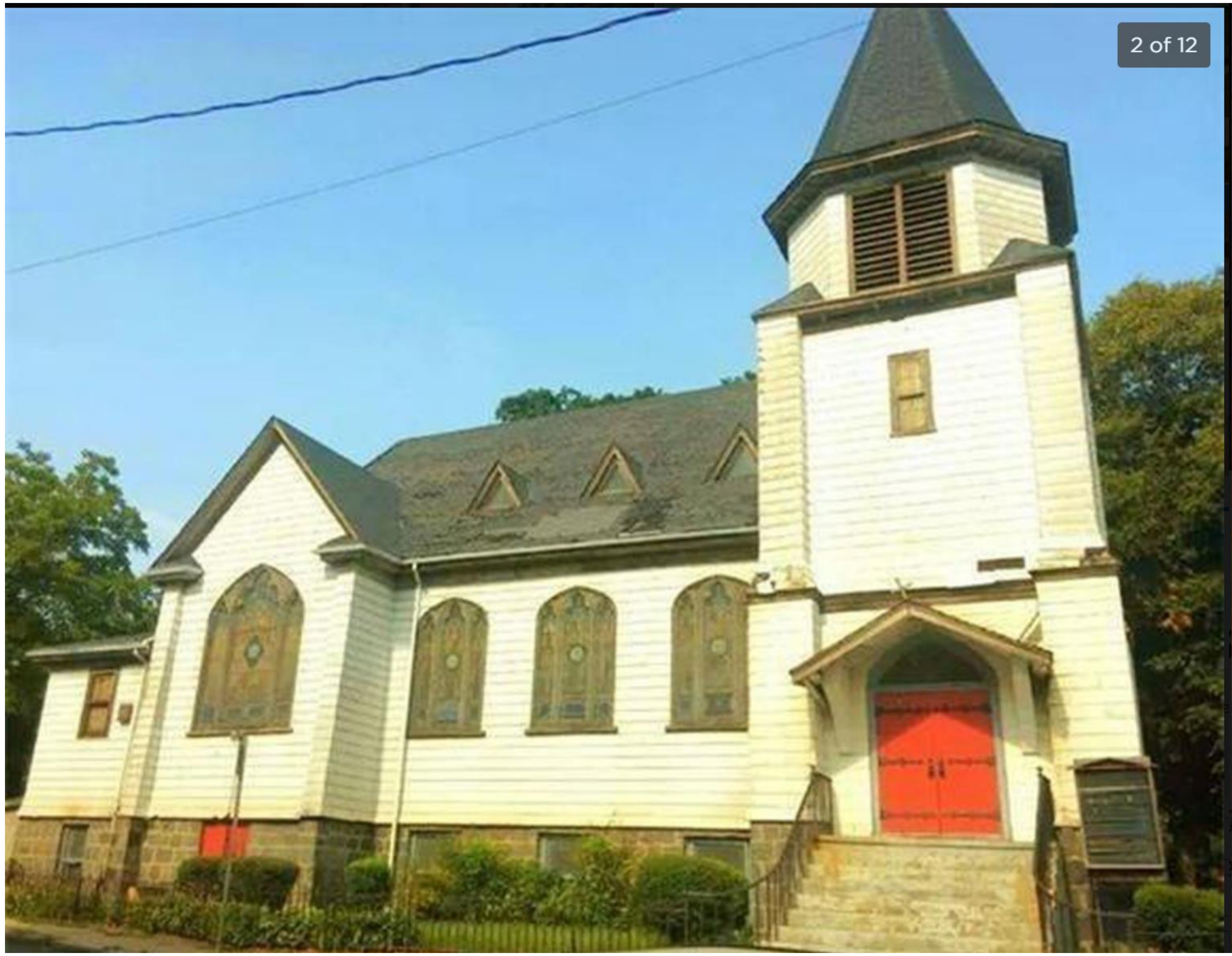
አራት ህንጻዎች ስለ ማወዳደር

የህንጻዎቹ ስም/የበፊት ይዞታ	**Abandoned Church**	**Privately Owned Business & Multi family (Mixed Use)**	**Privately Owned Warehouse** Newly constructed 3 bay steel building
አድራሻቸው፤	50 Cedar Street Boston, MA 02119	340 Main St Everett, MA 02149	100 River Street, Braintree, MA 02184
ዋጋቸው፡	$ 1,995,000.00	$ 1,995,000.00	$ 649,000.00
የቤት እና የመሬት ስፋት	8,000/18,560 Square feet	6,000/2,700/7,840 Sqft	3,200/10,102 sqft
አካባቢው እና ትራንስፖርቴሽን	Public Transportation, AMENITIES: Shopping, AMENITIES: T-Station	Public Transportation, AMENITIES: Shopping, AMENITIES: T-Station	located seconds from route 3 and the Braintree "T".
እድሳት ያስፈልገዋል	Yes, since it is old building and abandoned for long time.	Business building needs to convert to church.	Building Mekides and decoration.
መኪና ማቆሚያ	Yes, enough land and Off street parking	Street Parking	6 Parking and street parking
ውጤቱ	Building was sold the next day. Very quick.	Price to high, change of zoning and building conversion were required.	Sold when the agent attempt to make appointment the next day.

