



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Preserving the Physical Character

- Increased Green Space Requirement
- Included FLR restrictions
- Setback relaxation for purposes of protecting trees
- No more encroachments into side setbacks
- Lot diminishment restrictions
 - Map, provides clear Minimum Lot Size
 - Canopy protection
 - Context regulation, above average lot size within the subdivision



Definitions:

- “FLR” is Floor Lot Ratio, which is:

Floor Area

Lot Area

- Creates a ratio corresponding to building volume.
- “A/C space”
 - Excludes single level patios, carports that lack walls
 - Includes any patio covered by upper floor, garages, patios covered by roof
 - Double height spaces count as two floors (previously counted with Lot Coverage).



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Existing NCD Regulations (T3R/L 5ksf)

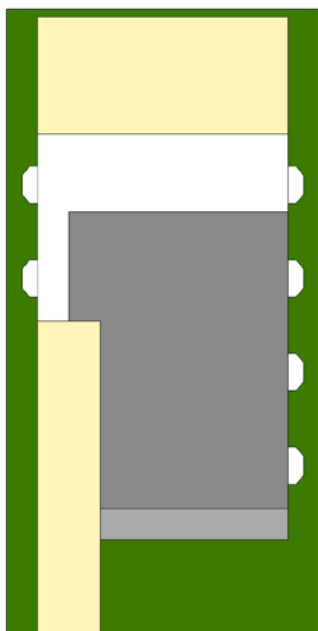
Lot Coverage 50% Max. First Floor (2,500 sf)*






30% Max. Second Floor (1,500 sf)

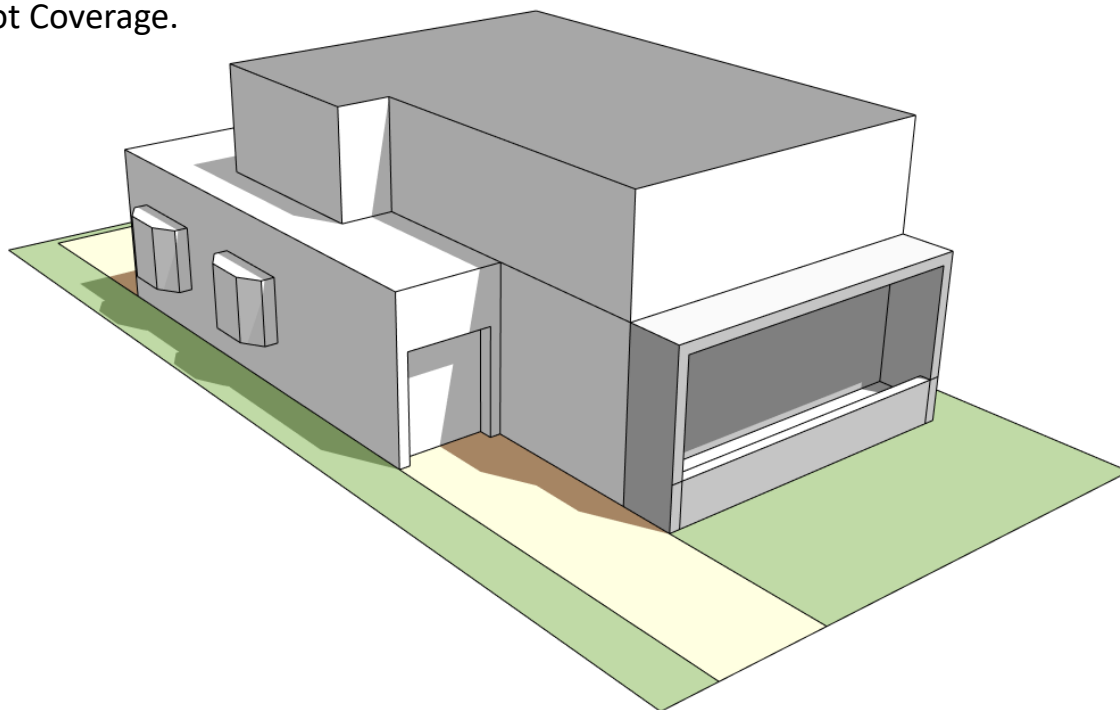
FLR No Max. (Unofficially 0.8 or 4,000sf)

Green Space 30% Min. (1,500sf)

*In this study the porch counts towards Lot Coverage.



-  Green Space
-  Hardscape
-  Porch
-  First Floor
-  Second Floor





NCD-2/3

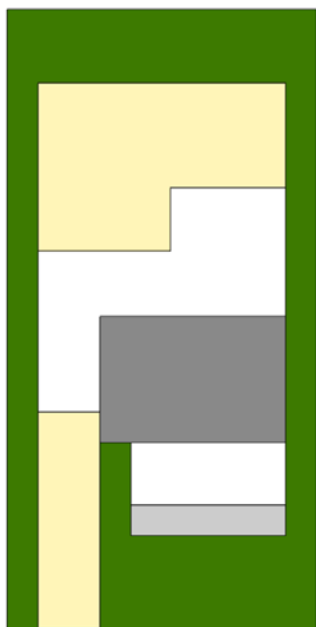
Floor Area Ratio Study






Proposal A (T3R/L 5ksf)

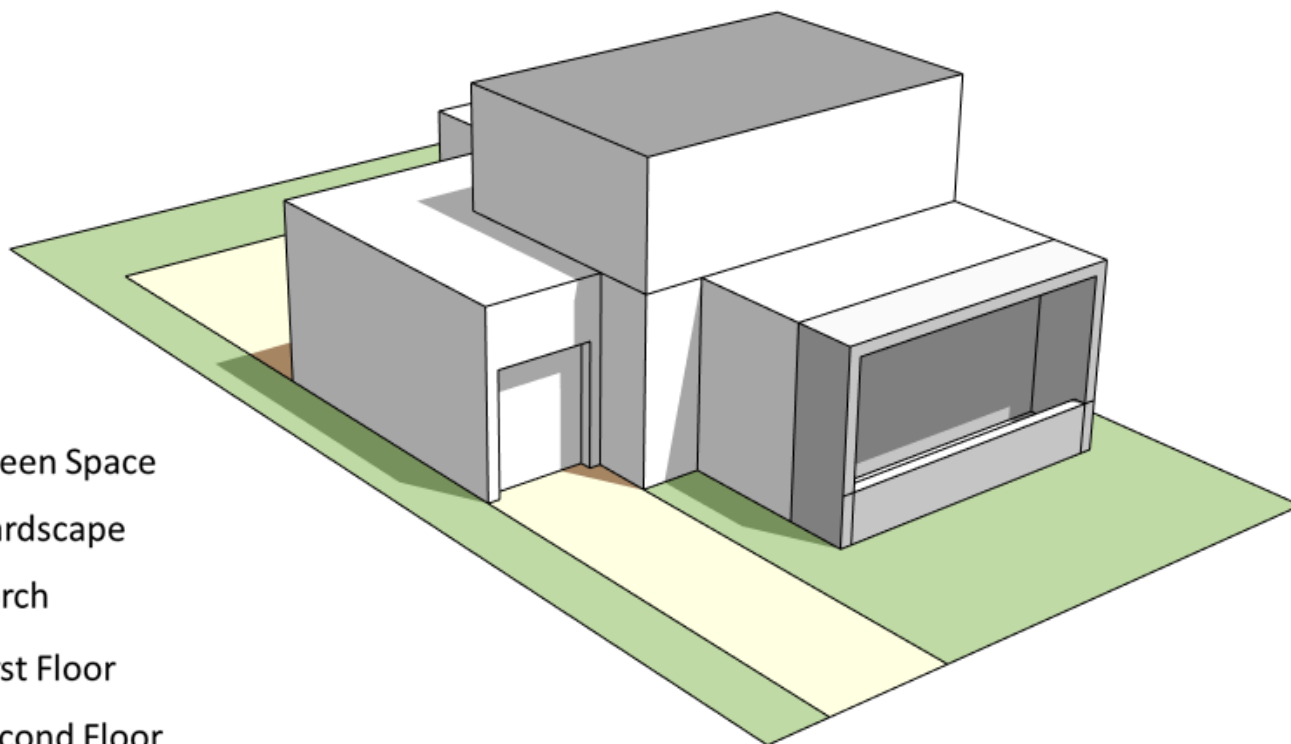
Lot Coverage 50% Max. (First Story 2,500sf Max. This model shows 1,650sf)

FLR 0.45 Max. (2,250sf Max. This model shows 1,650sf on the First Story and 600sf on the Second Story)

Green Space 40% Min. (2,000sf Min. this model shows 2,000sf)



-  Green Space
-  Hardscape
-  Porch
-  First Floor
-  Second Floor





NCD-2/3

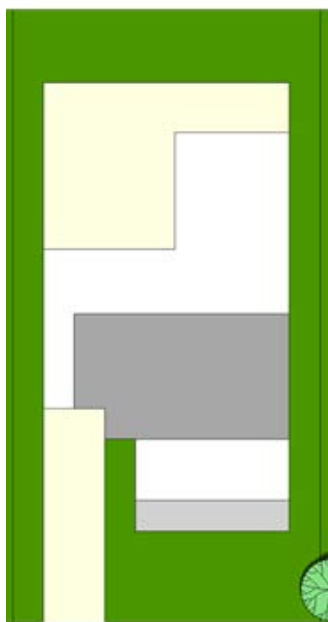
Floor Area Ratio Study

Proposal B (T3R/L 5ksf)

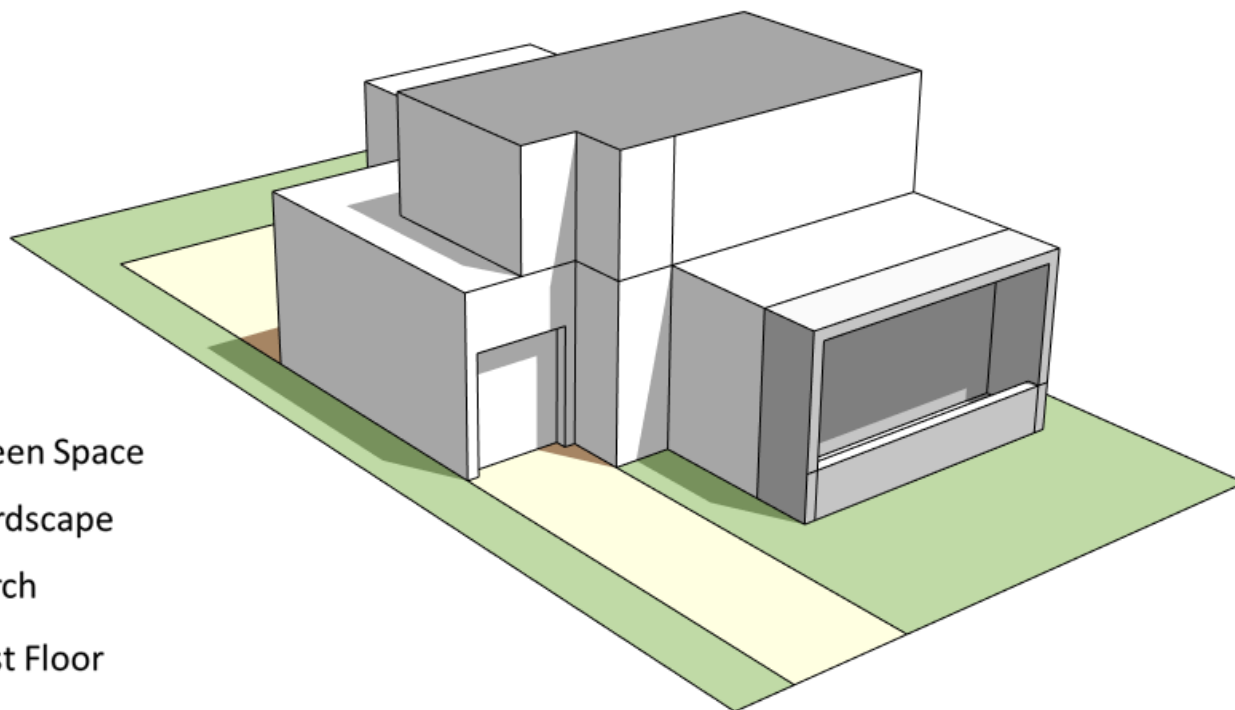
Lot Coverage 50% Max. (First Story 2,500sf Max. This model shows 1,800sf)

