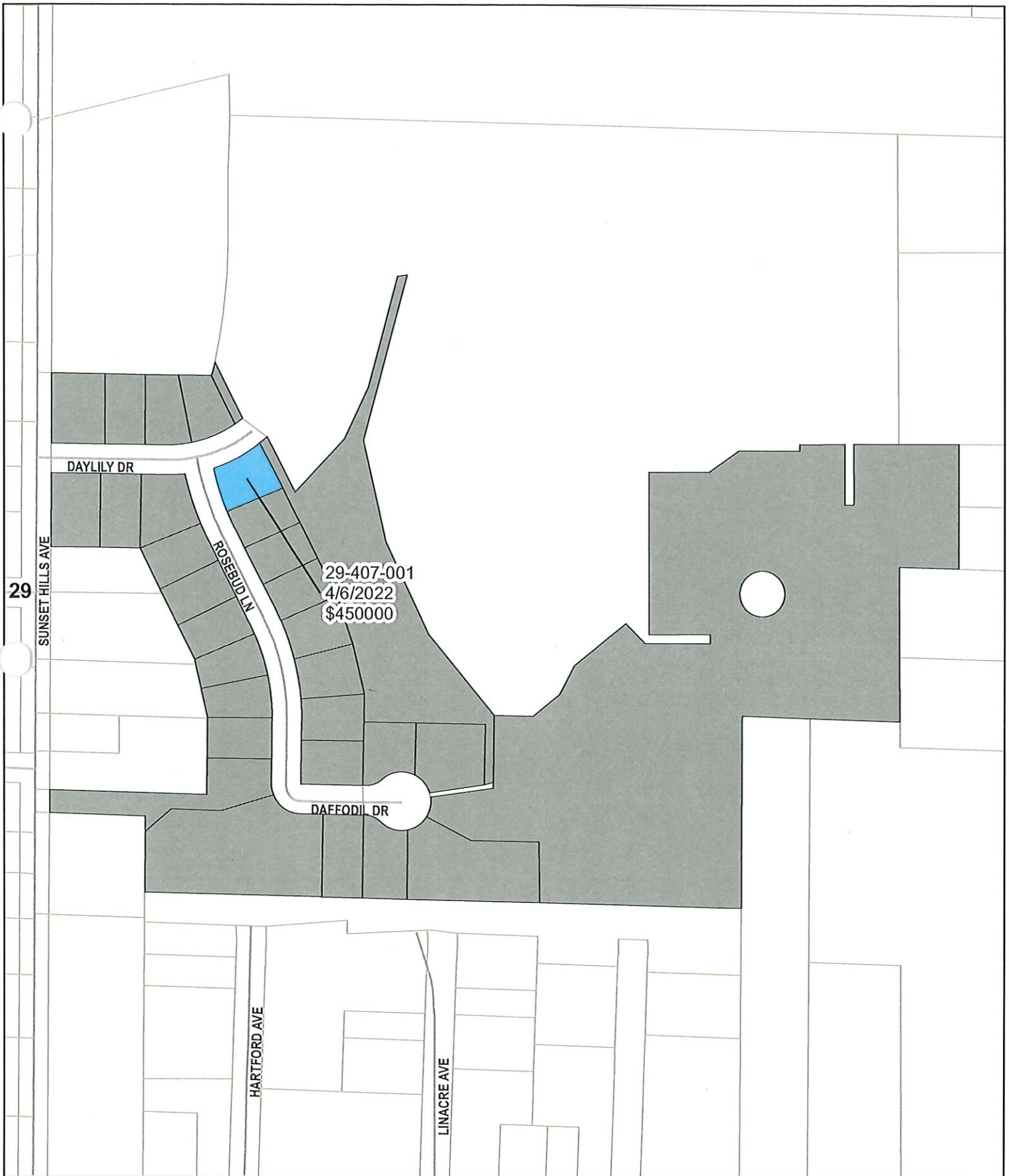
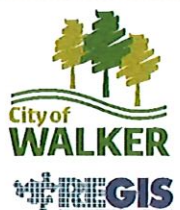
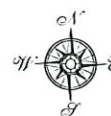




Neighborhood - 00017
Blossom Trail
City of Walker
Kent County, Michigan



E.C.F.s for Neighborhood: 00017 'BLOSSOM TRAIL'