አራት ህንጻዎች ስለ ማወዳደር

የህንጻዎቹ ስም/የበፊት ይዞታ	St Therese Parish Church and Apt	Chapel of St. Roger & St. Mary Church	Shekinah Glory Multicultural Outreach
አድራሻቸው፤	801 Broadway Everett, MA 02149	95 Rockland St West Roxbury, MA 02132	118 Bowdoin St, Dorchester MA
ዋጋቸው፡	$ 2,900,000.00	$ 849,900.00	$ 525,000.00
የቤት እና የመሬት ስፋት	13,640/45,333 sqft	2,300/8276.4 sqft	1540/4348 sqft
አካባቢው እና ትራንስፖርቴሽን	Public Transportation, AMENITIES: Shopping, AMENITIES: Bus-Station	Public Transportation, AMENITIES: Bus-Station	Public Transportation, AMENITIES: Shopping, AMENITIES: Bus-Station AMENITIES: T-Station
እድሳት ያስፈልገዋል	Yes, the church building and the hall	Only basement and temple	Two option for expansion. Inside the building/externally
መኪና ማቆሚያ	Has it's own parking and street parking.	Parking with agreement at association	Street Parking
ውጤቱ	Expensive for us and sold on 4/26/2018 for $2,550,000	It is still available for sale. Land is limited for expansion.	Sale Pending with us.