FLR 0.5 Max. (2,500sf Max. This model shows 2,500; 1,800sf on the First Story and 700sf on the Second Story)

Green Space 40% Min. (2,000sf Min. this model shows 2,000sf)



- Green Space
- Hardscape
- Porch
- First Floor
- Second Floor



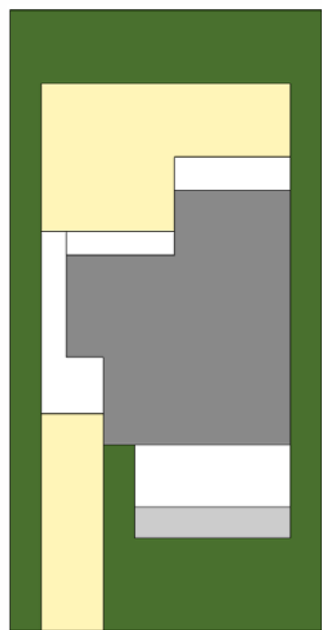


NCD-2/3

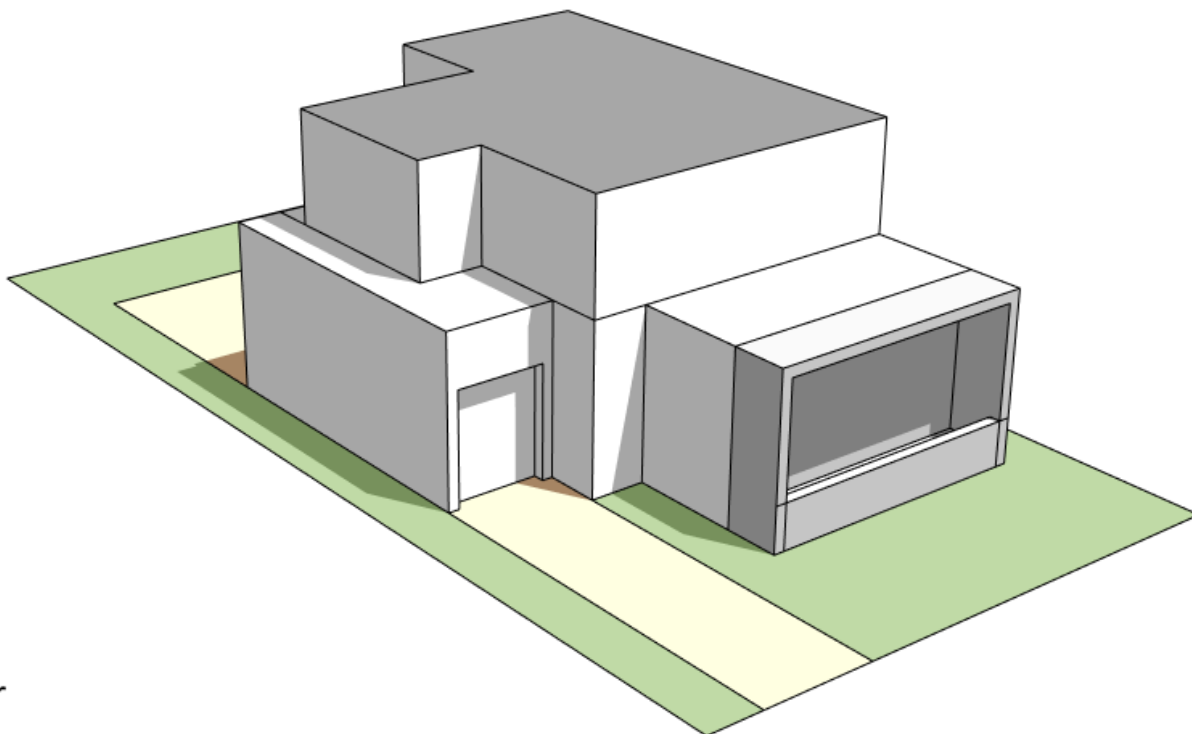
Floor Area Ratio Study

Proposal C (T3R/L 5ksf)

- Lot Coverage 50% Max. (First Story 2,500sf Max. This model shows 1,800sf)
- FLR 0.6 Max. (3,000sf Max. This model shows 3,000; 1,800sf on the First Story and 1,200sf on the Second Story)
- Green Space 40% Min. (2,000sf Min. this model shows 2,000sf)



- Green Space
- Hardscape
- Porch
- First Floor
- Second Floor





NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Notes

- Setbacks remain constant
- Encroachment on the first layer is reduced from 30' to 50% of frontage (25' for this study)
- The front encroachment is now limited to the first story
- Side encroachments are no longer allowed
- Tree requirement: 2 x 6" DBH Trees in front of the building.



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Notes

- Public Meeting on May 23rd at Frankie Rolle Center
 - Significant majority in favor of decreasing FLR
 - Minority in favor of retaining existing or a minor decrease in development capacity
 - 65% - 35% split
 - There was not much consensus



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Data Analysis:

281 Permitted projects from 2012-Present



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Data Analysis:

281 Permitted projects from 2012-Present

- Excluded duplexes, (complexity of data)
- Discarded flood-plain projects, (Sqft. Varied widely)
- Discarded minor additions, (Pre-2012 & $<.23$)



Data Analysis:

281 Permitted projects from 2012-Present

- Excluded duplexes, (complexity of data)
- Discarded flood-plain projects, (Sqft. Varied widely)
- Discarded minor additions, (Pre-2012 & $<.23$)
- Use built projects

107 BUILT projects in the data set.

NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft. /Lot	Delta /Lot	Notes
3749 OAK AV	1374	0	0	2750	0	0.00	0.50		
3790 OAK AV	1760	0	0	3900	0	0.00	0.45		
3745 FROW AV	1115	1409	1171	4500	2016	0.31	0.25	0.07	
3755 FROW AV	1200	0	0	4500	0	0.00	0.27		
3773 FROW AV	2037	0	0	4500	0	0.00	0.45		
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02	
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04	
3797 FROW AV	1115	1396	1162	4676	2016	0.30	0.24	0.06	
3452 MARGARET ST	36	1076	-1	4725	1948	0.23	0.01		
3604 PERCIVAL AV	1374	0	0	4866	0	0.00	0.28		
3595 WILLIAM AV	1500	0	0	4866	0	0.00	0.31		
3503 PLAZA ST	2575	0	0	4868	0	0.00	0.53		
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06	



Definitions in Examples

- "Actual Area" is the sum total of all measured areas within the subject property. This includes garages, patios, mezzanines, interior offices and all other areas maintained in the Property Appraiser's record.
- "Permitted Area" is the self-reported number on building permits provided by owners or contractors to the City.



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Definitions in Examples

- Actual area v. FLR-
 - Appraiser is motivated to keep the number high
 - Builders are motivated to keep the number lower, though may be motivated to have A/C number higher
 - How do we translate?

NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft. /Lot	Delta /Lot	Notes
3749 OAK AV	1374	0	0	2750	0	0.00	0.50		
3790 OAK AV	1760	0	0	3900	0	0.00	0.45		
3745 FROW AV	1115	1409	1171	4500	2016	0.31	0.25	0.07	
3755 FROW AV	1200	0	0	4500	0	0.00	0.27		
3773 FROW AV	2037	0	0	4500	0	0.00	0.45		
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02	
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04	
3797 FROW AV	1115	1396	1162	4676	2016	0.30	0.24	0.06	
3452 MARGARET ST	36	1076	-1	4725	1948	0.23	0.01		
3604 PERCIVAL AV	1374	0	0	4866	0	0.00	0.28		
3595 WILLIAM AV	1500	0	0	4866	0	0.00	0.31		
3503 PLAZA ST	2575	0	0	4868	0	0.00	0.53		
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06	



Definitions in Examples

- Actual area v. FLR-
 - Appraiser is motivated to keep the number high
 - Builders are motivated to keep the number lower, though may be motivated to have A/C number higher
- How do we translate?
 - Assume a higher Actual Area than Floor Area



Definitions in Examples

- Actual area v. FLR-
 - Appraiser is motivated to keep the number high
 - Builders are motivated to keep the number lower, though may be motivated to have A/C number higher
- How do we translate?
 - Assume a higher Actual Area than Floor Area
 - Assume 5-7% less based on examples cited



Definitions in Examples

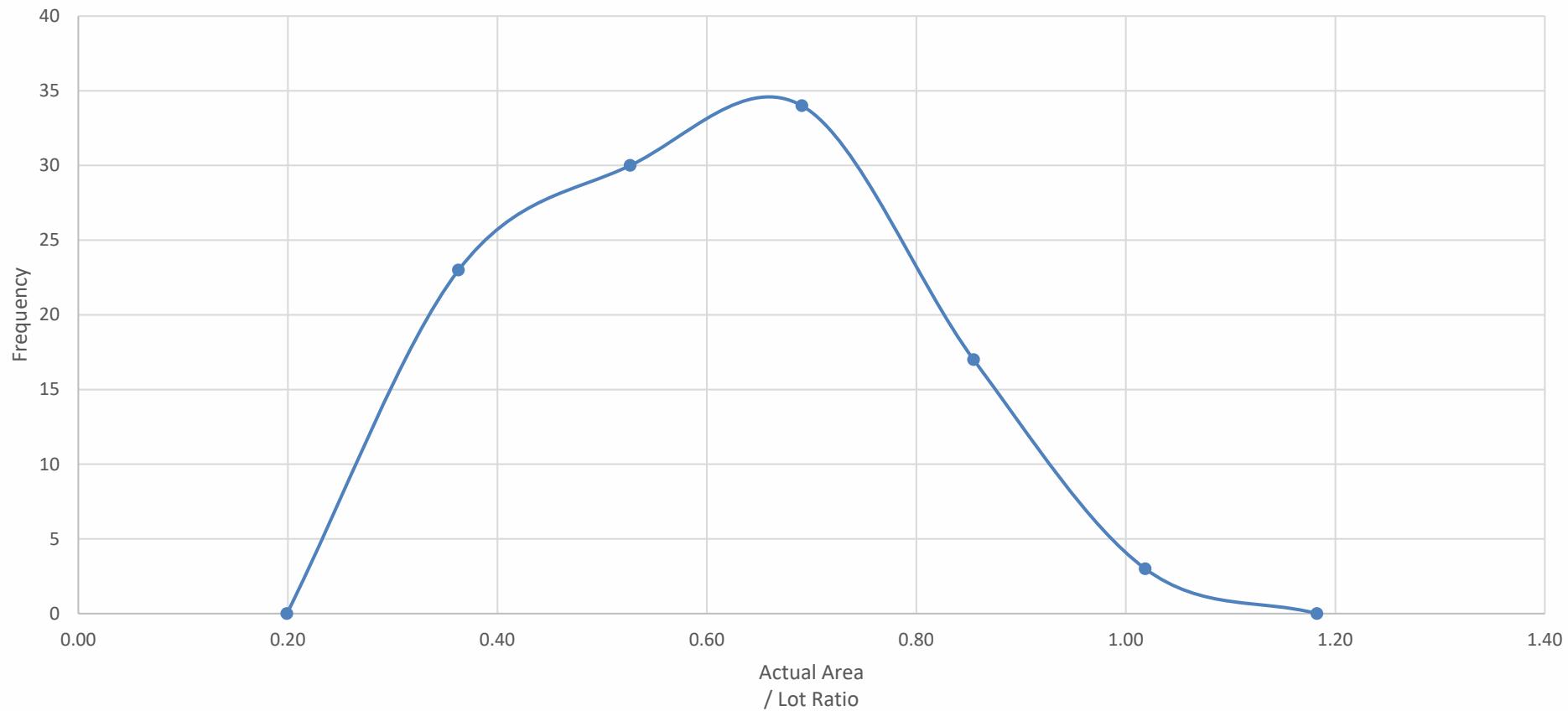
- Actual area v. FLR-
 - Appraiser is motivated to keep the number high
 - Builders are motivated to keep the number lower, though may be motivated to have A/C number higher
- How do we translate?
 - Assume a higher Actual Area than Floor Area
 - Assume 5-7% less based on examples cited
 - Estimate at 0.6 lower for Floor Level Ratio compared to Actual Area Lot Ratio



