

Hesaplamalar

7. Faydaların Değerlendirilmesinin Yeniden Düzenlenmesi



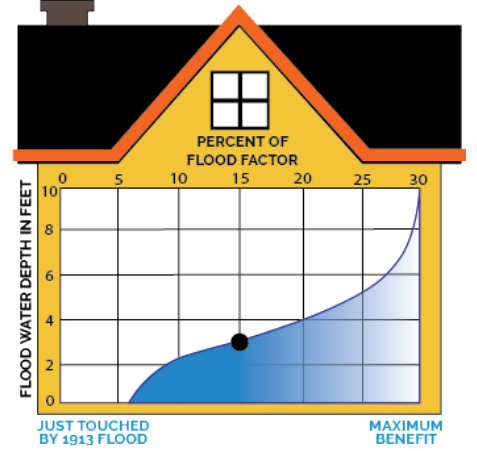
THE MIAMI
CONSERVANCY
DISTRICT

FAYDALARIN BELİRLENMESİ

- 1913'te sular altında kalan ve şu anda Miami Koruma Bölgesi tarafından korunan bireysel mülkler sistemden yararlanıyor.
- Yaklaşık 47.000 bireysel mülkün faydaları, 1913 sel derinliğine dayanmaktadır.
- İlçe Denetçisi tarafından belirlenen mülkün mevcut değeri, mülkün faydasını hesaplamak için kullanılır.
- Metodoloji 1917'de geliştirildi ve 100 yıldan fazla bir süredir kullanılıyor.

Tam Vs. Kısmi Koruma

- Mülkünüz barajlar, depolama havzaları ve setlerle korunuyorsa, **tamamen korunursunuz**.
- Mülkünüz yalnızca barajlar ve depolama havzaları tarafından korunuyorsa, **kısmen korunursunuz** ve daha az fayda elde edersiniz.
- Fayda **hesaplamasında kullanılan Taşkın Faktörü**, aşağıdaki tablolarda gösterildiği gibi tam veya kısmi korumaya bağlı olarak %3 ile %30 arasında değişir:



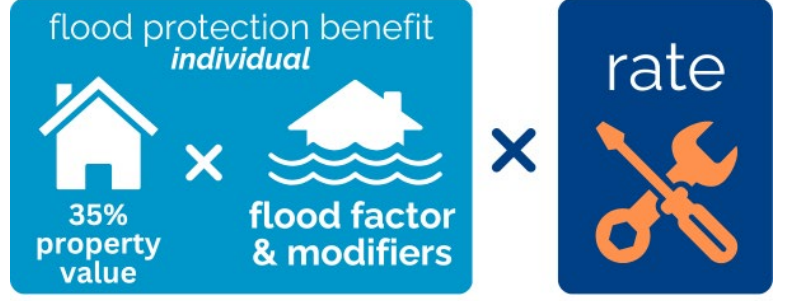
Barajlar, depolama havzaları ve setler tarafından korunan mülkler	
1913'te Taşkın Derinliği (ft.)	Taşkın Faktörü
10 fit veya daha fazla	30
7 - 9.99	28.5
6 - 6.99	27
5 - 5.99	24
4 - 4.99	19.5
3 - 3.99	15
2 - 2.99	9
0.5 - 1.99	7.5
0 - 0,49'dan büyük	6

Sadece barajlar ve depolama havzaları tarafından korunan mülkler	
1913'te Taşkın Derinliği (ft.)	Taşkın Faktörü
0'dan büyük	3

Sel riski azaltılmış mülkler
Değiştirici
Arazi alanının ıslak yüzdesi
Yüksek bina - dört kattan fazla
Çoklu bina
Özel hesaplamalar

DEĞERLENDİRMELERİN HESAPLANMASI

Miami Koruma Bölgesi entegre taşkın koruma sisteminin korunmasından yararlanan mülkler, taşkın koruma sisteminin devam eden işletimi ve bakımı için kullanılan yıllık bir bakım değerlendirmesi ve taşkın koruma sisteminin rehabilitasyonu ve onarımı için kullanılan bir sermaye değerlendirmesi öder.



Değerlendirme , bir fayda ve oranın çarpılmasıyla hesaplanır.

Avantaj , taşkın korumasından kaynaklanan mülkün artan değerini temsil eder ve aşağıdaki taşkın faktörleri kullanılarak hesaplanır:

- İlçe denetçisi tarafından sağlanan mülkün arazi ve bina vergisi değerleri.
- 1913 seli sırasında mülkteki sel derinliğine bağlı olarak %3 ila %30 arasında değişen bir taşkın yüzdesi.
- Sular altında kalan mülkün yüzdesi, yapıların konumu ve çok katlı binalar gibi diğer geçerli değiştiriciler.
- Mülkün tamamen mi yoksa kısmen mi korunduğu.