50 Cedar Street Boston, MA 02119



340 Main St, Everett, MA 02149

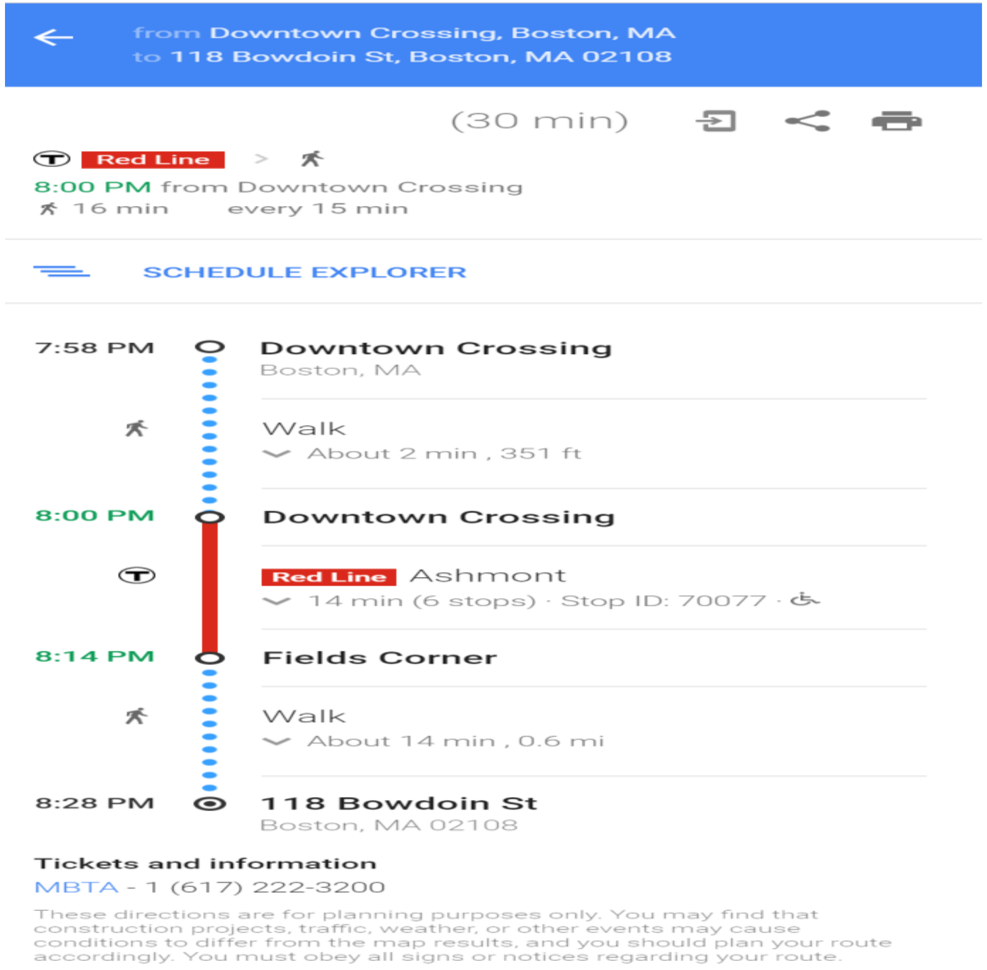
100 River Street, Braintree, MA 02184

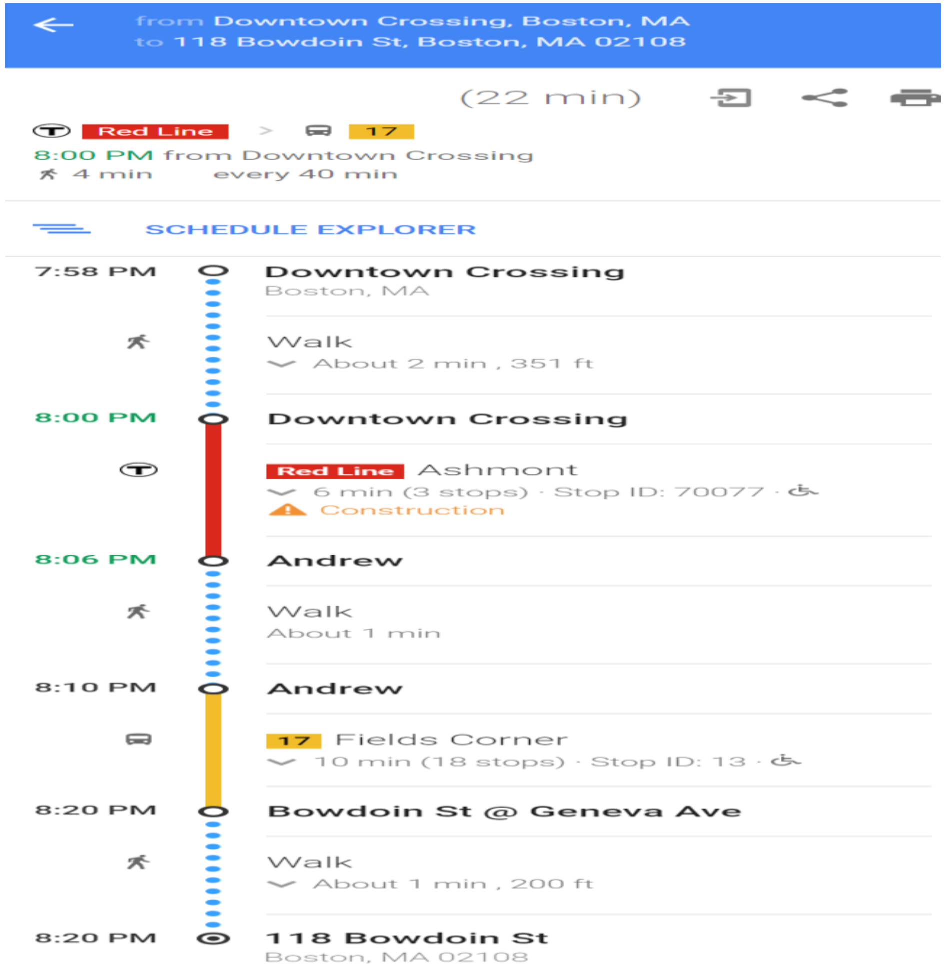
801 Broadway, Everett, MA 02149

95 Rockland St, West Roxbury, MA 02132

118 Bowdoin St, Dorchester MA

118 Bowdoin St, Dorchester MA
Transportation to/from Downtown





እነዚህን ሁሉ ካየንና ከገመገምን በኋላ የተወሰደው ውሳኔ

- ከላይ እንደተገለጸው፤ የተነሳንበትን ዓላማ ለማሳካት ከሰበካ ጉባኤ አባላትና ከምእመናን በምናገኛቸው ጥቆማዎች መሠረት ይሸጣሉ/ይከራያሉ የተባሉ ህንጻ ቤተክርስቲያናትንና የተለያዩ ህንጻዎች ስንመለከት ቆይተናል። በራሳችንም ሆነ ከሰበካ ጉባኤ አባላት ጋር ቦታዎቹን በማየትና በመስፈርቶቻችን በመገምገም፤ ከላይ በተጠቀሰው በሰንጠረዡ ላይ 'ውጤት' በሚለው ላይ የተመዘገበውን ውሳኔዎችን እየሰጠን አልፈናል።
- ከላይ የተገለጹት መስፈርቶች እያየን በመጨረሻ አሁን ለመግዛት የተነሳነውን ህንጻ ከአቅማችን ጋር ይሄዳል፤ ለወደፊቱ ለማሳደግ ያስችለናል፤ ካለፈት ካየናቸው ቦታዎች ለትራንስፖርቴሽንና እራሳችንን ለመለወጥ ያስችለናል በሚል ለሰበካ ጉባኤ በማቅረብ በአብዛኛው ድምጽ እንዲገዛ ስለተወሰወነ፤ ህንጻውን ለመግዛ በጉዞ ላይ እንገኛለን።

ህንጻውን ለመግዛት የተጓዝንበት ሂደት

- ወ/ሮ አይናበባ ህንጻው ለሽያጭ መቅረቡን ለህንጻ ኮሚቴ እንዳሳወቀች ህንጻ ኮሚቴው በፍጥነት አካባቢውን፤ ስለ ህንጻው ሁኔታ፤ ዋጋውን፤ እንዲሁም የቦታው ይዞታ በሞላ ጎደል መስፈርቶቻችንን እንደሚያሟላ ካረጋገጠ በኋላ በደላላችን ህንጻውን ለመመልከት የሚያስችል ቀጠሮ ተይዞ ቦታውን ተመለከትን።
- የሚያስፈልጉ ግምገማዎች ተከናውነዋል። እነዚህም፤
  - በኢንስፔክተር እንዲመረመር ተደርጓል
  - የመንግስት ተቋም በመሄድ ስለ ቦታው በተመለከተ መረጃዎችን ተሰብስበዋል።
  - ካለፉት እና በአካባቢው ከሚሸጡ ቦታዎች ጋር ንጽጽር ተደርጓል።
  - በህንጻ ኮንትራክተር እና አርክቴክተር እንዲታይ ተደርጓል።
- ህንጻ ለመገዛት የሚያስችል ብድራትን ለመውሰድ ሁለት ባንኮች ጋር ብድር ተጠይቋል።
- ከቦታው አጠገብ የሚገኙ ክፍት ይዞታዎችን ለማኘኘትም ጉዞ ተጀምሯል።
- በዚህ ጉዞ ብዙ ተምረናል።ለውስጥና ለውጭ ግንኙነት የሚያስፈልጉ መሠረታዊ ዶክመንቶችን አሰባስበናል። ቤተክርስቲያናችን ሊኖራት የሚገባ የጎደሉንን ውስጣዊ ክፍተቶቻችንን እንድናውቅ ረድቷናል።

