

Neighborhoods Used: 4140.4140 FH NORTHEAST

8697 CONSERVATION ST NE

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-15-23-200-028	03/15/2024 4140	401	1,325,000	367,530
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CUSTOM BLT	64	957,470	517,597
				E.C.F. 1.850



557 BAILEY MEADOWS DR NE

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-15-24-300-059	08/30/2023 4140	401	810,000	249,430
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	SEMICUSTOM BLT	89	560,570	565,328
				E.C.F. 0.992



9161 GREEN CREST LN NE

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-15-24-126-002	08/25/2023 4140	401	500,000	140,034
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH	66	359,966	303,733
				E.C.F. 1.185



8683 CONSERVATION ST NE

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-15-14-400-016	07/28/2023 4140	401	700,000	353,171
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CUSTOM RANCH	76	346,829	521,540
				E.C.F. 0.665



8 CONSERVATION ST NE

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-15-23-200-030	04/05/2023 4140	401	1,000,000	316,845
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	CUSTOM BLT	62	683,155	310,867
				E.C.F. 2.198



8809 CONSERVATION ST NE

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
41-15-24-151-008	03/28/2023 4140	401	562,500	184,648
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual
Single Family	RANCH	57	360,200	201,761
Agricultural Buildings:				E.C.F. 1.785
				17652 9888 1.785



Neighborhoods Used: 4140.4140 FH NORTHEAST

<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
AIR-TECH BLT	0	0	0	0	0	0
RI-LEVEL	0	0	0	0	0	0
CARE COD	0	0	0	0	0	0
CUSTOM BLT	828,464	828,464	828,464	828,464	828,464	828,464
CUSTOM RANCH	521,540	521,540	521,540	521,540	521,540	521,540
DO NOT USE PREM	0	0	0	0	0	0
DO NOT USE RPW	0	0	0	0	0	0
DUPLEX/CONDO	0	0	0	0	0	0
LOG HOME BLT	0	0	0	0	0	0
MODULAR CONST	0	0	0	0	0	0
ONE/TWO STY	0	0	0	0	0	0
PRE WAR 1940	0	0	0	0	0	0
RANCH	505,495	505,495	505,495	505,495	505,495	505,495
SEMICUSTOM BLT	565,328	565,328	565,328	565,328	565,328	565,328
SEMICUSTOM RAN	0	0	0	0	0	0
TWO STY	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	

Total Single Family Costs by Manual	: 2,420,828
Total Mobile Home Costs by Manual	: 0
Total Town Home Costs by Manual	: 0
Total Agricultural Costs by Manual	: 9,888
Total Commercial Costs by Manual	: 0

<<<<<<<<<<	Single Family Sale Residual Values						>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
ARCHITECH BLT	0	0	0	0	0	0	0
BI/TRI-LEVEL	0	0	0	0	0	0	0
CAPE COD	0	0	0	0	0	0	0
CUSTOM BLT	1,640,625	1,640,625	1,640,625	1,640,625	1,640,625	1,640,625	1,640,625
CUSTOM RANCH	346,829	346,829	346,829	346,829	346,829	346,829	346,829
DO NOT USE PREM	0	0	0	0	0	0	0
DO NOT USE RPW	0	0	0	0	0	0	0
DUPLEX/CONDO	0	0	0	0	0	0	0
I HOME BLT	0	0	0	0	0	0	0
M LAR CONST	0	0	0	0	0	0	0
ONE/TWO STY	0	0	0	0	0	0	0
PRE WAR 1940	0	0	0	0	0	0	0
RANCH	720,166	720,166	720,166	720,166	720,166	720,166	720,166
SEMICUSTOM BLT	560,570	560,570	560,570	560,570	560,570	560,570	560,570
SEMICUSTOM RAN	0	0	0	0	0	0	0
TWO STY	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0

Total Single Family Sale Residual Values	: 3,268,190
Total Mobile Home Sale Residual Values	: 0
Total Town Home Sale Residual Values	: 0
Total Agricultural Sale Residual Values	: 17,652
Total Commercial Sale Residual Values	: 0

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

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)					>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
ARCHITECH BLT	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
BI/TRI-LEVEL	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
CAPE COD	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
CUSTOM BLT	1.980(2)	1.980(2)	1.980(2)	1.980(2)	1.980(2)	1.980(2)
CUSTOM RANCH	0.665(1)	0.665(1)	0.665(1)	0.665(1)	0.665(1)	0.665(1)
DO NOT USE PREM	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
DO NOT USE RPW	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
D ^R EX/CONDO	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
L HOME BLT	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
MODULAR CONST	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
ONE/TWO STY	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
PRE WAR 1940	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
RANCH	1.425(2)	1.425(2)	1.425(2)	1.425(2)	1.425(2)	1.425(2)
SEMICUSTOM BLT	0.992(1)	0.992(1)	0.992(1)	0.992(1)	0.992(1)	0.992(1)
SEMICUSTOM RAN	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
TWO STY	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)

03:03 PM

ECF Analysis for: 11 - ADA TOWNSHIP

Page: 3/3

DB: Ada Twp 2025

Neighborhoods Used: 4140.4140 FH NORTHEAST

1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)	1.000(0)
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Single Family E.C.F.	: 1.350 (6)
Multiple Home E.C.F.	: 1.000 (0)
Home E.C.F.	: 1.000 (0)
Agricultural E.C.F.	: 1.785 (1)
Commercial E.C.F.	: 1.000 (0)

```
<<<<<<<<<<<<      Settings for this Analysis      >>>>>>>>>>>>
```

Starting Date: 04/01/2022

Ending Date: 03/31/2024

Terms Selected: 2

Analyze by Style:

Analyze by %Good:

Show Valid Data : X

```
Show Valid Data :
Show Invalid Data :
```

Show Costs and Residuals: X

Use Infl. Adj. Sale Prices:

