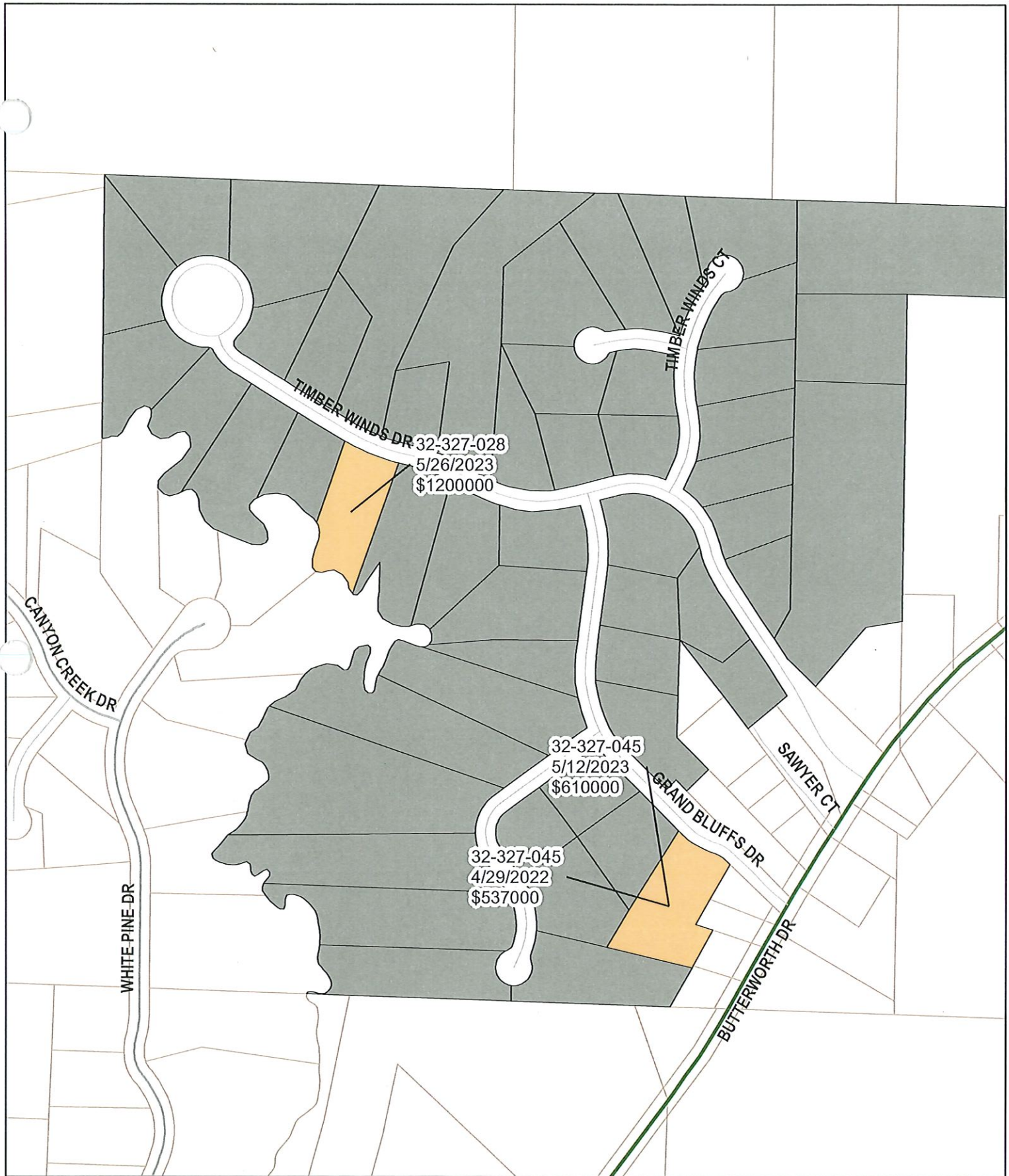
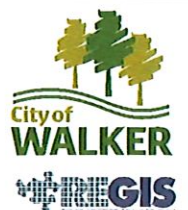




Neighborhood - 00166
Serenity Ridge
City of Walker
Kent County, Michigan

Legend	
Parcel Sales 4/1/22 to 3/31/24	
Sale Year	
■	2022
■	2023
■	2024
■	Parcels w/ECF



F.s for Neighborhood: 00166 'SERENITY RIDGE'