ህንጻውን ለመግዛት የተሰሩ ሥራዎች

- የተሟላ የፋይናንስ ዶክመንቶች ተሰብስባል።
- በህጋዊ መልክ ሥራው እንዲከናወን ሁለት የህንጻ የህግ ጠበቃዎችን አነጋግረን አንዱን ቀጥረናል።
- የኢንስፔክሽን ባለሙያ በመቅጠር ህንጻው እንዲመረመር (ኢንስፔክት) ተደርጓል።
- በኢንስፔክሽን በተገኙ ችግሮችና የቦታ ይዞታ (ስፋት) በሽያጩ ላይ ከተገለጸው በታች ሆኖ በመገኘቱ፣ ሻጩ ዋጋው እንዲቀንስልን ጠይቀን ነበር። ሻጩ ግን ዋጋውን ባለመቀነሱ፣ ጉዳዩ ለሰበካ ጉባዔ ቀርቦ ውሳኔ እንዲሰጥበት ተደርጓል። የመጨረሻውም ውሳኔ፣ ግዢው በተባለው ዋጋ እንዲፈጸም ተወስኗል።
- ሁለት ባንኮች በሰጡን የብድር ወለድ እና ብድሩን ለማግኘት የሚያስከፍሉን ክፍያዎችን ተመልክተን፣ ያነሰ ክፍያ የሰጠንን ባንክ በመምረጥ ሂደቱን እንዲቀጥል አድርገናል።
- ባንኩ የሚያስፈልገውን ዶክመንቶች ካገኘ በኋላ የቤተክርስቲያናችን የአጭር ጊዜ ታሪክ ብቻ ነው ያላችሁ በሚል ምክንያት ብዱሩ ስለመውደቁ የሚገልጽ ደብዳቤ ልከውልን ነበር። በመጨረሻም ሁለት ዋስ የሚሆኑን የቤተክርስቲያናችን አባላት ፈቃዳቸውን በማግኘታችን ብድሩ ሊሳካልን ችሏል።
- ይህ ሪፖርት እስከሚዘጋጅ ድረስ የተለያዩ ህጋዊ የሆኑ ዶክመንቶች ተጠይቆ ነበር። ከነዚህም አንዳዶቹ፣ ፌዴራል አይዲ (FED ID) የተገኘበት ደብዳቤ፣ የቤተክርስቲያኑ የእንግሊዘኛ ባይሎ፣ የቤተክርስቲያናችን ማንነት፣ መሠረቷ፣ የአባላት ብዛት፣ ገቢዮቻችን የሚመጣበት መንገዶች፣ የመሳሰሉትን ጥያቄዎች ተጠይቀን ነበር።
- የቦታው ግምት (Appraisal) ስላስፈለገ ይህን የሚሰራ አካል ባንኩ ቀጥሮ፣ ግምቱን በDec 21, 2018 አግኝተናል። ግምቱም $600,000.00 ሆኗል፣ ቦታውን ሳንገዛው የ $75,000 ትርፍ አለን ማለት ነው።

አሁን ምን ላይ ነው ያለነው?

- የሚያስፈልጉ ዶክመንቶች ለባንኮች ልከናል። ያገኘነው የኢንሹራንስ ውል ከተዘጋጀ በኋላ ባንኩ አዲስ ጥያቄ (የህንጻው ሽፋን ወይም Building coverage) ስለጠየቀ ኢንሹራንሱ የህንጻው ዕድሜ ስለማይታወቅ ሽፋን አንሰጥም ስላሉ ሌላ ኢንሹራስ እንድንፈልግ ተገደናል።በዚህ የተነሳና በበዓላት ምክንያት ሂደቱ ሊጓተትብን ችላል። ስለዚህ ኢንሹራንሱ አርብ መጨረስ ስላልቻለ እስከ ረቡዕ ጠዋት ድረስ ለመቆየት ተገደናል። በመሃልም ደግሞ የፈረንጆች ክሪስ ማስ ስለሆነ ሥራ ዝግ ነው።
- ኢንሹራንሱ ሮቡዕ ካለቀ የምንፈራረምበትና ቤቱን የምናገኝበት ቀን በተመሳሳይ ቀን Dec 26, 2018 በ4:00pm ይሆናል። በዚህ ዕለት ተገኝተው ፊርማ የሚፈርሙት፤ መልአከ መንክራት ቀሲስ ነቃጥበብ፤ እና ዋስ የሆኑት ወ/ሮ አይናበባ እና ወ/ሮ ዋናዬ ይሆናሉ። በዚህ ዕለት የሰበካ ጉባኤ አባላት በቦታው ላይ ይገኛሉ።
- እግዚአብሔር ሁሉንም በሰላም ያስጨርሰን።

ቦታውን ካገኘነው በኋላ ምን እናድርግ?

