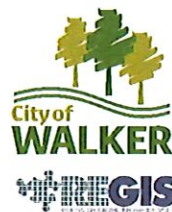




Neighborhood - 00023
Bristol Ridge Condos
City of Walker
Kent County, Michigan

Legend
Condo Sales 4/1/22 to 3/31/24
year
● 2022
● 2023
● 2024
● Condos
■ Parcels w/ECF



F.S for Neighborhood: 00023 'BRISTOL RIDGE CONDOS'

Residential : 0.805
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

00023
Bristol Ridge Condos
- Final ECF = .805
- Sales Suggat
- Range = +22 to +32

History

2015 = ECF = 0.682 + Range = +42 to +52
2016 = ECF = 0.718 + Range = +52 to +72
2017 = ECF = 0.735 + Range = +32 to +42
2018 = ECF = 0.744 + Range = 02 to +12
2019 = ECF = 0.626 + Range = +42 to +52
2020 = ECF = 0.628 + Range = 02 to +12
2021 = ECF = 0.695 + Range = +82 to +92
2022 = ECF = 0.691 + Range = +52 to +62
2023 = ECF = 0.710 + Range = +72 to +82
2024 = ECF = 0.766 + Range = +12 to +142

Parcel Number	Street Address	Neigh.	Sale Date	Sale Price	Instr.	Terms of Sale	Adj. Sale \$	2025 AV After ECF	2025 TCV After ECF	High/Low
41-13-03-476-023	1766 BRANDON RIDGE CT NW	00023	10/06/23	\$370,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$370,000	180,600 170,100 181,500	340,800 340,200 340,800	High -2,792 Low -3,076 High -2,882
41-13-03-478-001	1773 NORTH BRANDON RIDGE DR 00023		10/31/23	\$339,750	WD	03-ARM'S LENGTH	\$339,750	171,400	343,800	High -3,052 Low -3,172
41-13-03-478-025	1726 NORTH BRANDON RIDGE DR 00023		01/17/24	\$300,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$300,000	161,300 161,600 167,600	323,200 323,200 333,200	High -2,632 Low -2,882
41-13-03-478-031	1770 NORTH BRANDON RIDGE DR 00023		06/26/23	\$327,000	CD	03-ARM'S LENGTH	\$327,000	158,200	316,400	High -2,882 Low -2,882

High	Low
2	2
3	1

Good mix, but don't like the -adj
-reset
+warranty

✓
mix is still decent

+adj are reasonable

+23 to +32

Neighborhoods Used: 00023.BRISTOL RIDGE CONDOS

1726 NORTH BRANDON RIDGE DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-03-478-025	01/17/2024 00023	407	300,000	81,500
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CONDO	91	218,500	330,060
				E.C.F. 0.662



1773 NORTH BRANDON RIDGE DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-03-478-001	10/31/2023 00023	407	339,750	81,500
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CONDO	88	258,250	355,314
				E.C.F. 0.727



1766 BRANDON RIDGE CT NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-03-476-023	10/06/2023 00023	407	370,000	81,989
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CONDO	86	288,011	351,099
				E.C.F. 0.820



1770 NORTH BRANDON RIDGE DR NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-03-478-031	06/26/2023 00023	407	327,000	81,500
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CONDO	90	245,500	319,028
				E.C.F. 0.770



00023
 Bristol Ridge Condos
 First Run ECF - Raw
 - Set by this, run reports
 Janalyze

Neighborhoods Used: 00023.BRISTOL RIDGE CONDOS

<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
BI-LEVEL	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
CONDO	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
FARMHOUSE	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
MULTI FAMILY	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
RANCH	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
RANCH < 1100	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
TRI-LEVEL	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501
TWO-STORY	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501	1,355,501

Total Single Family Costs by Manual : 1,355,501
 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	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
BI-LEVEL	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
CONDO	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
FARMHOUSE	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
MULTI FAMILY	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
RANCH	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
RANCH < 1100	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
TRI-LEVEL	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261
TWO-STORY	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261	1,010,261

Total Single Family Sale Residual Values : 1,010,261
 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	
4	0	5.10	6.18	1.004		
After Application of E.C.F.s		5.05	6.15	1.004		

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)					>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
BI-LEVEL	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
CONDO	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
FARMHOUSE	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
MULTI FAMILY	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
RANCH	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
RANCH < 1100	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
TRI-LEVEL	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)
TWO-STORY	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)	0.745(4)

Single Family E.C.F. : 0.745 (4)
 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: 00023.BRISTOL RIDGE CONDOS

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