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Built Projects
0.51 Average



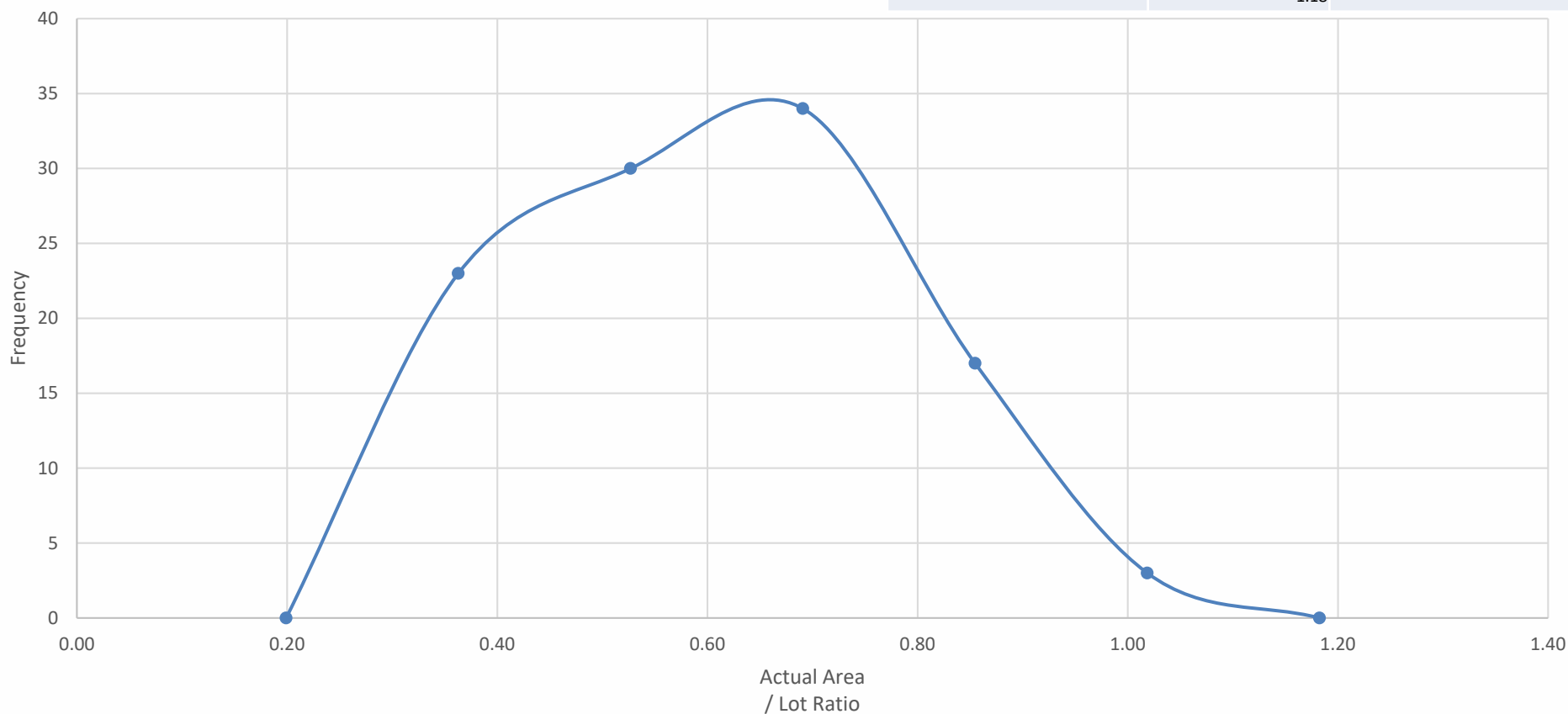


NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Built Projects
0.51 Average

Average	Bin Numbers	Actual Sqft. / Lot Ratio
0.53	0.20	0
	0.36	23
Standard Deviation	0.53	30
0.163908004	0.69	34
	0.85	17
	1.02	3
	1.18	0

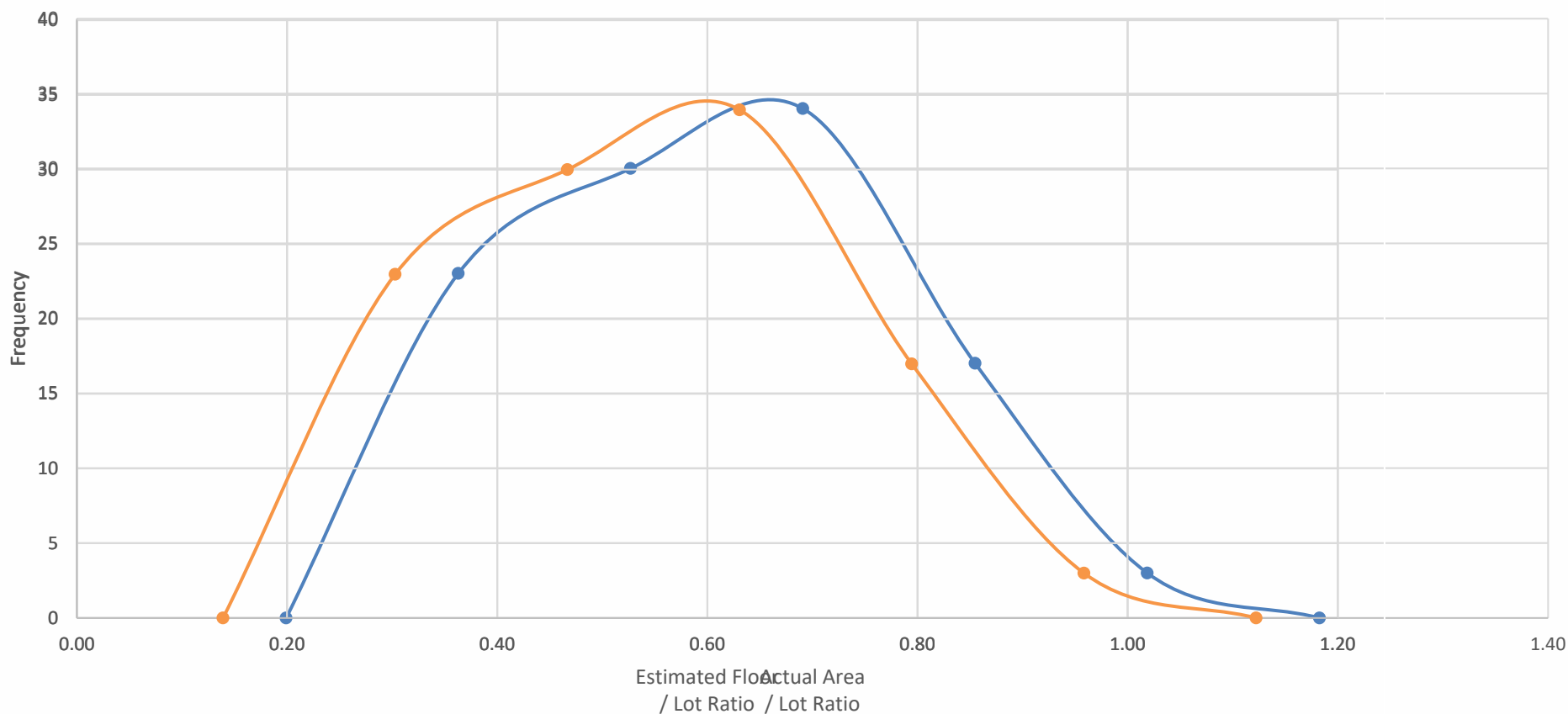




NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Built Projects
Predicted FIRR Average

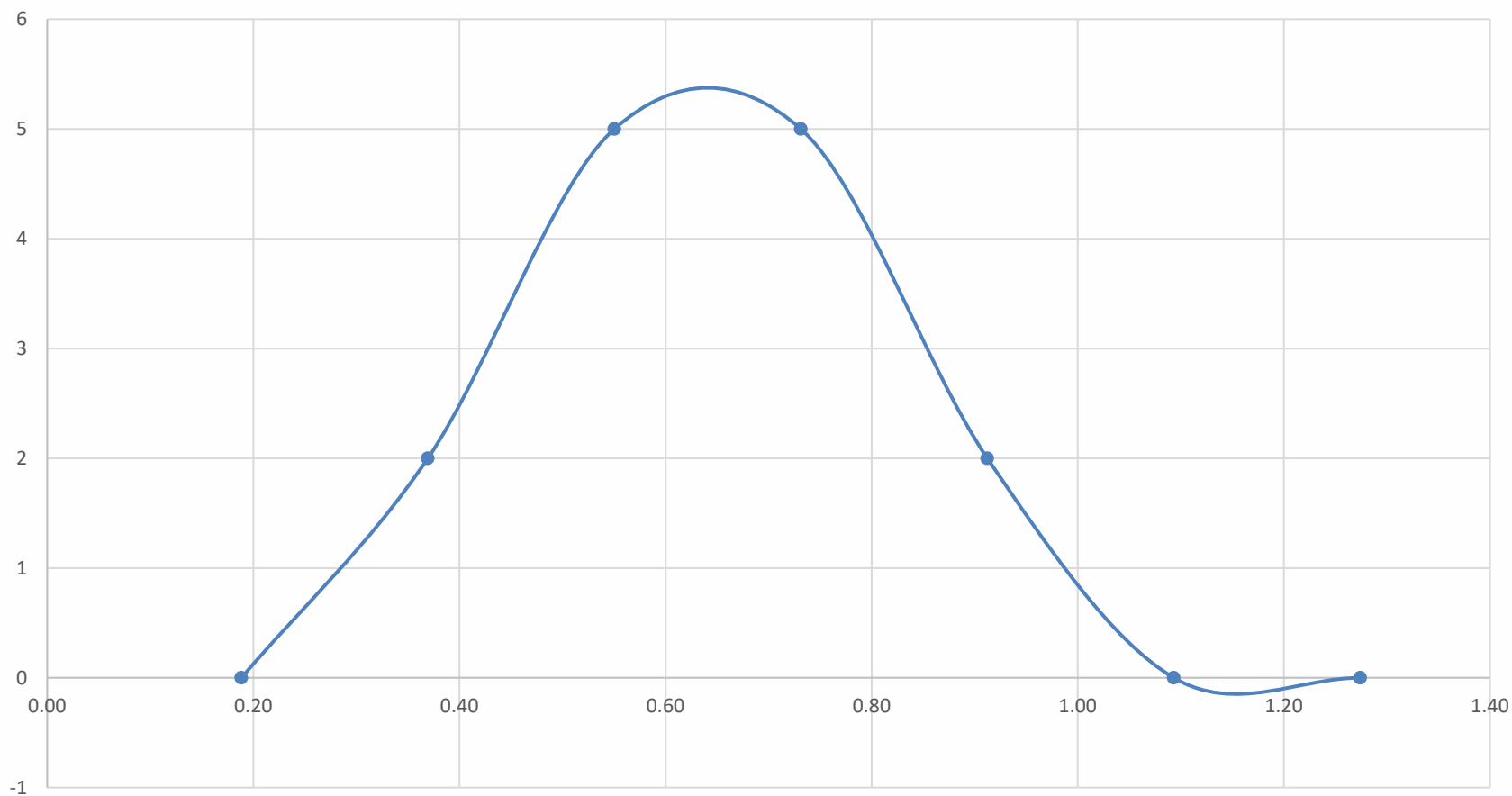




NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

< 5500 sqft Lots
0.55 Average





NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Data	Average	Bin Numbers	Actual Sqft. / Lot Ratio,
0.30	0.55	0.19	0
0.31		0.37	2
0.39	Standard Deviation	0.55	5
0.40	0.180938117	0.73	5
0.43		0.91	2
0.51		1.09	0
0.53		1.27	0
0.57			
0.59			
0.61			
0.63			
0.69			
0.87			
0.88			