- ለጊዜው ቦታው 75 ሰዎች የሚይዝ ወንበሮች፤ 2 የመጸዳጃ ክፍሎች፤ 1 ቢሮ፤ ትልቅ ኩሽና፤ እና ከ20 ሰዎች በላይ የሚይዝ ኮሪደር አለው። መለስተኛ መድረክ ሲኖረው ይህ በቂ ስላልሆነ መስፋት እና እንደ አዲስ መቅደስ መሰራት አለበት።

- ሁለት ምርጫዎች ይኖሩናል፤
  1. ባለው ህንጻ ላይ የሙቀት ምድጃውን በማንሳትና ግድግዳ ላይ የሚተከል ዘመናዊ የሙቀት ማመንጫ ብንጠቀም፤ የሴቶች መጸዳጃውን አንስቶ ከወንዶች መጸዳጃ አጠገብ ወይም የቢሮውን ቦታ ቢሰጠው፤ እና መቅደስ ቢሰራ።
  2. ባለው ህንጻ ላይ ከላይ በቁጥር አንድ ላይ የተጠቀሰውን የመቅደሱ ሥራ በስተቀር ሁሉን ያሟላ ሲሆን በተጨማሪ ደግሞ ከህንጻው በስተጀርባ ያለውን መሬት በመጠቀም ህንጻውን በማስፋት፤ መቅደሱን፤ አውደ ምህረቱን፤ የዕቃ ቤት እና ተጨማሪ ምእመን የሚይዝ ቦታውን በመጨመር መገንባት ይቻላል።

የመጀመሪያው ምርጫ

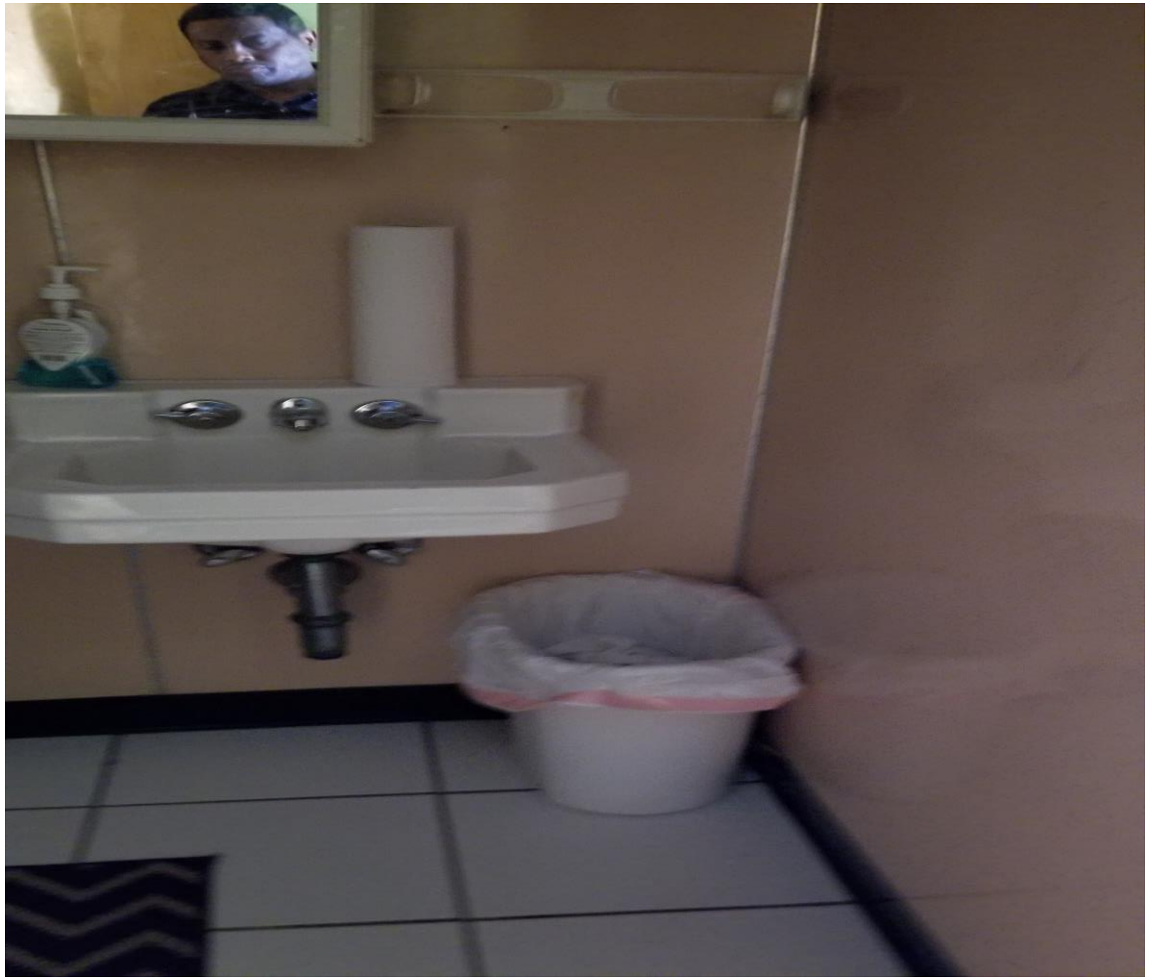
ይህ ቢሮ ሲሆን ከወንዶች መጸዳጃ አጠገብ የሚገኝ ነው። ይህን ቦታ የሴቶች መጸዳጃ ቦታ ቢሆን። ከመቅደሱም ራቅ ያለና ከውጭው መገቢያ ላይ መሆኑም ጠቃሚነቱ የሰፋ ነው።

