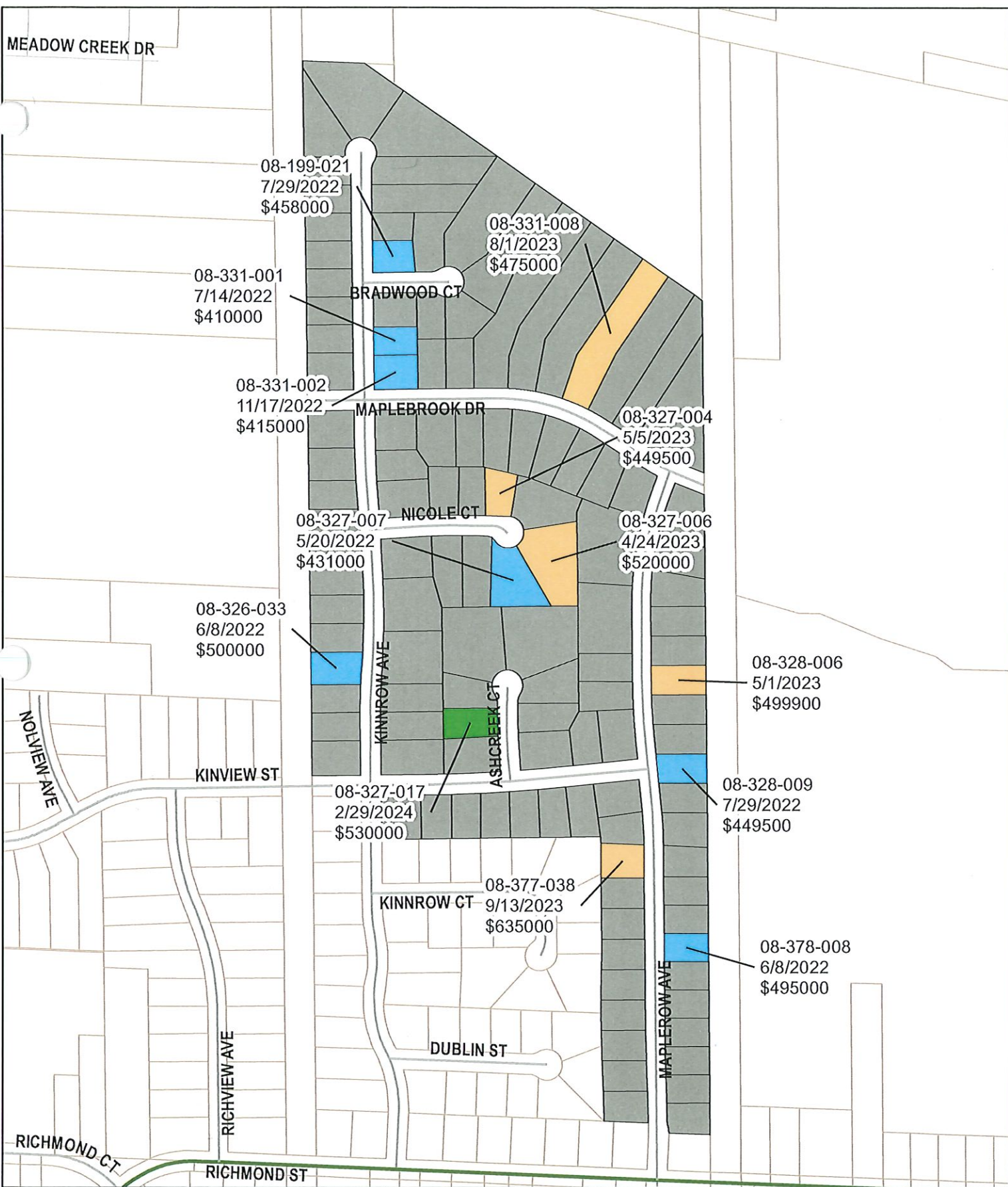




Neighborhood - 00148
Richview Est/Maplerow Est
City of Walker
Kent County, Michigan