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft /Lot	Delta /Lot
3021 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3012 PARK AV	6000	8753	7077	21800	2013	0.41	0.28	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2226 SECOTEE TER	992	2087	1947	5000	1947	0.41	0.13	0.28
1771 WALKE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILDA ST	4832	5217	4290	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMATHILA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
1617 S BAYSHORE DR	1200	3825	4677	5000	1977	0.43	0.13	0.30
3655 FLORIDA AV	2037	2181	1773	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3030 AVIATION AV	1330	2768	2000	8305	1939	0.44	0.22	0.22
4131 SW 37 AV	7500	8959	6700	18000	2017	0.45	0.39	0.06
4000 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1001 TIGER TAIL AV	4958	3921	3023	7033	2014	0.46	0.62	-0.17
1160 VENTURA AV	930	5647	3958	12000	2008	0.46	0.07	0.39
4000 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	19400	2013	0.46	0.38	0.07
2000 COACOOCHIE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6118	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1960	0.50	0.11	0.39
4034 PARK AV	5400	6250	5103	12013	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MEGANCY AV	145	3417	5299	6753	1981	0.51	0.02	0.49
3575 BATTERSEA RD	8079	19243	10751	37985	2015	0.51	0.21	0.29
3235 FROW AV	5000	2545	1961	7000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	6000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2286 TEQUESTA WAY	3000	3273	2346	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3656 FRANTZ RD	3000	4349	3517	10002	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4869	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2925	6900	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
1616 S BAYSHORE DR	4000	5369	3642	10000	2015	0.54	0.46	0.08
4045 MALAGA AV	4111	4882	3940	9000	2012	0.54	0.49	0.05
3219 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3656 AVOCADO AV	4015	3838	3000	7000	2013	0.56	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4480	10733	2017	0.56	0.56	0.01
2752 LEAFY WAY	6000	5446	4204	17170	2016	0.55	0.55	0.01
4121 HANDE AV	5324	5324	4051	9005	2016	0.56	0.46	0.10
2370 SECOTEE TER	4152	4322	3360	7790	2017	0.56	0.53	0.03
4045 BONITA AV	3059	4455	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2590	3122	2625	5560	2015	0.56	0.52	0.04
3051 MATHESON AV	300	8418	8358	19015	2002	0.56	0.02	0.54
3622 BAYSIDE CT	1000	9131	-1	10380	1997	0.56	0.17	0.39
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2000	0.67	0.01	0.66
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3706	8000	1938	0.57	0.36	0.21
3544 ROCKEFAM RD	518	4109	5518	7200	1971	0.57	0.07	0.50
2236 TEQUESTA LN	2700	3119	2766	6000	2017	0.67	0.40	0.27
2802 OVERBROOK ST	2590	2848	1948	6541	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3700	5396	4566	10303	2016	0.58	0.39	0.19
3604 PALMETTO AV	3732	4073	3005	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04
2551 TRAPP AV	3000	5057	3700	6540	2014	0.59	0.42	0.17
1621 S BAYSHORE DR	5417	5384	4101	10000	2015	0.60	0.60	0.01
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2528 LINCOLN AV	1318	3774	3180	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3065 LOQUAT AV	4432	6310	4625	10380	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WALKE-NA DR	3415	3168	2959	5200	2017	0.61	0.69	-0.08
4000 HANDE AV	4095	4095	3054	9700	2014	0.61	0.61	0.00
2650 FREEMAN ST	5349	3326	2557	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
3632 BAYSIDE CT	5000	14921	10556	20021	2015	0.64	0.22	0.43
1795 MEGANCY AV	3800	5409	4090	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7000	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3397	6900	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3000	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.07
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5402	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1009 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	0.09
3904 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
2441 CHARLES AV	3075	4015	3075	3750	2015	0.70	0.62	0.08
4380 ENSANGADA AV	4130	4622	4057	6813	2015	0.70	0.62	0.08
4215 BRAGANZA AV	2124	5814	4815	8190	2017	0.71	0.26	0.45
1701 TIGER TAIL AV	3700	4046	3355	5015	2016	0.72	0.60	0.09
2003 SW 22 AV	2896	5017	3721	6950	2017	0.72	0.41	0.31
2480 LINCOLN AV	4200	4908	3787	6250	2016	0.73	0.67	0.06
2551 ROCKEFAM RD	7100	12259	7054	95505	2016	0.74	0.43	0.31
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3591	5950	2016	0.75	0.78	-0.03
3590 VISTA CT	4050	5590	4419	7900	2017	0.75	0.54	0.21
2321 TRAPP AV	4200	5070	4241	6783	2016	0.75	0.62	0.13
2775 OVERBROOK ST	3757	4172	3610	5500	2014	0.76	0.69	0.07
4061 MATHESON AV	12353	14991	12308	18490	2013	0.76	0.67	0.09
4080 MATHESON AV	3195	5087	4004	9420	2014	0.79	0.50	0.29
1828 ESPANOLA DR	6000	5574	4444	7000	2014	0.80	0.71	0.09
3005 KIRK ST	4963	6825	5800	8441	2014	0.81	0.55	0.26
2225 TRAPP AV	5349	5083	4214	5214	2015	0.82	0.80	0.02
3901 LOQUAT AV	6077	5696	4670	7200	2015	0.82	0.71	0.11
4045 MALAGA AV	3800	5130	3751	6150	2015	0.83	0.62	0.22
3880 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6000	2017	0.84	0.67	0.17
2836 CRYSTAL CT	4000	4719	3617	5460	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SPANSON AV	3600	4205	3716	5115	2016	0.88	0.68	0.20
2520 MATHESON AV	8000	18837	11624	21233	2014	0.89	0.38	0.51
4000 VENTURA AV	3000	5190	4607	6000	2017	0.90	0.62	0.28
1835 FAIRHAVEN PL	4200	7528	7058	6250	2014	1.20	0.67	0.53



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual sqft /Lot	Permit sqft /Lot	Delta /Lot
3021 FLORIDA AV	2037	1964	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3012 PARK AV	6000	8753	7077	21800	2013	0.41	0.28	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOCOFFEE TER	862	2067	1907	5000	2017	0.41	0.41	0.00
1771 WAKELAND DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILOLA ST	4832	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMATHLA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
1617 S BAYSHORE DR	1200	3825	4677	9000	1977	0.43	0.13	0.30
3655 FLORIDA AV	2037	2181	1773	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3030 AVIATION AV	1330	2768	2200	6300	1939	0.44	0.22	0.22
4131 SW 37 AV	7500	8559	6700	18000	2017	0.45	0.39	0.06
4000 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1001 TIGER TAIL AV	4950	3021	2300	7933	2014	0.49	0.02	0.47
4180 VENTURA AV	800	5547	3858	13000	2008	0.46	0.07	0.39
4000 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	19400	2013	0.46	0.38	0.07
2000 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6000	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6118	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1960	0.50	0.11	0.39
4034 PARK AV	5430	6250	5453	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1625 MEGANCY AV	145	3417	5209	6753	1981	0.51	0.02	0.49
3575 BATTERSEA RD	8079	18243	10751	37985	2015	0.51	0.21	0.29
3235 FROW AV	5000	2545	1961	7000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRACANZA AV	5000	4819	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2286 TRISTEZA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3636 PRINCE RD	3000	4349	3517	10000	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4689	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2925	6900	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	-0.02
1619 S BAYSHORE DR	4000	5369	3642	10000	2015	0.54	0.40	0.14
4045 MALAGA AV	4111	4882	3840	9000	2012	0.54	0.40	0.14
3318 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.10
3655 AVOCADO AV	4015	3838	3000	7000	2013	0.55	0.46	0.09
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10733	2017	0.55	0.55	0.00
3782 LEAFY WAY	3656	3448	8264	17170	2016	0.55	0.46	0.09
4121 HARDIE AV	4152	4322	3390	7790	2017	0.55	0.53	0.02
2370 SECOCOFFEE TER	3056	4445	3680	8003	2017	0.56	0.38	0.17
2453 OVERBROOK ST	2690	3122	2625	5580	2016	0.56	0.52	0.04
3031 MATHESON AV	300	3418	6398	15015	2002	0.56	0.02	0.54
3822 BAYSIDE CT	9131	-1	1	18900	1967	0.56	0.17	0.39
3720 PRINCE RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	0.56
3655 PALMETTO AV	2807	4526	3760	8000	1958	0.57	0.35	0.22
3544 ROCKEMAN RD	518	4109	5518	7290	1971	0.57	0.07	0.50
2236 TEQUESTA LN	2700	3110	2769	5400	2017	0.57	0.49	0.08
2282 OVERBROOK ST	2690	2648	1668	4545	2016	0.57	0.57	0.00
4001 WOODRIDGE RD	3700	5396	4586	9300	2016	0.58	0.59	0.04
3684 PALMETTO AV	3782	4073	3306	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2900 JEFFERSON ST	2500	2078	2282	4545	2015	0.59	0.56	0.04
2951 TRAPP AV	3600	5067	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
1621 S BAYSHORE DR	5417	5861	4701	9000	2016	0.60	0.50	0.10
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
3985 LOGAN AV	4482	6310	4625	10399	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WAKELAND DR	3415	3108	2699	5200	2017	0.61	0.06	0.55
4100 HARDIE AV	4095	4006	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2502 FREEMAN ST	5340	3328	2857	8254	2015	0.63	1.02	-0.39
1702 MEGANCY AV	3600	5409	4268	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.53	0.12
4214 ANNE CT	4000	4342	3087	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4001 MATHESON AV	3800	4306	4000	6430	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1700 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	0.09
3034 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.02	0.67
3841 CHARLES AV	3575	4915	3675	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4000 EMBENADA AV	4100	4622	4097	6613	2015	0.70	0.62	0.08
4215 BRACANZA AV	2124	5814	4815	8190	2017	0.71	0.20	0.45
1701 TIGER TAIL AV	3700	4046	3355	5615	2016	0.72	0.66	0.06
2003 SW 22 AV	2896	5017	3721	6650	2017	0.72	0.41	0.31
2480 LINCOLN AV	4200	4050	3787	6250	2016	0.73	0.67	0.06
3901 ROCKEMAN RD	7100	12259	7804	10500	2016	0.74	0.43	0.31
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3291	5800	2016	0.75	0.78	-0.03
3591 ROCKEMAN RD	7193	12258	7694	10500	2016	0.74	0.43	0.31
3000 VISTA CT	4050	5000	4419	7500	2017	0.75	0.54	0.21
2321 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2275 OVERBROOK ST	3782	4172	3306	7000	2015	0.58	0.54	0.04
4001 MATHESON AV	12353	14061	12308	18480	2013	0.76	0.07	0.69
4080 MATHESON AV	3195	5067	4004	6420	2014	0.79	0.50	0.29
1820 ESPANOLA DR	5000	5574	4444	7000	2014	0.80	0.71	0.08
3092 KIRK ST	4953	8825	5500	8441	2014	0.81	0.52	0.29
2285 TRAPP AV	4214	5814	4815	8190	2017	0.71	0.20	0.45
3031 KIMQUAT AV	5077	5006	4670	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4048 MALAGA AV	3800	5130	3751	6150	2015	0.83	0.02	0.81
3886 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6000	2017	0.84	0.67	0.17
2936 CRYSTAL CT	4000	4719	3917	5400	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SPANSON AV	3000	4505	3716	5115	2016	0.88	0.68	0.20
3000 MATHESON AV	8000	18837	11624	21233	2016	0.89	0.38	0.51
4030 VENTURA AV	3600	5159	4687	5800	2017	0.90	0.82	0.08
1835 FAIRHAVEN PL	4200	7528	7058	8250	2014	1.20	0.67	0.53