የመጀመሪያው ምርጫ

ኮሪደሩ ቢፈርስና ከቅድስቱ ጋር ቢቀላቀል ሰፋ ያለ ቦታ ይገኛል

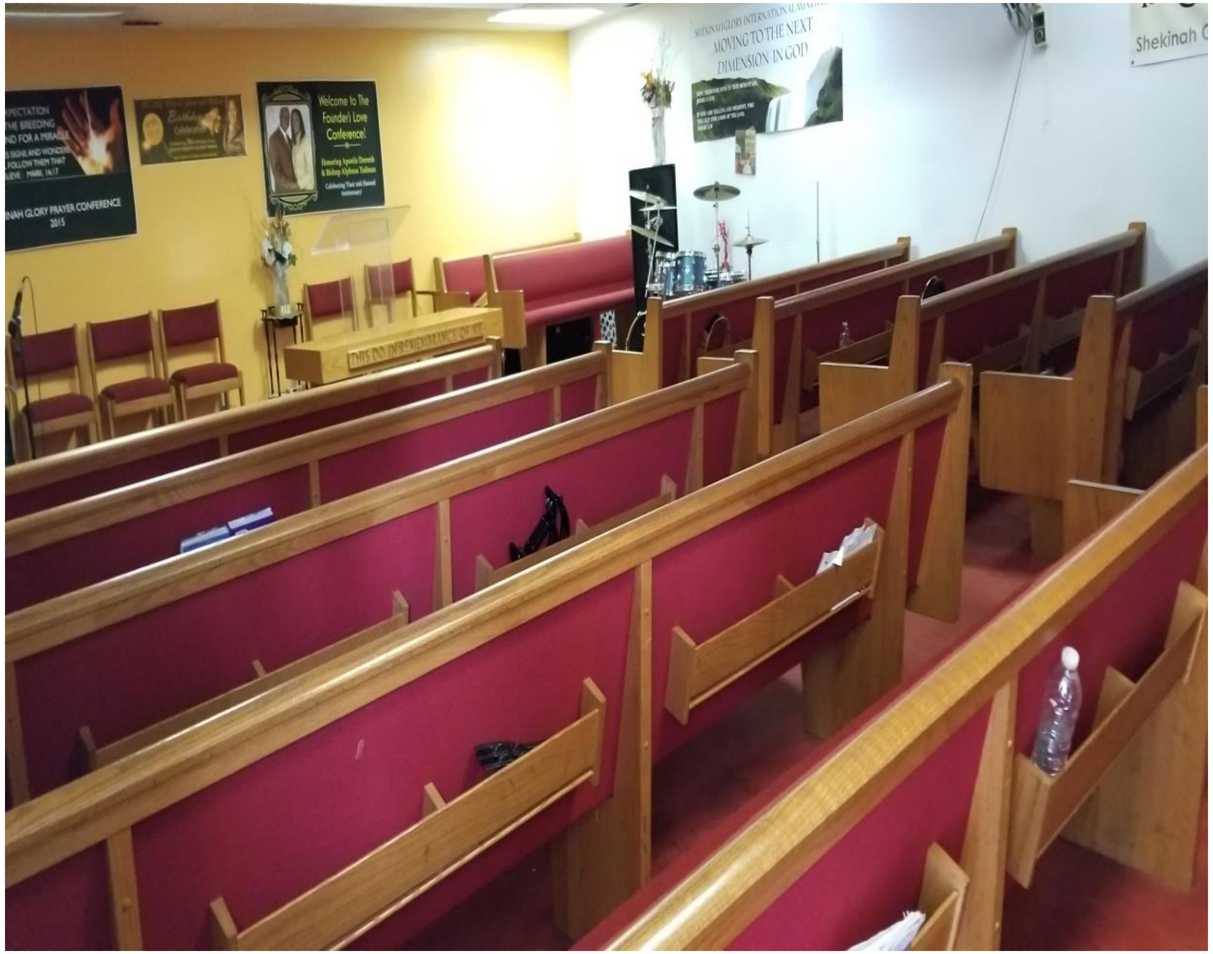
የመጀመሪያው ምርጫ

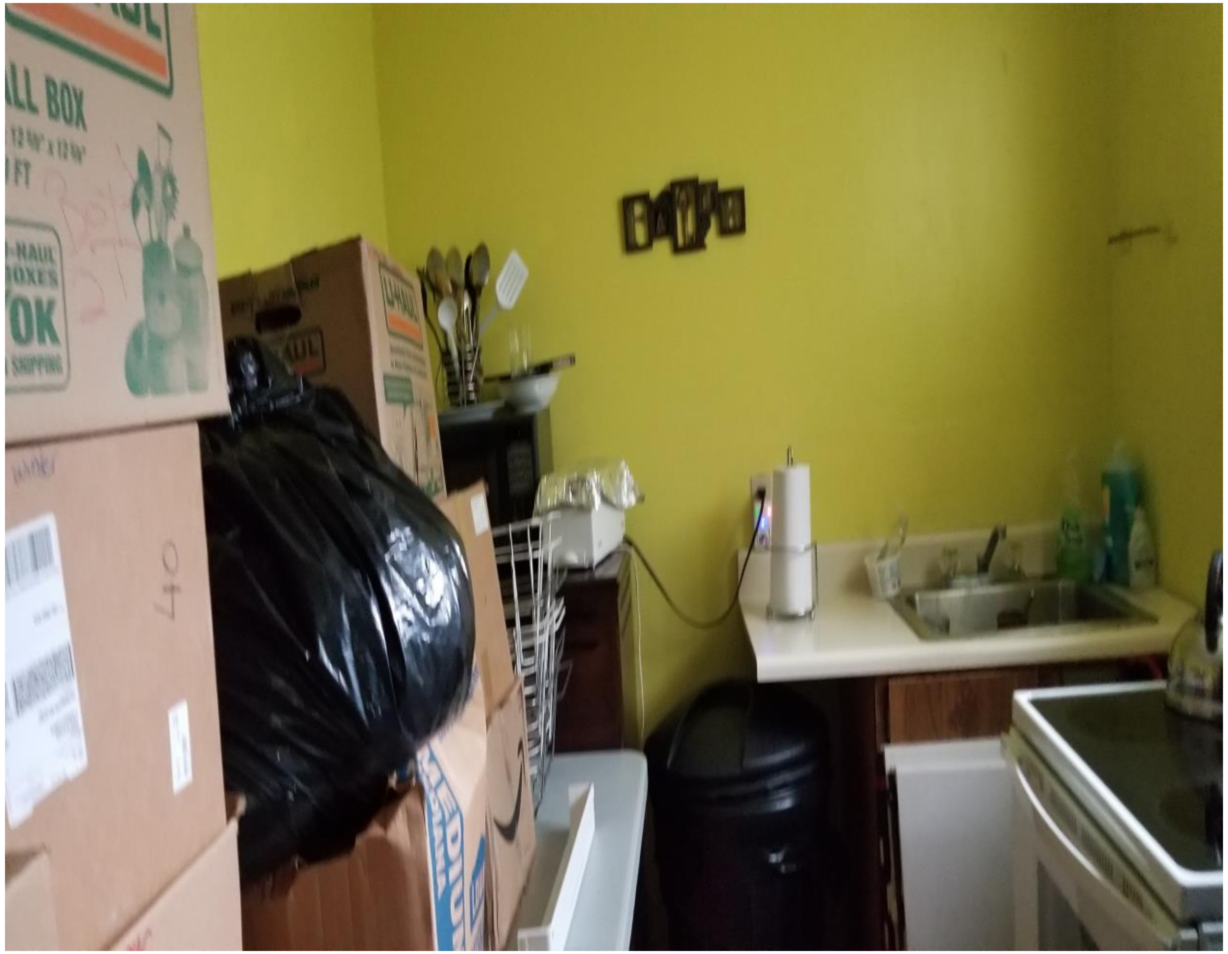
እነዚህ ሁለት መጽዳጃ ክፍሎች ሲሆኑ፤ በስተቀኝ የሚገኘው ፎቶ በቤ/ክ መሀል ላይ የሚገኝ የሴቶች መጸዳጃ ሲሆን ወደ መግቢያ በሩ ጋር ቢዞዋወር፤



የመጀመሪያው ምርጫ

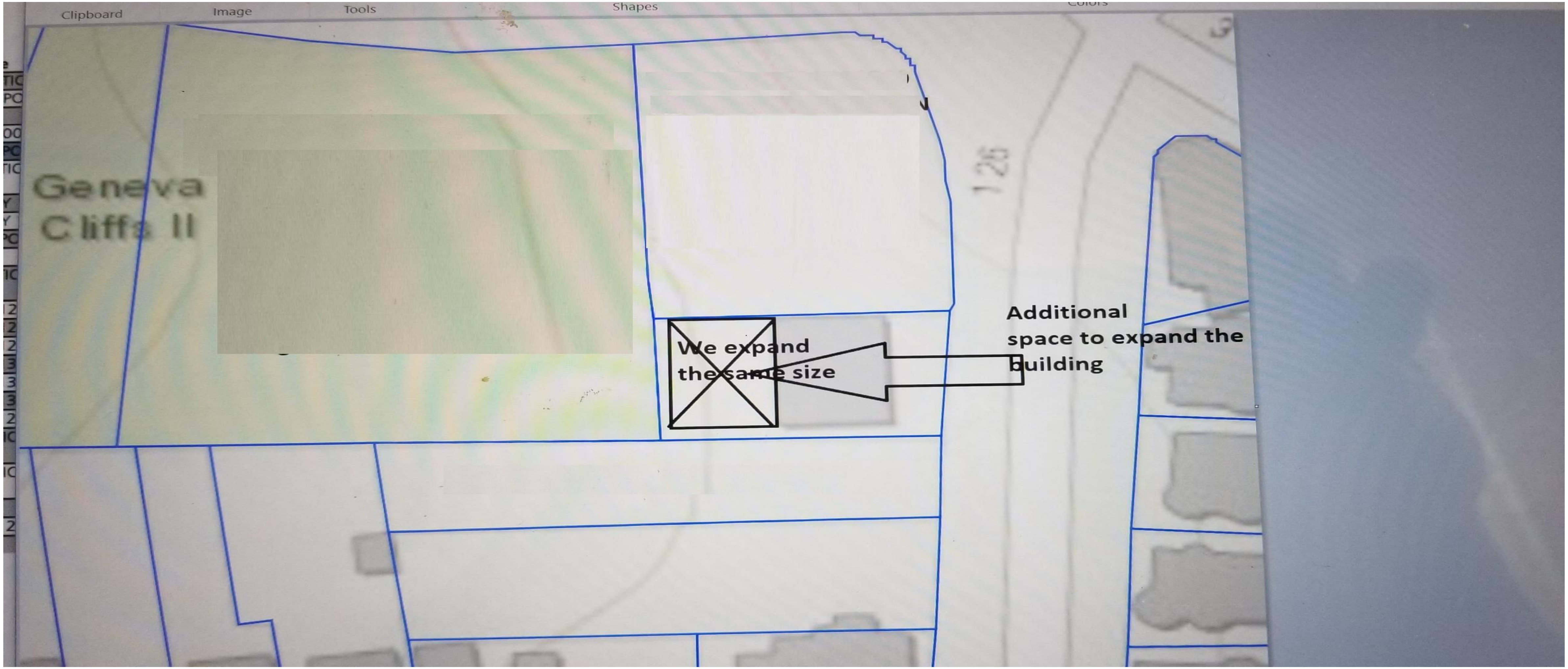
በግራ በኩል የሚገኘው ቅድስት የሚሆነው ሲሆን በቀኝ በኩል ያለው ደግሞ ኩሽና ነው።