Neighborhood(s): 4140 - 4140 FH NORTHEAST

Max # of Res. Buildings: 10

Minimum E.C.F. (Residential): 0.10

Maximum E.C.F. (Residential): 3.00

Max # of Ag. Buildings: 30

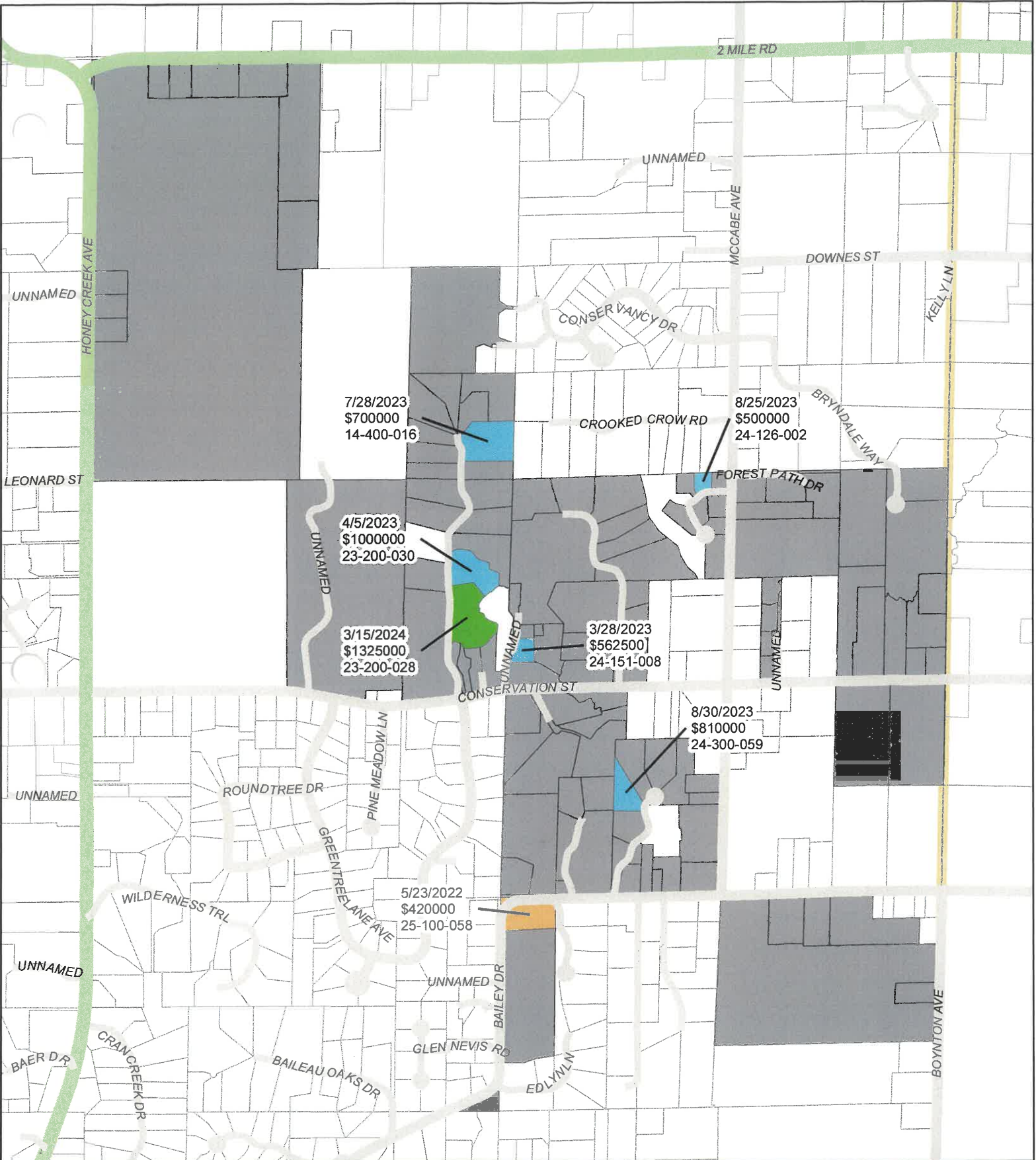
Minimum E.C.F. (Agricultural): 0.10

Maximum E.C.F. (Agricultural): 3.00

Max # of C/I Buildings: 30

Minimum E.C.F. (Commercial): 0.10

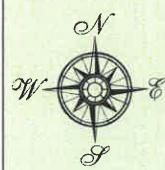
Maximum E.C.F. (Commercial): 3.00



Neighborhood 4140
Ada Township, Kent County, Michigan



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



F.s for Neighborhood: 4140 '4140 FH NORTHEAST '

AG ZONING/FOREST HILLS SCHOOLS/ NORTH EAST EAST

Residential : 0.829
Town Homes/Duplexes: 0.829
Mobile Homes : 0.829
Agricultural Bldgs : 1.034
Commercial Bldgs : 1.113
Industrial Bldgs : 0.969

(Optional) Gross Rate Multipliers
A: 0.000
B: 0.000
C: 0.000
D: 0.000

BEFORE

ADA TOWNSHIP

ECF ANALYSIS NBH 4140

Parcel Number	Street Address	Sale Date	Sale Price	Adj.	Adj. Sale \$	Land Imp \$	Land Value	Bldg Residual	Bldg Cost Manual	E.C.F
41-15-23-200-028	8697 CONSERVATION ST N	03/15/24	\$1,325,000	0.000%	\$1,325,000	\$25,502	\$505,462	\$794,036	\$513,832	1.545
41-15-24-300-059	557 BAILEY MEADOWS DR	08/30/23	\$810,000	0.000%	\$810,000	\$16,034	\$336,710	\$457,256	\$554,895	0.824
41-15-24-151-008	8809 CONSERVATION ST N	03/28/23	\$562,500	0.000%	\$562,500	\$7,936	\$254,984	\$299,580	\$206,542	1.450
Totals:								\$1,550,872	\$1,275,269	1.216
Standard Deviation:										0.392
Coefficient of Dispersion :										0.206478553
ECF Used:										0.824

ECF Was: .829

F.s for Neighborhood: 4140 '4140 FH NORTHEAST '

AG ZONING/FOREST HILLS SCHOOLS/ NORTH EAST EAST

Residential : 0.824
Town Homes/Duplexes: 0.824
Mobile Homes : 0.824
Agricultural Bldgs : 1.107
Commercial Bldgs : 1.038
Industrial Bldgs : 0.969

(Optional) Gross Rate Multipliers
A: 0.000
B: 0.000
C: 0.000
D: 0.000

AFTER

ADA TOWNSHIP

AV RATIO TEST NBH 4140

Parcel Number	Street Address	Sale Date	Sale Price	Adj.	Adj. Sale \$	Proposed AV	Sale Ratio
41-15-23-200-028	8697 CONSERVATION ST N	03/15/24	\$1,325,000	0.000%	\$1,325,000	\$477,200	0.360
41-15-24-300-059	557 BAILEY MEADOWS DR	08/30/23	\$810,000	0.000%	\$810,000	\$405,000	0.500
41-15-24-151-008	8809 CONSERVATION ST N	03/28/23	\$562,500	0.000%	\$562,500	\$217,600	0.387

Aggregate Ratio: 0.408

Standard Deviation: 0.074

Coefficient of Dispersion : 14.53%

Price Related Differential: 1.020