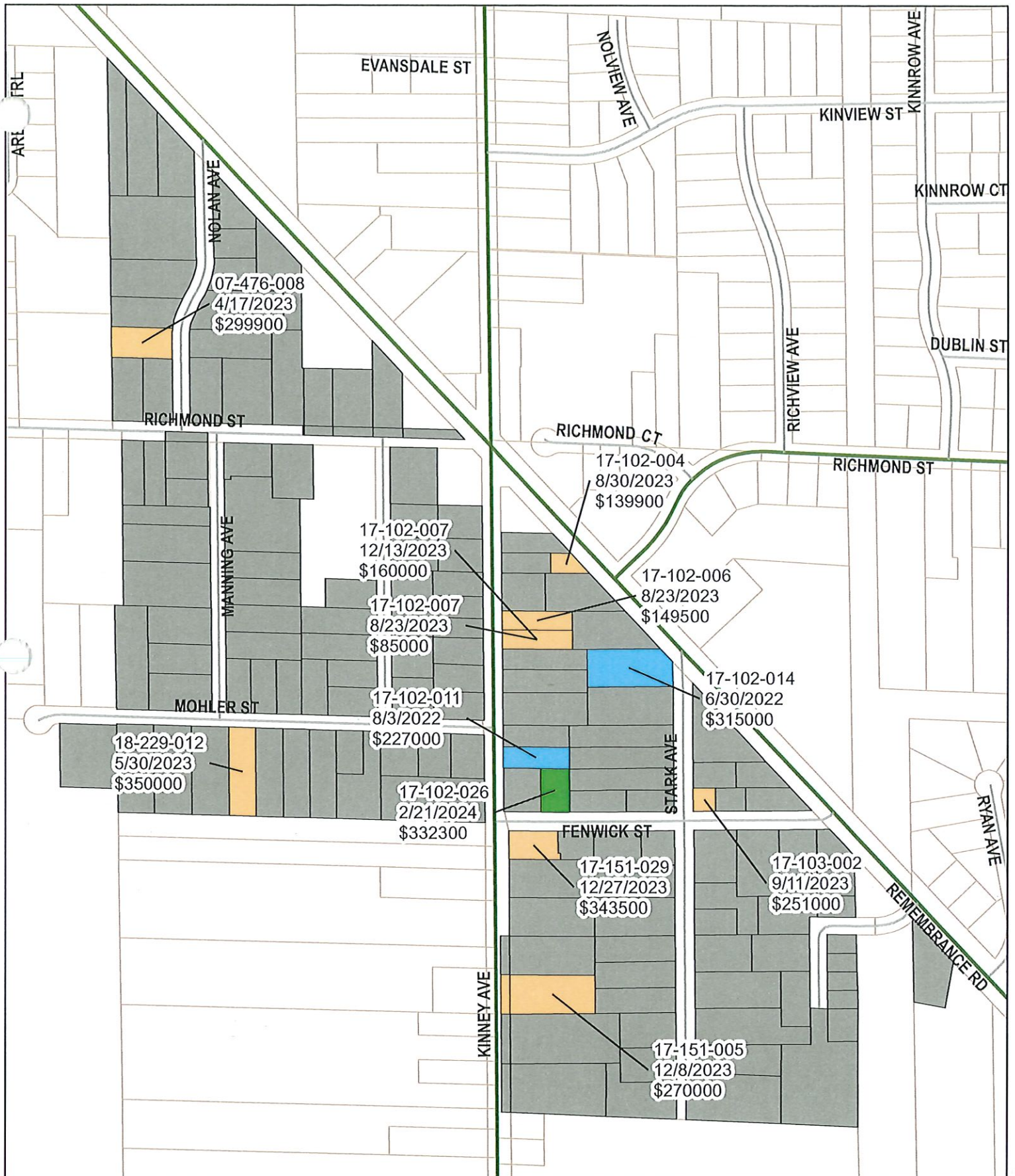
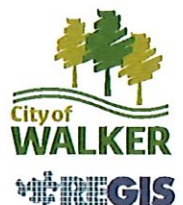
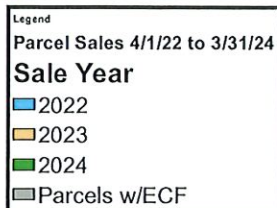