Residential : 0.999
Town Homes/Duplexes: 1.000
Mobile Homes : 1.000
Agricultural Bldgs : 1.000
Commercial Bldgs : 1.000
Industrial Bldgs : 1.000

→ Final ECF

(Optional) Gross Rate Multipliers

A: 0.000
B: 0.000
C: 0.000
D: 0.000

00017
Blossom Trail
- Final ECF = 0.999
- Sales Support
- Range = +72 to +82

History

2015 = ECF = 0.711 + Range = +72 to +82
2016 = ECF = 0.728 + Range = +82 to +92
2017 = ECF = 0.782 + Range = +22 to +32
2018 = ECF = 0.792 + Range = +12 to +22
2019 = ECF = Values + Range = +62 to +82
2020 = ECF = 0.721 + Range = +72 to +92
2021 = ECF = 0.795 + Range = +62 to +72
2022 = ECF = 0.798 + Range = +62 to +72
2023 = ECF = 0.848 + Range = +102 to +112
2024 = ECF = 0.895 + Range = +122 to +132

Parcel Number	Street Address	Neigh.	Sale Date	Sale Price	Instr.	Terms of Sale	Adj. Sale \$	After ECF	2025 TCV	High/Low
41-13-29-407-001	160 ROSEBUD LANE SW	00017	04/06/22	\$450,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$450,000	386,906.802	573,823.000	High

+8.572
+15.452

Other recent sales:

-29-402-022 - 3528 Daffodil Dr - Sold 11/8/24 for \$539,000 - High 572,600 - Low 511,800
-29-407-011 - 3485 Daffodil Dr - Sold 2/28/20 for \$655,000 - High 711,800 - Low 334,100

High	Low	Even
3	Φ	Φ
3	Φ	Φ

not a good mix + adj are high
- recent + recent

Mix the same, but values are closer to sales

+72 to +82 Range

Neighborhoods Used: 00017.BLOSSOM TRAIL

160 ROSEBUD LANE SW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue	
41-13-29-407-001	04/06/2022 00017	401	450,000	91,800	
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	TWO-STORY	87	358,200	331,999	1.079



00017
Blossom Trail
- First Run ECF-Run
- Set by this, run
reports + analyze

Neighborhoods Used: 00017.BLOSSOM TRAIL

<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
BI-LEVEL	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
CONDO	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
FARMHOUSE	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
MULTI FAMILY	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
RANCH	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
RANCH < 1100	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
TRI-LEVEL	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
TWO-STORY	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999
	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999	331,999

Total Single Family Costs by Manual : 331,999
 Total Mobile Home Costs by Manual : 0
 Total Town Home Costs by Manual : 0
 Total Agricultural Costs by Manual : 0
 Total Commercial Costs by Manual : 0

<<<<<<<<<<	Single Family Sale Residual Values					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
BI-LEVEL	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
CONDO	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
FARMHOUSE	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
MULTI FAMILY	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
RANCH	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
RANCH < 1100	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
TRI-LEVEL	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
TWO-STORY	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200
	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200	358,200

Total Single Family Sale Residual Values : 358,200
 Total Mobile Home Sale Residual Values : 0
 Total Town Home Sale Residual Values : 0
 Total Agricultural Sale Residual Values : 0
 Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis			>>>>>>>>>>	
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential	
1	0	0.00	0.00	1.000	
After Application of E.C.F.s		0.00	0.00	1.000	

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)					>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
BI-LEVEL	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
CONDO	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
FARMHOUSE	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
MULTI FAMILY	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
RANCH	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
RANCH < 1100	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
TRI-LEVEL	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
TWO-STORY	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)
	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)	1.079(1)

Single Family E.C.F. : 1.079 (1)
 Mobile Home E.C.F. : 1.000 (0)
 Town Home E.C.F. : 1.000 (0)
 Agricultural E.C.F. : 1.000 (0)
 Commercial E.C.F. : 1.000 (0)

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&

Neighborhoods Used: 00017.BLOSSOM TRAIL

Max # of Res. Buildings: 50	Minimum E.C.F. (Residential): 0.35 Maximum E.C.F. (Residential): 2.00
Max # of Ag. Buildings: 50	Minimum E.C.F. (Agricultural): 0.50 Maximum E.C.F. (Agricultural): 1.50
Max # of C/I Buildings: 50	Minimum E.C.F. (Commercial): 0.50 Maximum E.C.F. (Commercial): 1.50