



# RAPIDRIDE



## Chủ sở hữu bất động sản và các dự án Metro

Các dự án RapidRide được thực hiện trong thời gian dài theo ba giai đoạn — lập kế hoạch, thiết kế và xây dựng. Tìm hiểu cách chúng tôi làm việc với những chủ sở hữu bất động sản có khả năng bị ảnh hưởng trong từng giai đoạn của dự án và những điều cần lưu ý liên quan đến bất động sản của quý vị.



LÊN KẾ  
HOẠCH



THIẾT KẾ



XÂY DỰNG

Quý vị có câu hỏi?

[transitproperty@kingcounty.gov](mailto:transitproperty@kingcounty.gov)

[kingcounty.gov/rapidride](http://kingcounty.gov/rapidride)



King County

**METRO**

*Moving forward together*



## Lên kế hoạch

### ? Giai đoạn lập kế hoạch có thể ảnh hưởng đến bất động sản của tôi như thế nào?

Khi Metro đang lập kế hoạch cho một dự án, quý vị có thể thấy nhân viên hoặc nhà thầu của Metro ở ngoài nơi công cộng, tiến hành khảo sát, chụp ảnh hoặc đôi khi tiến hành kiểm tra đất hoặc nước ngầm. Trong giai đoạn này, chúng tôi thu thập thông tin để giúp cung cấp dữ liệu cho việc phát triển và thiết kế dự án, bằng cách tìm hiểu vị trí các tiện ích, ranh giới bất động sản và quyền lợi đi lại mất đi, cũng như tình trạng đất đai. Một số hoạt động bao gồm kiểm tra trực quan bất động sản, chụp ảnh bất động sản và tòa nhà, đo đạc, xem xét hồ sơ công khai và phát triển bản phác thảo. Hầu hết công việc trong giai đoạn này được thực hiện trên tài sản công cộng, trên đường phố và theo giấy phép của thành phố bất cứ khi nào cần thiết.

Nếu nhóm của chúng tôi quyết định cần tiếp cận bất động sản của quý vị để thu thập một số thông tin này, chúng tôi sẽ gửi cho chủ sở hữu bất động sản một lá thư giải thích lý do tại sao chúng tôi muốn tiếp cận bất động sản của quý vị và yêu cầu quý vị ký vào biểu mẫu Right of Entry (ROE, Quyền Tiếp Cận). ROE là một thỏa thuận đơn giản mà cả chủ sở hữu bất động sản và Metro đều ký, cho phép nhóm của chúng tôi tiếp cận bất động sản của quý vị cho các mục đích cụ thể mà chúng tôi đã nói với quý vị (ví dụ: chụp ảnh, đo cây hoặc lấy mẫu đất). Chúng tôi làm việc với chủ sở hữu bất động sản để xác định thời gian ra vào tốt nhất và cách giảm thiểu sự gián đoạn cho chủ sở hữu bất động sản, người thuê nhà hoặc khách hàng. Nếu công việc của chúng tôi làm xáo trộn bất cứ điều gì (ví dụ như đào đất), chúng tôi sẽ khôi phục lại bất động sản như ban đầu.

### ? Khi nào tôi sẽ biết liệu bất động sản của tôi có cần thiết cho dự án hay không?

Khi các dự án chuyển sang giai đoạn lập kế hoạch và kỹ thuật sơ bộ, nhóm sẽ tạo lập và cập nhật danh sách các bất động sản mà chúng tôi có thể cần tác động đến nhằm phục vụ dự án. Nhóm dự án sẽ không liên hệ với chủ sở hữu bất động sản để yêu cầu sử dụng bất động sản cho đến khi chúng tôi biết chắc chắn mình cần làm những gì. Đối với các hoạt động lập kế hoạch như công tác thực địa được mô tả ở trên, việc này thường diễn ra vào giai đoạn đầu của dự án. Nhưng đối với mục đích xây dựng hoặc tác động lâu dài, nhóm thường bắt đầu xác định những tác động đó khi giai đoạn thiết kế đạt đến mức 60%.