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual sqft /Lot	Permit sqft /Lot	Delta /Lot
3021 FLORIDA AVE	2037	1964	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3021 PARK AV	6000	8753	7077	21800	2013	0.41	0.28	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7250	2016	0.41	0.41	0.00
2225 SECOCREE TER	662	2067	1607	5000	1947	0.41	0.41	0.00
1771 WAKEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILLOLA ST	4832	5217	4290	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMATHILA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
1617 S BAYSHORE RD	2237	2181	1775	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3605 FLORENZA AV	1330	3828	2200	6300	1939	0.44	0.22	0.22
3020 AVIATION AV	7500	8959	6700	18000	2017	0.45	0.39	0.06
4131 SW 37 AV	4500	3661	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
4000 WOODBRIDGE RD	4500	3661	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1001 TIGER TAIL AV	4500	3661	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1100 VENTURA AV	4000	3661	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
4000 BATTERSEA RD	6000	7146	5305	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2000 COACOCHEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2803	3005	2469	6116	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1960	0.50	0.11	0.39
4004 PARK AV	5400	5200	4200	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1025 MCANOPY AV	145	3417	5209	6750	1981	0.51	0.20	0.31
3575 BATTERSEA RD	8079	12843	10751	37885	2015	0.51	0.21	0.29
3525 FLOW AV	5000	2545	1961	7000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRACANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2200 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3636 FRANTZ RD	2325	2587	2432	4898	2017	0.52	0.47	0.05
2200 LINCOLN AV	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
4300 WOODBRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4032	3499	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3315 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3556 AYOACADO AV	4015	3838	3240	7000	2017	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10731	2017	0.55	0.56	-0.01
3712 LEAFY WAY	6000	5889	4460	10731	2017	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4373	5324	4061	9605	2015	0.55	0.46	0.09
2370 SECOCREE TER	4152	4322	3390	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4004 BONITA AV	3056	4455	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2400 OVERBROOK ST	2690	3122	2625	5550	2015	0.56	0.52	0.04
3015 MATHESON AV	300	3418	6250	15015	2016	0.56	0.02	0.54
3822 BAYSIDE CT	5131	-1	1890	1967	1967	0.56	0.17	0.39
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	0.56
3556 PALMETTO AV	2807	4526	3760	8000	1928	0.57	0.35	0.22
3544 ROCKMANN RD	518	4108	5518	7250	1971	0.57	0.07	0.50
2200 TEQUESTA LN	2700	3110	2769	5400	2017	0.57	0.49	0.08
2200 OVERBROOK ST	2690	3122	2625	5550	2015	0.57	0.53	0.04
4011 WOODBRIDGE RD	3700	5396	4586	9350	2016	0.58	0.39	0.18
3694 PALMETTO AV	3742	4073	3306	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2100 JEFFERSON ST	2500	2078	2282	4545	2015	0.59	0.56	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5067	3760	8540	2014	0.59	0.42	0.17
1621 S BAYSHORE RD	5417	5864	4101	9000	2015	0.60	0.50	0.10
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7840	2016	0.60	0.54	0.06
3985 LOGUAT AV	4482	6310	4625	10398	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WAKEE-NA DR	3415	3108	2959	5200	2017	0.61	0.06	0.55
4100 HARDIE AV	4095	4006	3284	8700	2014	0.61	0.61	0.00
2500 FREEMAN ST	5340	5328	4057	9254	2015	0.63	1.02	-0.39
1705 MCANOPY AV	3000	5409	4250	9300	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.53	0.12
4214 ANNE CT	4000	4342	3087	6000	2017	0.66	0.61	0.05
4001 MATHESON AV	3800	4306	4000	6400	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.50	0.17
1705 ESPANOLA DR	4100	4704	4253	7000	2016	0.68	0.50	0.18
3034 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.02	0.67
3841 CHARLES AV	3675	4915	3675	5700	2015	0.70	0.62	0.08
4000 ENSENADA AV	4100	4622	4067	6613	2015	0.70	0.62	0.08
4215 BRACANZA AV	2124	5814	4815	8100	2017	0.71	0.20	0.45
1501 TIGER TAIL AV	3700	4046	3355	5615	2016	0.72	0.66	0.06
4000 WOODBRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.72	0.66	0.06
2400 LINCOLN AV	4200	4550	3767	6250	2016	0.73	0.67	0.06
3591 ROCKMANN RD	7193	12258	7094	16655	2016	0.74	0.43	0.31
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3391	5650	2016	0.75	0.70	-0.03
3500 VISTA CT	4050	5500	4419	7500	2017	0.75	0.54	0.21
3202 KIRK ST	7193	12258	7094	16655	2016	0.75	0.43	0.31
2370 OVERBROOK ST	3742	4172	3610	5400	2014	0.76	0.68	0.07
3570 MATHESON AV	12303	14061	12308	16400	2013	0.76	0.57	0.19
4000 MATHESON AV	3195	5067	4004	6400	2014	0.79	0.50	0.29
1820 ESPANOLA DR	5000	5574	4444	7000	2014	0.80	0.71	0.08
3202 KIRK ST	4050	5500	4419	7500	2017	0.75	0.54	0.21
2225 TRAPP AV	3077	5906	4079	7300	2015	0.82	0.61	0.21
3811 KUMUAT AV	5077	5006	4070	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4048 MALAGA AV	3800	5130	3751	6100	2015	0.83	0.62	0.22
3886 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6000	2017	0.84	0.67	0.17
2036 CRYSTAL CT	4000	4719	3617	5450	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SWANSON AV	3000	4505	3715	5116	2016	0.88	0.68	0.20
3500 MATHESON AV	8000	18027	11824	21230	2014	0.89	0.51	0.38
4000 VENTURA AV	3600	5159	4687	5800	2017	0.90	0.52	0.38
1835 FAIRHAVEN PL	4200	7528	7058	8250	2014	1.20	0.67	0.53

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual sqft /Lot	Permit sqft /Lot	Delta /Lot
2021 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3012 PARK AV	6000	8753	7077	21600	2013	0.41	0.28	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7250	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOCREE TER	662	2067	2067	5000	1947	0.41	0.41	0.00
1771 WAKEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILLOLA ST	4832	5217	4290	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMATHILA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
1615 FLORIDA AV	2037	2161	1773	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3605 AVIATION AV	1300	2708	2300	6300	1939	0.44	0.22	0.22
4131 SW 37 AV	4500	3659	3100	10000	2017	0.45	0.59	-0.14
4000 WOODBRIDGE RD	4500	3661	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1001 TIGER TAIL AV	4500	3621	3080	7933	2014	0.46	0.62	-0.17
4100 VENTURA AV	4000	5547	3058	12000	2008	0.46	0.67	-0.21
4000 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2000 COACOCHEE ST	0	3056	4759	6400	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2803	3005	2469	6116	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	0.39
4004 PARK AV	5400	6280	5163	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1025 MCANOPY AV	145	3417	5209	6750	1981	0.51	0.62	-0.11
3575 BATTERSEA RD	8079	12843	10751	37885	2015	0.51	0.21	0.29
3525 FLOW AV	5000	2545	1961	7000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRACANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2200 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3636 FRANTZ RD	2325	2587	2432	4898	2017	0.52	0.47	0.05
2200 LINCOLN AV	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
4300 WOODBRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4032	3499	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3315 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3556 AYOACADO AV	4015	3838	3240	7000	2017	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10731	2017	0.55	0.56	-0.01
3712 LEAFY WAY	6000	5889	4460	11710	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4373	5324	4061	9605	2015	0.55	0.46	0.09
2370 SECOCREE TER	4152	4322	3390	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4004 BONITA AV	3056	4455	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2400 OVERBROOK ST	2690	3122	2625	5500	2015	0.56	0.52	0.04
3015 MATHESON AV	300	3418	6250	15015	2016	0.56	0.02	0.54
3822 BAYSIDE CT	5131	-1	1890	1967	1967	0.56	0.17	0.39
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	0.56
3556 PALMETTO AV	2807	4526	3760	8000	1928	0.57	0.35	0.22
3544 ROCKMANN RD	518	4108	5518	7250	1971	0.57	0.07	0.50
2200 TEQUESTA LN	2700	3110	2769	5400	2017	0.57	0.49	0.08
2200 OVERBROOK ST	2690	2508	1908	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4011 WOODBRIDGE RD	3700	5396	4586	9350	2016	0.58	0.39	0.18
3694 PALMETTO AV	3742	4073	3306	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2100 JEFFERSON ST	2500	2078	2282	4545	2015	0.59	0.56	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3760	8540	2014	0.59	0.42	0.17
1621 S BAYSHORE RD	5417	5864	4101	9000	2015	0.60	0.50	0.10
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7840	2016	0.60	0.54	0.06
3985 LOGUAT AV	4482	6310	4625	10398	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WAKEE-NA DR	3415	3188	2999	7250	2017	0.61	0.46	0.15
8100 HARCIE AV	6095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2150 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.62	-0.99
1785 MCANOPY AV	3600	5409	4260	8324	2017	0.65	0.48	0.16
4171 BATTERSEA RD	4447	5138	4011	7000	2017	0.65	0.63	0.02
8100 HARCIE AV	6095	4382	3847	6000	2017	0.66	0.61	0.05
4001 MATHESON AV	3000	4396	4003	6440	2016	0.68	0.59	0.09
2021 ROYAL PALM AV	6341	7493	5422	10500	2017	0.67	0.60	0.07
4100 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	0.09
3694 WILLIAM AV	3078	3186	2961	5000	2019	0.68	0.62	0.07
4141 CHARLES ST	4015	3075	3075	3750	2015	0.70	0.62	0.08
4000 ENCENADA AV	4100	4622	4097	6613	2015	0.70	0.62	0.08
8015 BRACANZA AV	2124	5814	4815	8100	2017	0.71	0.26	0.45
1701 TIGER TAIL AV	3700	4046	3835	5815	2016	0.72	0.66	0.06
2800 SW 22 AV	2800	5017	3721	6950	2017	0.72	0.41	0.31
4200 LINCOLN AV	4200	4596	3717	6250	2016	0.73	0.61	0.11
2800 LINCOLN AV	4200	4211	3291	5050	2016	0.75	0.78	-0.03
2521 TRAPP AV	4206	5070	4241	8793	2016	0.78	0.62	0.13
2325 OVERBROOK ST	3767	4122	3919	5500	2014	0.76	0.68	0.07
4300 MATHESON AV	3195	5057	4064	6420	2014	0.79	0.50	0.29
8100 HARCIE AV	6095	5096	4044	7000	2016	0.80	0.68	0.12
3200 KIRK ST	4063	6825	5063	8441	2014	0.81	0.55	0.26
2225 TRAPP AV	5349	5093	4214	7015	2015	0.82	0.66	-0.04
3001 KIRKSTADT AV	5077	5896	4879	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4045 MALAGA AV	3600	5130	3915	6700	2013	0.83	0.62	0.22
3006 LA PALMA BLVD	4000	4998	4244	6000	2017	0.84	0.67	0.17
3006 CRYSTAL CT	4000	4719	3917	5450	2016	0.87	0.73	0.13
2000 SWANSON AV	3000	4506	3718	5116	2016	0.88	0.68	0.20
4030 VENTURA AV	3600	5199	4067	5800	2017	0.90	0.62	0.28