F.s for Neighborhood: 00148 'RICHVIEW EST/MAPLEROW EST'

Style:	%Good:	100-91	90-81	80-71	70-61	60-51	50-0
1.5 STORY		0.887	0.917	0.917	0.887	0.887	0.887
BI-LEVEL		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887
CONDO		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887
FARMHOUSE		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887
MULTI FAMILY		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887
RANCH		0.887	0.927	0.927	0.887	0.887	0.887
RANCH < 1100		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887
TRI-LEVEL		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887
TWO-STORY		0.887	0.887	0.887	0.887	0.887	0.887

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

00148
Richview Est/Maplerow Est
- Final ECF's = Varies
- Sales Support
- Range = +5% to +6%

History

2015 = ECF = Varies + Range = +9% to +10%
2016 = ECF = Varies + Range = +4% to +6%
2017 = ECF = Varies + Range = +1% to +2%
2018 = ECF = Varies + Range = 0% to +1%
2019 = ECF = Varies + Range = +5% to +7%
2020 = ECF = Varies + Range = +3% to +5%
2021 = ECF = Varies + Range = 0% to +1%
2022 = ECF = Varies + Range = +3% to +4%
2023 = ECF = Varies + Range = +7% to +9%
2024 = ECF = Varies + Range = +12% to +13%

Parcel Number	Street Address	Neigh.	Sale Date	Sale Price	Instr.	Terms of Sale	Adj. Sale \$	2024 AV After ECF	2024 TCV After ECF	High/Low
41-13-08-199-021	3761 BRADWOOD CT NW	00148	07/29/22	\$458,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$458,000	253,500 245,500	507,000 507,000	High Low
41-13-08-326-033	2243 KINNROW AVE NW	00148	06/08/22	\$500,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$500,000	245,500 245,500	491,000 491,000	Low Low
41-13-08-327-004	3707 NICOLE CT NW	00148	05/05/23	\$449,500	WD	03-ARM'S LENGTH	\$449,500	243,000 243,000	486,000 486,000	Low Low
41-13-08-327-006	3690 NICOLE CT NW	00148	04/24/23	\$520,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$520,000	237,300 237,300	474,000 474,000	Low Low
41-13-08-327-007	3704 NICOLE CT NW	00148	05/20/22	\$431,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$431,000	225,200 225,200	450,400 450,400	Low Low
41-13-08-327-017	2217 ASHCREEK CT NW	00148	02/29/24	\$530,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$530,000	263,100 263,100	524,200 524,200	Low Low
41-13-08-328-006	2234 MAPLEROW AVE NW	00148	05/01/23	\$499,900	WD	03-ARM'S LENGTH	\$499,900	249,300 249,300	497,800 497,800	Low Low
41-13-08-328-009	2192 MAPLEROW AVE NW	00148	07/29/22	\$449,500	WD	03-ARM'S LENGTH	\$449,500	248,900 248,900	497,800 497,800	Low Low
41-13-08-331-001	2390 KINNROW AVE NW	00148	07/14/22	\$410,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$410,000	247,800 247,800	495,600 495,600	Low Low
41-13-08-331-002	2376 KINNROW AVE NW	00148	11/17/22	\$415,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$415,000	223,700 223,700	447,400 447,400	Low Low
41-13-08-331-008	3669 MAPLEBROOK DR NW	00148	08/01/23	\$475,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$475,000	278,100 278,100	556,200 556,200	Low Low
41-13-08-377-038	2147 MAPLEROW AVE NW	00148	09/13/23	\$635,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$635,000	319,600 319,600	639,200 639,200	Low Low
41-13-08-378-008	2108 MAPLEROW AVE NW	00148	06/08/22	\$495,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$495,000	247,100 247,100	484,200 484,200	Low Low

High	Low	Even
8	5	1
8	4	1

not a bad mix

- get all in range + variance

my about 11 adj
some - small adj
sales support

+5% to +6% Range

06/12/2024
03:59 PM

ECF Analysis for: 86 - CITY OF WALKER

Page: 1/4
DB: Walker2025

Neighborhoods Used: 00148.RICHVIEW EST/MAPLEROW EST

2217 ASHCREEK CT NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-327-017		02/29/2024		00148	530,000	107,500
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	TWO-STORY	81		422,500	477,856	0.884