Residential : 0.728
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

00166
Serenity Ridge
- Final ECF = 0.728
- Sub Support
- Range = +62 to +72

History
2015 = ECF = Varies + Range = +72 to +92
2016 = ECF = 0.885 + Range = +92 to +112
2017 = ECF = 0.908 + Range = +22 to +32
2018 = ECF = 0.941 + Range = +22 to +32
2019 = ECF = 0.766 + Range = +32 to +42
2020 = ECF = 0.765 + Range = 02 to +12
2021 = ECF = 0.765 + Range = 02 to +12
2022 = ECF = 0.725 + Range = +12 to +22
2023 = ECF = 0.719 + Range = +52 to +62
2024 = ECF = 0.669 + Range = 02 to +12

Parcel Number	Street Address	Neigh.	Sale Date	Sale Price	Instr.	Terms of Sale	Adj. Sale \$	2025 AV	2025 TCV
41-13-32-327-028	961 TIMBER WINDS DR SW	00166	05/26/23	\$1,200,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$1,200,000	After ECF	After ECF
41-13-32-327-045	1139 GRAND BLUFFS DR SW	00166	04/29/22	\$537,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$537,000	After ECF	After ECF
41-13-32-327-045	1139 GRAND BLUFFS DR SW	00166	05/12/23	\$610,000	WD	03-ARM'S LENGTH	\$610,000	After ECF	After ECF

Other recent sales:

-32-327-003 - 1014 Timber Winds Dr - Sold 9/30/21 - \$512,000 - High +7002 Low +24,312
 -32-327-014 - 1002 Timber Winds Dr - Sold 11/19/21 - \$550,000 - High +23,532 Low +16,572
 -32-327-023 - 901 Timber Winds Dr - Sold 12/17/21 - \$585,000 - High +25,232 Low +16,932
 -32-327-030 - 985 Timber Winds Dr - Sold 10/20/21 - \$685,000 - High +24,462 Low +16,982
 -32-327-050 - 1015 Timber Winds Dr - Sold 5/7/24 - \$640,000 - High +24,602 Low +16,552
 -32-327-054 - 1050 Timber Winds Dr - Sold 3/17/21 - \$525,000 - High +21,412 Low +16,552

	High	Low	Even
note: good mix of adj av huge -	7	2	3
	6		

reset
 1 near edge

Mix is better
 1 value are closer
 to sales & adj av
 are reasonable

+62 to +72
 Range

Neighborhoods Used: 00166.SERENITY RIDGE

961 TIMBER WINDS DR SW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-32-327-028	05/26/2023 00166	401	1,200,000	211,111
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	84	988,889	872,100
				E.C.F. 1.134



1139 GRAND BLUFFS DR SW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-32-327-045	05/12/2023 00166	401	610,000	157,060
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	80	452,940	655,010
				E.C.F. 0.692



1139 GRAND BLUFFS DR SW

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-13-32-327-045	04/29/2022 00166	401	537,000	143,986
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	1.5 STORY	81	393,014	538,330
				E.C.F. 0.730



00166
Serenity Ridge
- First Run ECF - Raw
- Set by this run reports
+ analyze

Neighborhoods Used: 00166.SERENITY RIDGE

<<<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual						>>>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
STORY	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
BI-LEVEL	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
CONDO	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
FARMHOUSE	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
MULTI FAMILY	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
RANCH	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
RANCH < 1100	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
TRI-LEVEL	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
TWO-STORY	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440
	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440	2,065,440

Total Single Family Costs by Manual : 2,065,440
 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	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
BI-LEVEL	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
CONDO	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
FARMHOUSE	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
MULTI FAMILY	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
RANCH	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
RANCH < 1100	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
TRI-LEVEL	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
TWO-STORY	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843
	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843	1,834,843

Total Single Family Sale Residual Values : 1,834,843
 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	
3	0	11.24	18.43	1.064	
After Application of E.C.F.s		11.22	18.52	1.064	

<<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)						>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
1.5 STORY	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
BI-LEVEL	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
CONDO	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
FARMHOUSE	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
MULTI FAMILY	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
RANCH	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
RANCH < 1100	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
TRI-LEVEL	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
TWO-STORY	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)
	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)	0.888(3)

Single Family E.C.F. : 0.888 (3)
 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)

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&
--

06/14/2024

ECF Analysis for: 86 - CITY OF WALKER

Page: 3/3

09:29 AM

DB: Walker2025

Neighborhoods Used: 00166.SERENITY RIDGE

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