Oran , Miami Koruma Bölgesi Yönetim Kurulu tarafından yıllık olarak belirlenir ve Koruma Mahkemesi'nin onayına tabidir.

Önerilen **bakım değerlendirme oranı %2,78'dir** (2025'ten itibaren). Onaylanırsa, **tahmini sermaye değerlendirme oranının %1 veya altında olacağı tahmin edilmektedir** (2025'ten itibaren).

Örnek hesaplamalar için lütfen bir sonraki sayfaya bakın.

ÖRNEK HESAPLAMALAR

ÖRNEK 1

Mülk 1 1913'te sular altında kaldı ve şimdi barajlar, depolama havzaları, setler ve kanallar tarafından risk azaltımı alıyor. Arazinin yüzde yüzü sular altında kaldı. Avantaj hesaplamasında özellik hakkında aşağıdaki bilgiler kullanılır :

- Emlak Vergisi Değeri (Arazi Değeri 25 Bin ABD Doları + Bina Değeri 75 Bin ABD Doları) = 100.000 ABD Doları
- 1913 Taşkın Derinliği 3 fit, %15'lik bir Taşkın Faktörüdür (tam koruma)
- Diğer değiştiriciler Yok (Arazinin %100'ü sular altında kaldığından)

Fayda = Emlak Vergisi Değeri x Taşkın Yüzdesi (100.000 ABD Doları x %15 = **15.000 ABD Doları**)

Yıllık Bakım Değerlendirmesi = Fayda x Oran (15.000 ABD Doları x %2,78 = **417,00 ABD Doları**)

Yıllık Sermaye Değerlendirmesi = Fayda x Oran (15.000\$ x %1 = **150\$**)

ÖRNEK 2

Mülk 2 1913'te sular altında kaldı ve şimdi barajların ve depolama havzalarının hareketi nedeniyle risk azaltma alıyor. Arazinin sadece yüzde 40'ı sular altında kaldı ve mevcut bina konumu sular altında kaldı. Avantaj hesaplamasında özellik hakkında aşağıdaki bilgiler kullanılır :

- Emlak Vergisi Değeri (Arazi Değeri 25 Bin ABD Doları + Bina Değeri 75 Bin ABD Doları) = 100.000 ABD Doları
- %3'lük kısmi koruma taşkın faktörü
- Diğer değiştiriciler: Arazi alanının %40'ı sular altında kaldı

Kazanç = Emlak Vergisi Değeri x Taşkın Yüzdesi x Değiştirici [(25.000 ABD Doları x %40) + (100.000 ABD Doları)] x %3 = **3.300 ABD Doları**

Yıllık Bakım Değerlendirmesi = Fayda x Oran (3.300 ABD Doları x %2,78 = **91,74 ABD Doları**)

Yıllık Sermaye Değerlendirmesi = Fayda x Oran (3,800\$ x %1 = **33 \$**)

Arazi alanının sadece %40'ı sular altında kaldığından, Arazi Vergi Değerine %40'lık bir değiştirici uygulandı.

ÖRNEK 3

Binanın su basmış alan içinde yer almaması dışında **Örnek 2'de gösterilenle aynı mülk**. Avantaj hesaplamasında özellik hakkında aşağıdaki bilgiler kullanılır :

- Emlak Vergisi Değeri (Arazi Değeri 25 Bin ABD Doları + Bina Değeri 75 Bin ABD Doları) = 100.000 ABD Doları
- %3'lük kısmi koruma taşkın faktörü
- Diğer değiştiriciler: Arazi alanının %40'ı sular altında kaldı

Fayda = Arazi Vergisi Değeri x Taşkın Yüzdesi x Değiştirici (25.000 ABD Doları x %3 x %40) = **300 ABD Doları**

Yıllık Bakım Değerlendirmesi = Fayda x Oran (300 \$ x %2,78 = **8,34 \$**)

Yıllık Sermaye Değerlendirmesi = Fayda x Oran (300\$ x %1 = **3 \$**)

Arazi alanının sadece %40'ı sular altında kaldığından, Arazi Vergi Değerine %40'lık bir değiştirici uygulandı. Bina su basmış alan içinde yer almadığı için Bina Vergi Değeri hesaplamaya dahil edilmemiştir.