2147 MAPLEROW AVE NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-377-038		09/13/2023		00148	635,000	102,374
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	TWO-STORY	77		532,626	614,499	0.867



3669 MAPLEBROOK DR NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-331-008		08/01/2023		00148	475,000	133,604
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1.5 STORY	81		341,396	481,275	0.709



3707 NICOLE CT NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-327-004		05/05/2023		00148	449,500	141,318
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1.5 STORY	77		308,182	392,224	0.786



2234 MAPLEROW AVE NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-328-006		05/01/2023		00148	499,900	107,500
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	TWO-STORY	81		392,400	445,987	0.880



3690 NICOLE CT NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-327-006		04/24/2023		00148	520,000	132,800
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH	74		387,200	354,907	1.091



2376 KINNROW AVE NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-331-002		11/17/2022		00148	415,000	97,609
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	TWO-STORY	88		317,391	352,296	0.901



2192 MAPLEROW AVE NW

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-328-009		07/29/2022		00148	449,500	93,500
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	TWO-STORY	83		356,000	409,034	0.870



Neighborhoods Used: 00148.RICHVIEW EST/MAPLEROW EST

3761 BRADWOOD CT NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-199-021	07/29/2022 00148	401	458,000	93,500
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	86	364,500	420,409	0.867



2390 KINNROW AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-331-001	07/14/2022 00148	401	410,000	93,500
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	85	316,500	401,371	0.789



2108 MAPLEROW AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-378-008	06/08/2022 00148	401	495,000	84,800
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	78	410,200	394,332	1.040



2243 KINNROW AVE NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-326-033	06/08/2022 00148	401	500,000	102,017
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	78	394,654	391,093	1.009
Agricultural Buildings:	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.	
	3329	3299	1.009	



!!MULTI-PARCEL SALE!!

3704 NICOLE CT NW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-08-327-007	05/20/2022 00148	401	431,000	115,500
Occupancy	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	76	315,500	339,946	0.928



00148
 Richview Est/Maplerow Est
 - First Reen ECF - Ran
 - Set by this, run
 reports + analyze

Neighborhoods Used: 00148.RICHVIEW EST/MAPLEROW EST

<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual						>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
1.5 STORY	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
BI-LEVEL	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
CONDO	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
FARMHOUSE	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
MULTI FAMILY	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
RANCH	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
RANCH < 1100	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
TRI-LEVEL	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	
TWO-STORY	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	5,475,229	

Total Single Family Costs by Manual : 5,475,229
 Total Mobile Home Costs by Manual : 0
 Total Town Home Costs by Manual : 0
 Total Agricultural Costs by Manual : 3,299
 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	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
BI-LEVEL	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
CONDO	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
FARMHOUSE	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
MULTI FAMILY	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
RANCH	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
RANCH < 1100	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
TRI-LEVEL	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	
TWO-STORY	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	4,859,049	

Total Single Family Sale Residual Values : 4,859,049
 Total Mobile Home Sale Residual Values : 0
 Total Town Home Sale Residual Values : 0
 Total Agricultural Sale Residual Values : 3,329
 Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis				>>>>>>>>>>
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential	
13	0	6.35	8.60	1.002	
After Application of E.C.F.s		6.24	8.54	1.002	

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)						>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
1.5 STORY	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
BI-LEVEL	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
CONDO	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
FARMHOUSE	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
MULTI FAMILY	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
RANCH	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
RANCH < 1100	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
TRI-LEVEL	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	
TWO-STORY	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	0.887(13)	

Single Family E.C.F. : 0.887 (13)
 Mobile Home E.C.F. : 1.000 (0)
 Town Home E.C.F. : 1.000 (0)
 Agricultural E.C.F. : 1.009 (1)
 Commercial E.C.F. : 1.000 (0)

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
--

Neighborhoods Used: 00148.RICHVIEW EST/MAPLEROW EST

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