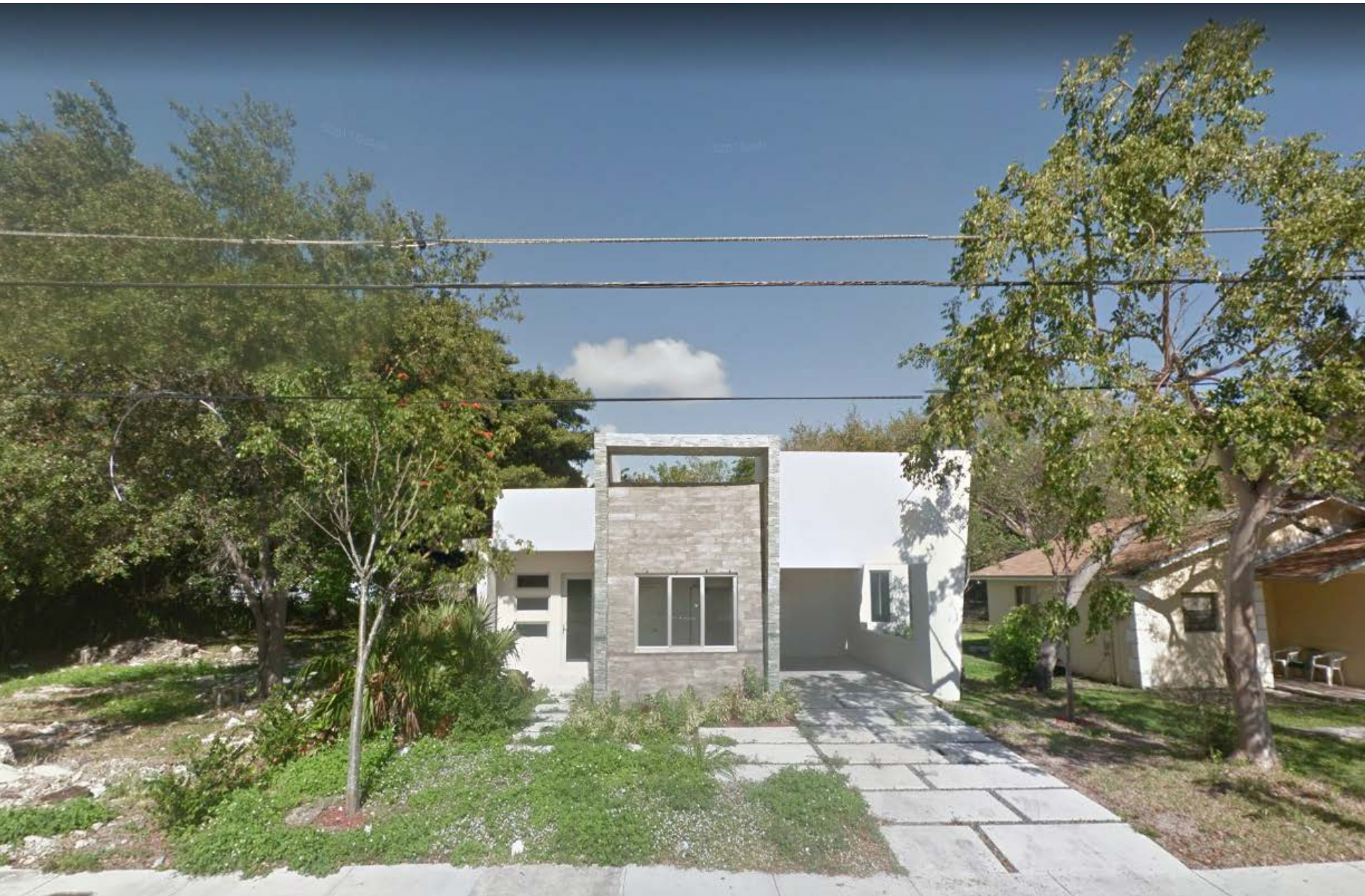
NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

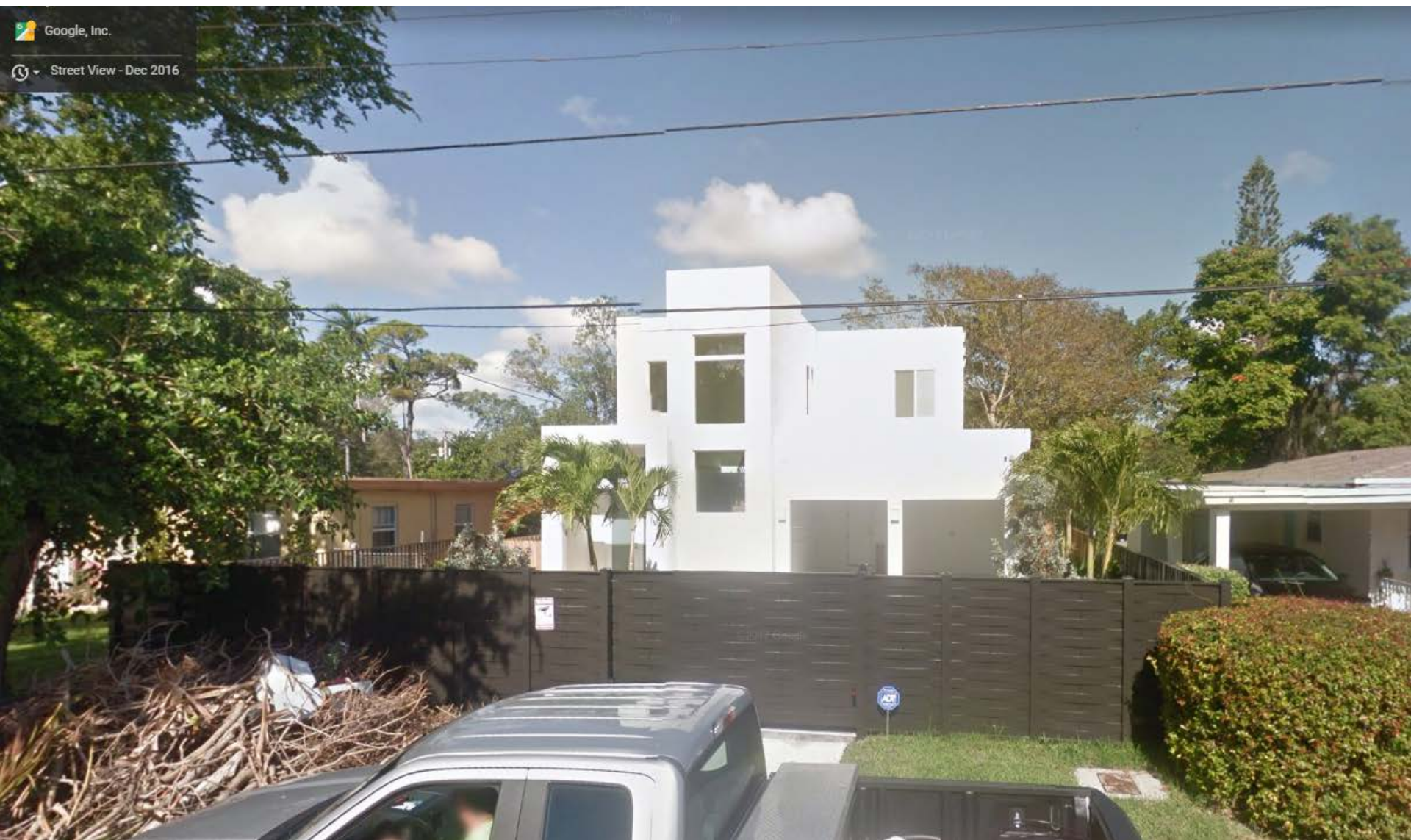
Visit to 75 largest New Homes

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft. /Lot	Delta /Lot
3621 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3812 PARK AV	6000	8753	7077	21600	2013	0.41	0.28	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2067	2067	5000	1947	0.41	0.13	
1771 WA-KEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	
2712 HILOLA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2810 EMATHLA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
3655 FLORIDA AV	2037	2161	1773	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3039 AVIATION AV	1380	2768	2300	6306	1939	0.44	0.22	
4131 SW 37 AV	7500	8559	6100	19020	2017	0.45	0.39	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4958	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.17
4169 VENTURA AV	800	5547	3858	12000	2008	0.46	0.07	
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6116	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	
4094 PARK AV	5400	6260	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1981	0.51	0.02	
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2280 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2925	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02

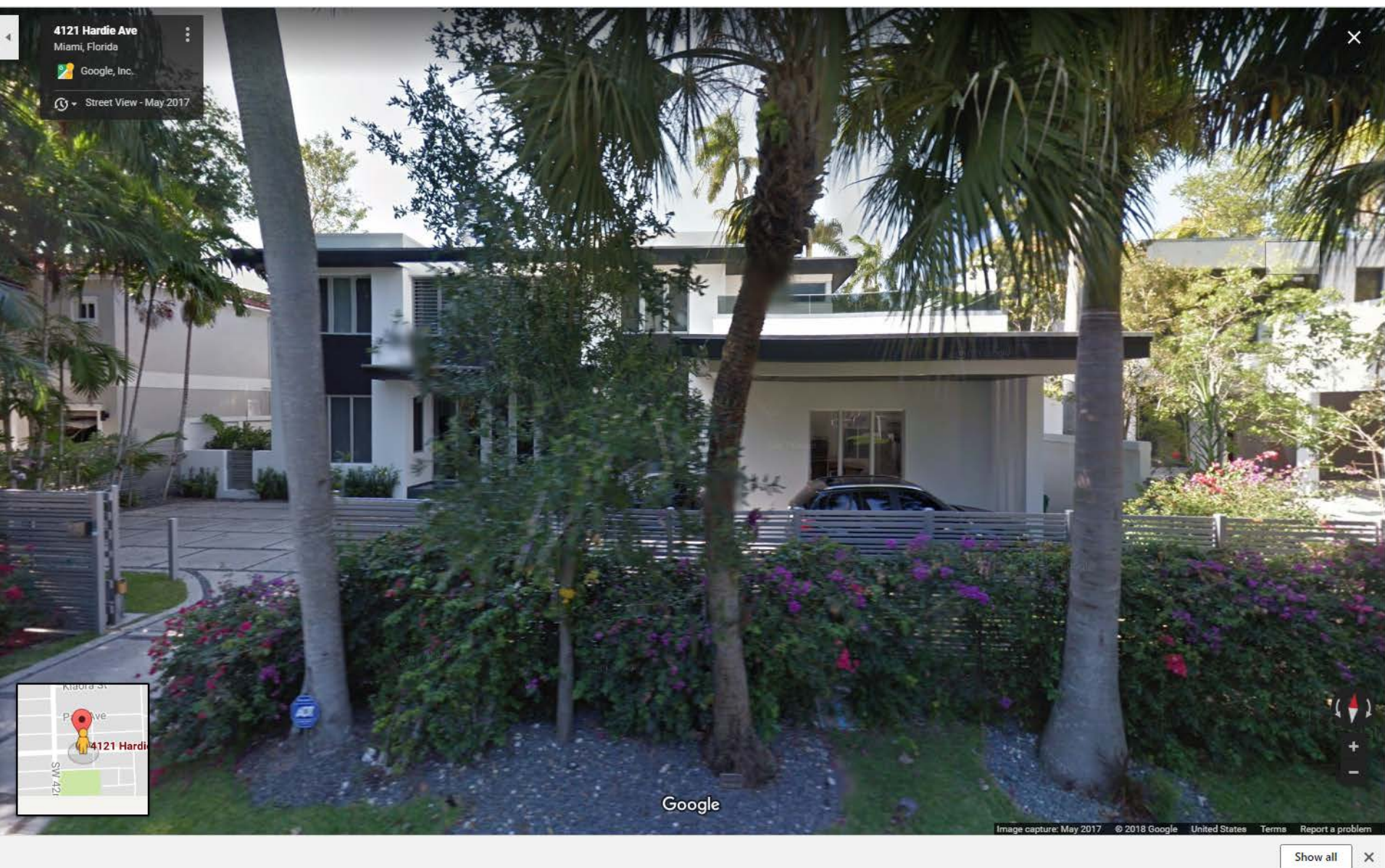
0.41 Actual, 0.43 Permitted FLR, 3655 Florida Av