Neighborhood - 00135 Nolan/Kinney/Richmond

City of Walker
Kent County, Michigan



F.s for Neighborhood: 00135 'NOLAN/KINNEY/RICHMOND'

Style:	%Good:	100-91	90-81	80-71	70-61	60-51	50-0
1.5 STORY		1.738	1.738	1.738	1.738	1.738	1.738
BI-LEVEL		1.688	1.688	1.688	1.738	1.738	1.738
CONDO		1.738	1.738	1.738	1.738	1.738	1.738
FARMHOUSE		1.738	1.738	1.738	1.738	1.538	1.738
MULTI FAMILY		1.738	1.738	1.738	1.738	1.738	1.738
RANCH		1.738	1.718	1.698	1.598	1.738	1.738
RANCH < 1100		1.738	1.738	1.738	1.738	1.738	1.738
TRI-LEVEL		1.738	1.738	1.738	1.738	1.858	1.738
TWO-STORY		1.738	1.738	1.738	1.738	1.738	1.738

} Final ECF's

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

(Optional) Gross Rate Multipliers

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

00135
Nolan/Kinney/Richmond
- Final ECF's = Varies
- Sales Support
- Range = +52 to +72

History

2015 = ECF = Varies & Range = +62 to +72
2016 = ECF = Varies & Range = +92 to +102
2017 = ECF = Varies & Range = +82 to +92
2018 = ECF = Varies & Range = +12 to +22
2019 = ECF = Varies & Range = +42 to +62
2020 = ECF = Varies & Range = +92 to +102
2021 = ECF = Varies & Range = 02 to +12
2022 = ECF = Varies & Range = +12 to +32
2023 = ECF = Varies & Range = +102 to +122
2024 = ECF = Varies & Range = +162 to +172

Parcel Number	Street Address	Neigh.	Sale Date	Sale Price	Instr.	Terms of Sale	Adj. Sale \$	2025 AV	2025 TCV
41-13-07-476-008	2051 NOLAN AVE NW	00135	04/17/23	\$299,900	WD	03-ARM'S LENGTH	\$299,900	299,900	299,900
41-13-17-102-004	3946 REMEMBRANCE RD NW	00135	08/30/23	\$139,900	WD	03-ARM'S LENGTH	\$139,900	139,900	139,900
41-13-17-102-006	1906 KINNEY AVE NW	00135	08/23/23	\$149,500	WD	03-ARM'S LENGTH	\$149,500	149,500	149,500
41-13-17-102-007	1900 KINNEY AVE NW	00135	08/23/23	\$85,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$85,000	85,000	85,000
41-13-17-102-007	1900 KINNEY AVE NW	00135	12/13/23	\$160,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$160,000	160,000	160,000
41-13-17-102-011	1836 KINNEY AVE NW	00135	08/03/22	\$227,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$227,000	227,000	227,000
41-13-17-102-014	3904 REMEMBRANCE RD NW	00135	06/30/22	\$315,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$315,000	315,000	315,000
41-13-17-102-026	3945 FENWICK ST NW	00135	02/21/24	\$332,300	WD	03-ARM'S LENGTH	\$332,300	332,300	332,300
41-13-17-103-002	1824 STARK AVE NW	00135	09/11/23	\$251,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$251,000	251,000	251,000
41-13-17-151-005	1706 KINNEY AVE NW	00135	12/08/23	\$270,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$270,000	270,000	270,000
41-13-17-151-029	1786 KINNEY AVE NW	00135	12/27/23	\$343,500	WD	03-ARM'S LENGTH	\$343,500	343,500	343,500
41-13-18-229-012	4130 MOHLER ST NW	00135	05/30/23	\$350,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$350,000	350,000	350,000