### ? Điều gì sẽ xảy ra nếu Metro xác định bất động sản của tôi có khả năng bị ảnh hưởng?

Metro tuân thủ các chính sách và quy trình cụ thể mô tả cách chúng tôi sẽ làm việc với chủ sở hữu bất động sản trong suốt quá trình này. Metro tuân thủ các hướng dẫn của liên bang bất cứ khi nào mua bất động sản cho các dự án, cụ thể là Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Đạo Luật Chính Sách Hỗ Trợ Di Dời Thống Nhất và Mua Lại Bất Động Sản), cũng như luật tiểu bang và Bộ Luật King County. Các quy định và quy tắc được thiết kế nhằm đảm bảo rằng chủ sở hữu và người thuê nhà bị ảnh hưởng được đối xử công bằng, rằng chúng tôi nỗ lực giảm thiểu những tác động tiêu cực và khó khăn do dự án gây ra, và duy trì mối quan hệ tốt đẹp với tất cả các bên liên quan.

Các dự án như RapidRide có thể tác động đến bất động sản theo nhiều cách khác nhau. Các tác động có thể là tác động tạm thời, trực tiếp lên một bất động sản cụ thể, chẳng hạn như khi bất động sản của quý vị có thể cần xây dựng công trình cải tạo trên đường đi. Ví dụ, nếu dự án phải xây lại vỉa hè trước nhà quý vị và ranh giới bất động sản của quý vị bắt đầu ngay phía sau vỉa hè, chúng tôi có thể phải yêu cầu quý vị cho sử dụng một vài feet sân trong một khoảng thời gian nhất định để đặt ván khuôn và đổ bê tông cho vỉa hè. Chúng tôi sẽ đảm bảo bãi cỏ của quý vị được phục hồi sau khi công việc hoàn tất. Những lần khác, tác động của dự án có thể là vĩnh viễn, chẳng hạn như khi vỉa hè không đủ rộng để xây dựng một trạm xe buýt mới và vẫn đủ điều kiện pháp lý để tiếp cận theo Americans with Disabilities Act (Đạo Luật Người Khuyết Tật Hoa Kỳ). Trong những trường hợp đó, chúng tôi sẽ trao đổi với quý vị về việc mua một phần nhỏ bất động sản để mở rộng quyền đi lại để chúng tôi có thể xây dựng những công trình cải tạo của mình.

Nếu bất động sản của quý vị được xác định là bị ảnh hưởng bởi dự án, phục vụ mục đích xây dựng hoặc dài hạn, quý vị sẽ nhận được thư từ King County hoặc chuyên gia tư vấn về quyền đi lại, sau đó thông báo và yêu cầu quý vị gặp nhóm của chúng tôi để thảo luận.





## THIẾT KẾ

### ? Giai đoạn thiết kế có thể ảnh hưởng đến bất động sản của tôi như thế nào?

Trong giai đoạn thiết kế, Metro sẽ tiếp tục thực hiện kiểm tra tình trạng đất, nước ngầm và các công việc thực địa chuyên sâu khác như khảo sát và xác định vị trí tiện ích. Giống như giai đoạn lập kế hoạch, hầu hết công việc này sẽ được thực hiện ở lối đi công cộng, nhưng nếu nhóm của chúng tôi yêu cầu được tiếp cận bất động sản của quý vị, chúng tôi sẽ gửi thư cùng với yêu cầu Quyền Tiếp Cận tự nguyện. Chúng tôi sẽ nỗ lực giảm thiểu tối đa sự gián đoạn đối với bất động sản của quý vị, bất kỳ người thuê nhà và những người cư trú khác trong quá trình thi công; và khi công việc hoàn tất, chúng tôi sẽ khôi phục bất động sản bị ảnh hưởng về tình trạng trước đó.

### ? Metro đã xác định mua lại bất động sản của tôi. Bây giờ tôi cần phải làm gì?

Khi Metro xác định được một bất động sản tư nhân sẽ bị ảnh hưởng bởi dự án, chúng tôi sẽ thực hiện một số bước sau.