0.51 Actual, 1.00 Permitted, 3535 FROW AV



0.55 Actual, 0.45 Permitted, 4121 Hardie



0.55 Actual, 0.57 Permitted FLR, 3655 Avocado



0.55 Actual, 0.57 Permitted FLR, 3655 Avocado



0.66 Actual, 0.59 Permitted, 4061 Matheson



0.66 Actual, 0.59 Permitted, 4061 Matheson



0.87 Actual, 0.73 Permitted, 2836 CRYSTAL CT



0.82 Actual, 0.86 Permitted, 2225 Trapp



0.88 Actual, 0.68 Permitted, 2555 SWANSON AV

2598 Swanson Ave

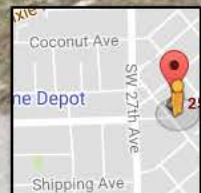
Miami, Florida



Google, Inc.



Street View - Oct 2015



Google

0.90 Actual, 0.62 Permitted, 4039 VENTURA AV



Google



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Address	SQFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft /Lot	Delta /Lot
3821 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3812 PARK AV	6000	6753	7077	21600	2013	0.41	0.26	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2057	2067	5000	1947	0.41	0.13	0.28
1771 WAKEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILDA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2619 EMATHA ST	7000	8436	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
3855 FLORIDA AV	2037	2101	1773	5000	2016	0.43	0.44	-0.02
3039 AVIATION AV	1360	2706	2500	6300	1929	0.44	0.22	0.22
4131 SW 37 AV	7500	8359	6100	19020	2017	0.45	0.36	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3901	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4950	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.17
4169 VENTURA AV	800	5547	3654	12000	2008	0.46	0.67	0.07
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6110	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	0.39
4004 PARK AV	5480	6290	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.02	0.49
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4840	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2289 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
2755 SW 37 AV	2807	3450	2625	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
3319 GOK AV	3480	4124	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3830		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5888	4460	16733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9695	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3590	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3680	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	0.56
3658 PALMETTO AV	2807	4326	3766	8000	1938	0.57	0.35	0.22
2230 TEQUESTA LN	2700	3110	2769	5500	2017	0.57	0.40	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3789	5596	4566	9390	2016	0.58	0.39	0.19
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3395	7000	2015	0.58	0.54	0.04
3889 JEFFERSON ST	2600	2618	2282	4545	2015	0.59	0.65	-0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4025	10388	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WAKEE-NA DR	3415	3198	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4200	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4800	4342	3587	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6430	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7943	5462	16500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	0.09
3644 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5900	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3075	4015	3075	5790	2016	0.70	0.62	0.08
4090 ENSENADA AV	4100	4622	4613	6613	2015	0.70	0.62	0.08
4015 BRAGANZA AV	2124	5914	4618	8190	2017	0.71	0.26	0.45
1701 TIGER TAIL AV	3700	4046	3555	5615	2016	0.72	0.66	0.06
2903 SW 22 AV	2866	5017	3721	6950	2017	0.72	0.41	0.31
2480 LINCOLN AV	4200	4500	3787	6250	2016	0.73	0.67	0.06
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3591	5650	2016	0.75	0.78	-0.03
2321 TRAPP AV	4200	5070	4241	6793	2016	0.75	0.62	0.13
2275 OVERBROOK ST	3767	4172	3610	5500	2014	0.76	0.68	0.07
4080 MATHESON AV	3195	5087	4004	6420	2014	0.79	0.50	0.29
1825 ESPANOLA DR	5000	5274	4444	7000	2014	0.80	0.71	0.09
3205 KIRK ST	4663	6825	5900	8441	2014	0.81	0.55	0.26
2225 TRAPP AV	5349	5953		6214	2015	0.82	0.86	-0.04
3861 KUBQUAT AV	5077	5906	4670	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4043 MALAGA AV	3800	5130	3751	6150	2015	0.83	0.62	0.22
3886 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6900	2017	0.84	0.67	0.17
2838 CRYSTAL CT	4800	4710	3617	5450	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SWANSON AV	3500	4505	3716	5110	2016	0.88	0.60	0.28
4039 VENTURA AV	3600	5136	4687	5800	2017	0.90	0.62	0.28



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Address	DOFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft /Lot	Delta /Lot
3821 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3812 PARK AV	6000	6753	7077	21600	2013	0.41	0.26	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2057	2067	5000	1947	0.41	0.13	0.28
1771 WA-KEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILDA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2619 EMATHA ST	7000	8436	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
3855 FLORIDA AV	2037	2101	1773	5000	2016	0.43	0.44	-0.02
3039 AVIATION AV	1360	2796	2500	6300	1929	0.44	0.22	0.22
4131 SW 37 AV	7500	8359	6100	19020	2017	0.45	0.36	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4950	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.17
4169 VENTURA AV	800	5547	3654	12000	2008	0.46	0.67	0.07
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6110	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	0.39
4004 PARK AV	5480	6290	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.62	-0.11
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4840	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2289 TEQUESTA WAY	3800	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4698	2017	0.53	0.47	0.06
2755 SW 37 AV	2807	3450	2625	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4949	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4932	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 OAK AV	3480	4124	3281	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3830		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6800	5888	4468	16733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9695	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3590	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3680	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3315	-1	6750	2003	0.57	0.61	-0.04
2230 TEQUESTA LN	2700	3110	2769	5500	2017	0.57	0.40	0.08
2502 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4081 WOODRIDGE RD	3780	5596	4566	9360	2016	0.58	0.39	0.19
3664 PALMETTO AV	3762	4073	3395	7900	2015	0.58	0.54	0.04
2889 JEFFERSON ST	2600	2618	2282	4545	2015	0.59	0.65	-0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4025	10388	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3188	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4200	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4800	4342	3587	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6430	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7943	5462	18500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	0.09
3644 WILLIAM AV	3878	3446	2661	5900	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3075	4015	3075	5790	2016	0.70	0.62	0.08
4080 ENSENADA AV	4100	4622	4613	6613	2015	0.70	0.62	0.08
4215 BRAGANZA AV	2124	5914	4618	8190	2017	0.71	0.26	0.45
1701 TIGER TAIL AV	3700	4946	3555	5615	2016	0.72	0.66	0.06
2903 SW 22 AV	2866	5017	3721	6950	2017	0.72	0.41	0.31
2480 LINCOLN AV	4200	4500	3787	6250	2016	0.73	0.67	0.06
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3391	5650	2016	0.75	0.78	-0.03
2321 TRAPP AV	4200	5070	4241	6793	2016	0.75	0.62	0.13
2275 OVERBROOK ST	3767	4172	3610	5500	2014	0.76	0.68	0.07
4080 MATHESON AV	3195	5087	4004	6420	2014	0.79	0.50	0.29
1825 ESPANOLA DR	5000	5274	4444	7900	2014	0.80	0.71	0.09
3205 KIRK ST	4663	6825	5900	8441	2014	0.81	0.55	0.26
2225 TRAPP AV	5349	5953		6214	2015	0.82	0.86	-0.04
3861 KUBQUAT AV	5077	5906	4670	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4043 MALAGA AV	3800	5130	3751	6150	2015	0.83	0.62	0.22
3886 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6900	2017	0.84	0.67	0.17
2838 CRYSTAL CT	4800	4710	3617	5450	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SWANSON AV	3500	4505	3716	5110	2016	0.88	0.60	0.28
4039 VENTURA AV	3600	5136	4687	5800	2017	0.90	0.62	0.28



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Address	DOFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft /Lot	Delta /Lot
3821 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3812 PARK AV	6000	6753	7077	21600	2013	0.41	0.26	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2057	2067	5000	1947	0.41	0.13	0.28
1771 WA-KEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	0.25
2712 HILDA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2619 EMATHA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
3855 FLORIDA AV	2037	2101	1773	5000	2016	0.43	0.44	-0.02
3039 AVIATION AV	1360	2796	2500	6300	1929	0.44	0.22	0.22
4131 SW 37 AV	7500	8559	6100	19020	2017	0.45	0.36	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4950	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.17
4169 VENTURA AV	800	5547	3654	12000	2008	0.46	0.67	0.07
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	0.48
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6110	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	0.39
4004 PARK AV	5480	6290	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.62	-0.11
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4840	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2289 TEQUESTA WAY	3800	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4698	2017	0.53	0.47	0.06
2755 SW 37 AV	2807	3450	2625	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4949	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4932	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 GOK AV	3480	4124	3281	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3830		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6800	5888	4468	16733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9695	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3590	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3680	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.61	-0.04
3658 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1938	0.57	0.35	0.22
2230 TEQUESTA LN	2700	3110	2769	5500	2017	0.57	0.40	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3780	5596	4566	9360	2016	0.58	0.39	0.19
3664 PALMETTO AV	3762	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5957	3790	8542	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4025	10388	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3188	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4200	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4800	4342	3587	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6430	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7943	5462	16500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	0.09
3644 WELLMAN AV	3878	3446	2661	5900	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3875	4915	3675	5790	2016	0.70	0.62	0.08
4080 ENSENADA AV	4100	4622	4697	6613	2015	0.70	0.62	0.08
4215 BRAGANZA AV	2124	5914	4618	8190	2017	0.71	0.26	0.45
1701 TIGER TAIL AV	3700	4946	3555	5615	2016	0.72	0.66	0.06
2903 SW 22 AV	2866	5017	3721	6950	2017	0.72	0.41	0.31
2480 LINCOLN AV	4200	4500	3787	6250	2016	0.73	0.67	0.06
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3591	5650	2016	0.75	0.78	-0.03
2321 TRAPP AV	4200	5070	4241	6793	2016	0.75	0.62	0.13
2275 OVERBROOK ST	3767	4172	3610	5500	2014	0.76	0.68	0.07
4080 MATHESON AV	3195	5087	4004	6420	2014	0.79	0.50	0.29
1825 ESPANOLA DR	5000	5274	4444	7000	2014	0.80	0.71	0.09
3205 KIRK ST	4663	6825	5900	8441	2014	0.81	0.55	0.26
2225 TRAPP AV	5349	5953		6214	2015	0.82	0.86	-0.04
3861 KUBQUAT AV	5077	5906	4670	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4043 MALAGA AV	3800	5130	3751	6150	2015	0.83	0.62	0.22
3886 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6900	2017	0.84	0.67	0.17
2838 CRYSTAL CT	4800	4710	3617	5450	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SWANSON AV	2500	4505	3716	5110	2016	0.88	0.60	0.28
4039 VENTURA AV	3600	5136	4687	5800	2017	0.90	0.62	0.28