High	Low	Even
3	9	8
3	8	1

not a good
mix + a lot
of -adj

next
I want to

mix is a little better
+ values are closer
to sales

+5% to +7%
Range

Neighborhoods Used: 00135.NOLAN/KINNEY/RICHMOND

3945 FENWICK ST NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-026	02/21/2024 00135	401	332,300	53,057
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	BI-LEVEL	76	274,209	183,124
Agricultural Buildings:	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.	
	5034	3362	1.497	



1786 KINNEY AVE NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-151-029	12/27/2023 00135	401	343,500	65,032
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	52	278,468	114,004
				2.443



1900 KINNEY AVE NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-007	12/13/2023 00135	401	160,000	52,000
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH < 1100	50	108,000	34,394
				3.140



1706 KINNEY AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-151-005	12/08/2023 00135	401	270,000	76,500
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH	53	193,500	113,084
				1.711



1824 STARK AVE NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-103-002	09/11/2023 00135	401	251,000	52,000
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH < 1100	52	199,000	83,055
				2.396



3946 REMEMBRANCE RD NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-004	08/30/2023 00135	401	139,900	52,000
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH < 1100	45	87,900	45,384
				1.937



1906 KINNEY AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-006	08/23/2023 00135	401	149,500	52,000
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	53	97,500	95,735
				1.018



1900 KINNEY AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-007	08/23/2023 00135	401	85,000	52,000
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH < 1100	50	33,000	28,895
				1.142



Neighborhoods Used: 00135.NOLAN/KINNEY/RICHMOND

4130 MOHLER ST NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-18-229-012	05/30/2023 00135	401	350,000	50,490
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	54	299,510	141,502
				E.C.F. 2.117



2051 NOLAN AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-07-476-008	04/17/2023 00135	401	299,900	52,400
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	54	247,500	129,100
				E.C.F. 1.917



1836 KINNEY AVE NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-011	08/03/2022 00135	401	227,000	52,613
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH < 1100	54	174,387	67,351
				E.C.F. 2.589



3904 REMEMBRANCE RD NW

Parcel Number	** Invalid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-17-102-014	06/30/2022 00135	401	315,000	60,200
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH	55	236,996	103,201
Agricultural Buildings:	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.	
	17804	7753	2.296	



00135
 Nolan/Kinney/Richmond
 - First Rem ECF - Raw
 - Set by this, then
 reports + analyze

01:55 PM

DB: Walker2025

Neighborhoods Used: 00135.NOLAN/KINNEY/RICHMOND

<<<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
STORY	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
LEVEL	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
CONDO	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
FARMHOUSE	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
MULTI FAMILY	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
RANCH	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
RANCH < 1100	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
TRI-LEVEL	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322
TWO-STORY	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322	595,322

Total Single Family Costs by Manual : 595,322

Total Mobile Home Costs by Manual : 0

Total Town Home Costs by Manual : 0

Total Agricultural Costs by Manual : 3,362

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	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
BI-LEVEL	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
CONDO	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
FARMHOUSE	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
MULTI FAMILY	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
RANCH	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
RANCH < 1100	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
TRI-LEVEL	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609
TWO-STORY	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609	933,609

Total Single Family Sale Residual Values : 933,609

Total Mobile Home Sale Residual Values : 0

Total Town Home Sale Residual Values : 0

Total Agricultural Sale Residual Values : 5,034

Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis				>>>>>>>>>>>>
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential	
6	6	15.20	19.59	1.060	
After Application of E.C.F.s		13.88	16.74	1.034	

<<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)					>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
1.5 STORY	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
BI-LEVEL	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
CONDO	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
FARMHOUSE	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
MULTI FAMILY	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
RANCH	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
RANCH < 1100	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
TRI-LEVEL	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)
TWO-STORY	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)	1.568(6)

Single Family E.C.F. : 1.568 (6)

Mobile Home E.C.F. : 1.000 (0)

Town Home E.C.F. : 1.000 (0)

Agricultural E.C.F. : 1.497 (1)

Commercial E.C.F. : 1.000 (0)

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

Neighborhoods Used: 00135.NOLAN/KINNEY/RICHMOND

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