- Yêu cầu chuyên gia thẩm định được cấp phép lập một biên bản thể hiện khu vực bất động sản bị ảnh hưởng, cùng với mô tả pháp lý.
- Tuyển dụng một giám định viên độc lập để định giá bất động sản. Thẩm định viên sẽ liên hệ với quý vị, chủ sở hữu bất động sản, và đề nghị quý vị tham dự buổi thẩm định cùng họ.
- Metro sẽ tự xem xét bản thẩm định hoặc đôi khi mời một chuyên gia thẩm định độc lập để đảm bảo các bước thẩm định bất động sản của quý vị đã được thực hiện đúng và ý kiến về giá trị là chính xác. Sau đó, Metro sẽ sử dụng kết quả thẩm định để xác định số tiền “bồi thường công bằng”, tức là giá trị bằng đô la mà chủ sở hữu bất động sản có quyền nhận được đối với bất động sản bị ảnh hưởng.
- Metro hoặc đại diện tư vấn của Metro sẽ gửi cho quý vị một đề nghị bằng văn bản về bất động sản và yêu cầu gặp quý vị để thảo luận về đề nghị đó. Sau đó, quý vị sẽ có thời gian để cân nhắc và phản hồi lời đề nghị.
- Mục tiêu của Metro là có được tất cả các bất động sản cần thiết cho bất kỳ dự án nào thông qua thỏa thuận thương lượng với chủ sở hữu bất động sản. Sau khi gặp gỡ, thảo luận và thương lượng với quý vị, chúng tôi sẽ hoàn tất việc mua bất động sản và thanh toán giá trị của bất động sản.

### ? Tôi có thể nhận được những dịch vụ gì nếu bất động sản của tôi bị ảnh hưởng?

Đối với các dự án RapidRide, thông thường dự án của Metro chỉ tác động đến một khu vực nhỏ trên bất động sản của quý vị và chúng tôi thường không cần phải mua lại toàn bộ bất động sản của quý vị. Quý vị có quyền đi cùng thẩm định viên khi họ tiến hành thẩm định bất động sản và Metro sẽ trả cho quý vị tối đa \$750,00 để có thể nhờ một chuyên gia chẳng hạn như thẩm định viên hoặc luật sư - xem xét lại để nghị và/hoặc thẩm định.

Trong một số ít trường hợp, dự án của Metro có thể tác động đến một bất động sản đủ lớn để chúng tôi phải mua lại toàn bộ bất động sản đó và thay đổi mục đích sử dụng hiện tại. Chủ nhà ở và doanh nghiệp hoặc người thuê nhà phải di dời do tác động của Metro đến bất động sản có quyền được hỗ trợ di dời – tư vấn và hỗ trợ tiền. Nếu Metro tin rằng quý vị có thể phải di dời do tác động của dự án đối với bất động sản của mình, chúng tôi sẽ thông báo cho quý vị và đưa một cố vấn di dời có trình độ đến, người này sẽ giúp xác định nhu cầu của quý vị và giải thích những lợi ích có thể được cung cấp để hỗ trợ quý vị. Cố vấn di dời cũng sẽ giúp cung cấp danh mục nhà ở hoặc bất động sản kinh doanh thay thế hiện tại và hỗ trợ quý vị nộp bất kỳ yêu cầu bồi thường nào cần thiết để nhận được các quyền lợi mà quý vị được hưởng.



## Xây dựng

### ? Giai đoạn xây dựng có thể ảnh hưởng đến bất động sản của tôi như thế nào?

Công trình xây dựng lớn có thể gây gián đoạn, đó là lý do tại sao Metro cam kết trở thành người hàng xóm thân thiện. Trong suốt giai đoạn xây dựng, luôn có đội ngũ nhân viên Hỗ Trợ Cộng Đồng tận tâm sẵn sàng trả lời các câu hỏi và giải quyết nhu cầu, cũng như dịch vụ đường dây nóng về công trình xây dựng được giám sát.

Các nhà thầu dự án tuân thủ các yêu cầu tiêu chuẩn khi làm việc trong khu phố và cộng đồng của quý vị, bao gồm:

- Duy trì nơi làm việc an toàn, sạch sẽ và bảo mật.
- Duy trì tình trạng ra vào nhà ở và doanh nghiệp.
- Giảm thiểu tác động của tiếng ồn và ánh sáng.
- Giảm thiểu tác động từ bãi đỗ của thiết bị và phương tiện xây dựng.

Metro sẽ tiếp tục quá trình mua lại dựa trên các bất động sản và nhu cầu tiếp cận theo tiến độ xây dựng. Bất động sản cần thiết cho dự án có thể được mua theo từng giai đoạn để phù hợp với tiến độ dự án. Metro sẽ làm việc với chủ sở hữu và người thuê nhà trong suốt quá trình xây dựng để giảm thiểu tác động tiềm ẩn đến việc tiếp cận tài sản.



Quý vị có câu hỏi?

[transitproperty@kingcounty.gov](mailto:transitproperty@kingcounty.gov)

[kingcounty.gov/rapidride](http://kingcounty.gov/rapidride)



King County  
**METRO**

*Moving forward together*