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Suggests 0.48 FLR

Address	SOFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft./Lot	Delta /Lot
3621 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3612 PARK AV	6000	6753	7077	21600	2013	0.41	0.26	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2057	2067	5000	1047	0.41	0.13	
1771 WA-KEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	
2712 HILDA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMILIA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
3655 FLORIDA AV	2037	2101	1753	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3039 AVIATION AV	1360	2706	2500	6300	1939	0.44	0.22	
4131 SW 37 AV	7500	8359	6100	19020	2017	0.45	0.36	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4950	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.17
4169 VENTURA AV	800	5547	3654	12000	2008	0.46	0.67	
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6110	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	
4004 PARK AV	5480	6260	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.62	
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2280 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2260 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2625	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
3319 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3838		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9605	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3590	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1936	0.57	0.35	
2230 TEQUESTA LN	2700	3119	2769	5500	2017	0.57	0.49	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3782	4073	3395	7900	2015	0.58	0.39	0.18
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3395	7900	2015	0.58	0.54	0.04
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3168	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4260	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3387	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4060 ENSENADA AV	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08

1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1981	0.51	0.02	
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2280 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2925	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4892	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3838		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9605	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3390	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1938	0.57	0.35	
2230 TEQUESTA LN	2700	3119	2769	5500	2017	0.57	0.49	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3700	5396	4586	9380	2016	0.58	0.39	0.18
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3168	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4260	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3387	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Suggests 0.50 FLR

Address	SOFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft./Lot	Delta /Lot
3621 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
3612 PARK AV	0000	0753	7077	21600	2013	0.41	0.26	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2067	2067	5000	1947	0.41	0.13	
1771 WA-KEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	
2712 HILDA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMILIA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
3655 FLORIDA AV	2037	2101	1773	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3039 AVIATION AV	1360	2708	2500	6300	1939	0.44	0.22	
4131 SW 37 AV	7500	8359	6100	19020	2017	0.45	0.39	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4950	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.16
4169 VENTURA AV	800	5547	3658	12000	2008	0.46	0.67	
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6110	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	
4004 PARK AV	5480	6260	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.62	-0.11
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2280 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2260 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2625	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4892	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3830		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9605	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3590	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3680	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1938	0.57	0.35	
2230 TEQUESTA LN	2700	3119	2769	5500	2017	0.57	0.49	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3700	5396	4586	9380	2016	0.58	0.39	0.18
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3168	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4260	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3387	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4000 ENSENADA AV	4100	4522	4097	6613	2015	0.70	0.62	0.08
4215 BRAGANZA AV	2124	5914	4615	8190	2017	0.71	0.24	0.48
1701 TIGER TAIL AV	3780	4046	3555	5615	2016	0.72	0.66	0.06
2903 SW 22 AV	2866	5017	3721	6950	2017	0.72	0.41	0.31
2480 LINCOLN AV	4200	4500	3787	6250	2016	0.73	0.67	0.06
2470 LINCOLN AV	4380	4211	3591	5650	2016	0.75	0.78	-0.03
2321 TRAPP AV	4200	5070	4241	6793	2016	0.75	0.62	0.13
2275 OVERBROOK ST	3767	4172	3610	5500	2014	0.76	0.68	0.07
4080 MATHESON AV	3195	5087	4004	6420	2014	0.79	0.50	0.29
1825 ESPANOLA DR	5000	5274	4444	7000	2014	0.80	0.71	0.08
3205 KIRK ST	4663	6825	5000	8441	2014	0.81	0.55	0.26
2225 TRAPP AV	5349	5083		6214	2015	0.82	0.86	-0.04
3861 KIRK ST	5077	5000	4670	7200	2015	0.82	0.71	0.12
4043 MALAGA AV	3800	5130	3751	6150	2015	0.83	0.82	0.02
3888 LA PLAYA BLVD	4000	5038	4338	6000	2017	0.84	0.67	0.17
2838 CRYSTAL CT	4000	4710	3617	5450	2016	0.87	0.73	0.13
2555 SWANSON AV	2500	4505	3716	5110	2016	0.88	0.60	0.28
3039 VENTURA AV	3600	5196	4087	5800	2017	0.90	0.62	0.28

1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1981	0.51	0.02	
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2280 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.48	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2925	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4892	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3838		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9605	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3390	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	4455	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1938	0.57	0.35	
2230 TEQUESTA LN	2700	3119	2769	5500	2017	0.57	0.49	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3700	5396	4586	9380	2016	0.58	0.39	0.18
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3168	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4260	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3387	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Suggests 0.60 FLR

Address	SOFT on Permit	Actual sqft	Living Area	Lot Size	Year Built	Actual Sqft /Lot	Permit Sqft.	Delta /Lot
3621 FLORIDA AV	2037	1994	1638	5000	2015	0.40	0.41	-0.01
2612 PARK AV	0000	0753	7077	21600	2013	0.41	0.26	0.13
2411 TIGER TAIL AV	2992	3010	2195	7292	2016	0.41	0.41	0.00
2235 SECOFFEE TER	662	2067	2067	5000	1947	0.41	0.13	
1771 WA-KEE-NA DR	897	2233	-1	5300	1947	0.42	0.17	
2712 HILDA ST	4632	5217	4260	12375	2014	0.42	0.37	0.05
2010 EMILIA ST	7000	8456	6352	20000	2015	0.42	0.35	0.07
1855 FLORIDA AV	2037	2101	1753	5000	2016	0.43	0.41	0.02
3039 AVIATION AV	1360	2708	2500	6300	1939	0.44	0.22	
4131 SW 37 AV	7500	8359	6100	19020	2017	0.45	0.36	0.06
4060 WOODRIDGE RD	4500	3961	3080	8704	2016	0.46	0.52	-0.06
1901 TIGER TAIL AV	4950	3621		7933	2014	0.46	0.62	-0.16
4169 VENTURA AV	800	5547	3658	12000	2008	0.46	0.67	
4060 BATTERSEA RD	6000	7146	5355	15400	2013	0.46	0.39	0.07
2800 COACOOCHIEE ST	0	3056	4750	6400	2015	0.48	0.00	
3175 WASHINGTON ST	2893	3005	2469	6110	2016	0.49	0.47	0.02
2315 TEQUESTA LN	550	2476	3152	5000	1950	0.50	0.11	
4004 PARK AV	5480	6260	5103	12613	2017	0.50	0.43	0.07
1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.62	
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2289 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2625	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4892	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3830		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5886	4460	10733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9605	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3590	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	3680	8023	2017	0.56	0.38	0.17	
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1938	0.57	0.35	
2230 TEQUESTA LN	2700	3119	2769	5500	2017	0.57	0.49	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2586	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3780	5396	4596	8390	2016	0.58	0.39	0.18
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3168	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5406	4260	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3387	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253					

1825 MICANOPY AV	145	3417	5299	6750	1961	0.51	0.62	
3535 FROW AV	5000	2545	1981	5000	2016	0.51	1.00	-0.49
4223 BRAGANZA AV	5000	4849	3718	9314	2016	0.52	0.54	-0.02
2289 TEQUESTA WAY	3000	3273	2746	6250	2016	0.52	0.46	0.04
3635 FRANTZ RD	3500	4349	3517	8302	2016	0.52	0.42	0.10
2200 LINCOLN AV	2325	2597	2432	4898	2017	0.53	0.47	0.06
3755 SW 37 AV	2807	3450	2925	6500	2016	0.53	0.43	0.10
4070 WOODRIDGE RD	4500	4649	4121	8704	2016	0.53	0.52	0.02
4045 MALAGA AV	4111	4892	3949	9000	2012	0.54	0.46	0.09
3319 OAK AV	3400	4104	3201	7500	2017	0.55	0.45	0.09
3655 AVOCADO AV	4015	3838		7000	2013	0.55	0.57	-0.03
3024 KIRK ST	6000	5889	4460	10733	2017	0.55	0.56	-0.01
3782 LEAFY WAY	9698	9446	8304	17170	2016	0.55	0.56	-0.01
4121 HARDIE AV	4370	5324	4061	9605	2015	0.55	0.45	0.10
2370 SECOFFEE TER	4152	4322	3390	7790	2017	0.55	0.53	0.02
4045 BONITA AV	3056	3680	3080	8023	2017	0.56	0.38	0.17
2463 OVERBROOK ST	2890	3122	2625	5580	2015	0.56	0.52	0.04
3720 FRANTZ RD	40	3815	-1	6750	2003	0.57	0.01	
3656 PALMETTO AV	2807	4526	3766	8000	1938	0.57	0.35	
2230 TEQUESTA LN	2700	3119	2769	5500	2017	0.57	0.49	0.08
2592 OVERBROOK ST	2500	2588	1968	4545	2015	0.57	0.55	0.02
4061 WOODRIDGE RD	3782	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
3664 PALMETTO AV	3782	4073	3305	7000	2015	0.58	0.54	0.04
2800 JEFFERSON ST	2500	2678	2282	4545	2015	0.59	0.55	0.04
2551 TRAPP AV	3600	5057	3790	8540	2014	0.59	0.42	0.17
2541 TRAPP AV	4200	4704	4104	7843	2016	0.60	0.54	0.06
2526 LINCOLN AV	1316	3774	3190	6250	2014	0.60	0.21	0.39
3985 LOQUAT AV	4482	6310	4825	10368	2017	0.61	0.43	0.18
1781 WA-KEE-NA DR	3415	3168	2999	5200	2017	0.61	0.66	-0.05
4100 HARDIE AV	4095	4096	3284	6700	2014	0.61	0.61	0.00
2850 FREEMAN ST	5349	3326	2857	5254	2015	0.63	1.02	-0.39
1765 MICANOPY AV	3800	5409	4260	8324	2017	0.65	0.46	0.19
4171 BATTERSEA RD	4947	5108	4011	7800	2017	0.65	0.63	0.02
4214 ANNE CT	4000	4342	3387	6600	2017	0.66	0.61	0.05
4061 MATHESON AV	3800	4306	4000	6480	2016	0.66	0.59	0.08
3525 ROYAL PALM AV	6341	7043	5462	10500	2017	0.67	0.60	0.07
1709 ESPANOLA DR	4100	4794	4253	7000	2008	0.68	0.59	
3664 WILLIAM AV	3078	3446	2661	5000	2016	0.69	0.62	0.07
3441 CHARLES AV	3575	4015	3075	5750	2015	0.70	0.62	0.08



NCD-2/3

Floor Area Ratio Study

Visit to 75 largest New Homes

Option 1

0.48 First 5000 sqft
0.35 Second 5000 sqft
0.3 Beyond 1000 sqft

11000 sqft lot

2400 1st 5000
1750 2nd 5000
300 > 10000
4450 Total Allowed Square Footage
0.40 Total FLR

Option 2

0.5 FLR

11000 sqft lot

5500 Total Allowed Square Footage
0.50 Total FLR

Option 3

0.6 First 5000 sqft
0.5 Second 5000 sqft
0.4 Beyond 1000 sqft

11000 sqft lot

3000 1st 5000
2500 2nd 5000
400 > 10000
5900 Total Allowed Square Footage
0.54 Total FLR