ሁለተኛው ምርጫ ዝርዝር

በፕላኑ ላይ እንደሚታየው ጠቆር ያለው ቦታ የአሁኑ የህንጻው ስፋት ሲሆን በኤክስ የታጠረው ቦታ ደግሞ ህንጻውን ልናሰፋ የሚያስችለን ቦታ ነው።



የሁለቱ ምርጫ ችግሮች እና ጥቅሞች

- የመጀመሪያው ምርጫ ጥቅም፤
  - ጊዜ የማይፈጅ እና ቶሎ ለመግባት የሚያስችለን ይሆናል
  - አነስተኛ ወጪ ብቻ ነው የሚጠይቀው።
- የመጀመሪያው ምርጫ ችግሮች፤
  - ካለው ቦታ በላይ ምእመናን ቢኖር ለመቀበል ያስቸግራል
  - መቅደሱን ለመስራት እና በቂ አውደ ምህረት ቦታ አይኖረንም
  - በውስጥ ሆነን እየተገለግልንበት ቤተክርስቲያኑን ለማስፋት አስቸጋሪ ይሆናል።
  - በዚህ ሁኔታ የዓመታዊ ክብረ በዓላት ቀናት በሌላ ስፊ ቦታ ላይ ለማክበር እንገደዳለን።

የሁለቱ ምርጫ ችግሮች እና ጥቅሞች

- የሁለተኛው ምርጫ ጥቅም፤
  - ለወደፊቱ ትልቅና ያለቀለት ቤተክርስቲያን ይኖረናል።
  - በመጀመሪያው ምርጫ ላይ ያሉትን ችግሮች ይፈታልናል።
- የሁለተኛው ምርጫ ችግሮች፤
  - ስራውን ለማስፈጸም ጊዜ እና የሚያሰራ ኃይል ያስፈልጋል።
  - በቂ የሆነ ገንዘብ ያስፈልጓል ($120,000.00 - $200,000.00)
  - የቤት ኪራይ $1,000.00 ስራው አልቆ እስከምንገባ ድረስ ወጪ ይኖርብናል።

የአርክቴክት ዕቅድ እና ዋጋቸው

- ኮንትራክተር እና አርክቴክት እንዲያዩት ተደርጓል።
- አንድ ኮንትራክተር የመጀመሪያውን እና ሁለተኛውን ፎቅ ለመሥራት የሚፈጅበትን የዋጋ ግምት ሰጥቶናል።
  - የመጀመሪያውን ምድር ቤት ለማስፋት እስከ $200,000 እንደሚፈጅ ገልጿል።
  - ሁለቱን ፎቅ ለመጨረስ እስከ $460,000.00 እንደሚፈጅ ገምቷል።
- ሁለተኛው ኮንትራክተር ደግሞ ቅድስቱን ለማስፋት ወይም የመጀመሪያውን ምርጫን ለማስፈጸም በተመጣጠነ ዋጋ ማስጨረስ እንደሚቻል አሳውቆናል።
- ሦስተኛው ደግሞ አርክቴክት ሲሆን የሚሰፋውን ህንጻ በተመለከተ የሚፈለገውን የአርክቴክት ሥራ፤ አፈጻጸሙን የሚገልጽ እና ሥራውን በህጋዊ መልክ ማስፈጸም የሚያስችል የዋጋ ተመን በደብዳቤ ልኮልናል።

በዚህ መሠረት ምርጫችሁ ምን ይሆናል

1. የመጀመሪያው ምርጫ
2. የሁለተኛው ምርጫ

የህንጻው ባለቤት ከመሆናችን በፊት ያሉ ወጪዎች

1. ቀብድ ለሻጩ ደላላ $21,000.00 በቼክ እንዲሰጠ ተደርጓል።
2. የቦታው ምርመራ (Inspection) $450.00 ተከፍሏል። በግለሰብ ተሸፍኗል።
3. ባንኩ ሥራውን ለማስኬድ $2,100.00 በቼክ በቅድሚያ ይዞብናል።
4. ኢንሹራንስ የዓመቱን $2,409.00 በቼክ ተሰጥቷል።
5. በመጨረሻም የ20% ቀሪው (ከ $21,000.00 ተቀንሶ) ክፍያ በመዝጊያው ዕለት ባንኩ ሲያሳውቀን ይከፈላል።

አጎራባች ያሉ ክፍት ቦታዎች ምን ይመስላል

ከህንጻው በስተግራ የሚገኘው ብሩክ እየሰራበት ይገኛል
በስተቀኝ ያለው ቦታ ደግሞ በቅርብ ቀናት በባለቤቱ ወደሽያጭ ይገባል
በስተኋላ የሚገኘው ደግሞ የህንጻ ህግ ጠበቃችን ጉዳዩን ይዞታል