

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:56 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 5 - CENTRAL PLATS

---

301 CHERRY AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-107-015-00       01/20/2022   5           401           106,400       10,964  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           65           95,436       158,306       0.603

308 LANE AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-109-013-00       12/15/2021   5           401           90,000       6,941  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       62           83,059       108,740       0.764

513 BLUFF ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-354-011-00       09/20/2021   5           401           100,000       6,345  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       71           93,655       112,391       0.833

705 WESTWOOD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-351-003-00       06/09/2021   5           401           60,000       5,968  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       57           54,032       62,355       0.867

313 WESTWOOD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-109-008-00       06/03/2021   5           401           69,900       5,388  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       62           64,512       94,825       0.680

748 EDSEL ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-351-016-00       05/17/2021   5           401           164,900       14,338  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       76           150,562       154,029       0.977

537 BLUFF ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-354-005-00       05/04/2021   5           401           179,000       53,112  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+1/4 STORY   58           125,888       209,369       0.601

717 BROOKFIELD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-351-005-00       11/23/2020   5           401           95,000       9,920  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       BI-LEVEL       65           85,080       143,512       0.593

221 LANE AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-111-004-00       11/03/2020   5           401           119,900       22,722  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       71           97,178       142,755       0.681  
!!MULTI-PARCEL SALE!!

312 LANE AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-109-015-00       10/01/2020   5           401           120,400       8,256  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY       67           112,144       173,897       0.645

309 LANE AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-108-009-00       09/30/2020   5           401           93,000       6,500  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           62           86,500       98,468       0.878

311 LANE AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-108-008-00       08/14/2020   5           401           90,000       6,190  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       64           83,810       102,791       0.815

Neighborhoods Used: 5 - CENTRAL PLATS

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| MODULAR       | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| ONE STORY     | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| ONE+STORY     | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| RANCH         | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| SECTIONAL     | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
| TWO STORY     | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |
|               | 1,561,438                              | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 | 1,561,438 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 1,561,438

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     |            |
| BI-LEVEL      | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| MODULAR       | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| ONE STORY     | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| ONE+STORY     | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| RANCH         | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| SECTIONAL     | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
| TWO STORY     | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |
|               | 1,131,856                          | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 | 1,131,856 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 1,131,856

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 |              |
| 12                           | 9                            | 12.24                         | 14.59                        | 0.998                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 12.45                         | 15.49                        | 0.995                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL      | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| MODULAR       | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| ONE STORY     | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| ONE+1/2 STORY | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| ONE+1/4 STORY | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| ONE+STORY     | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| RANCH         | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| SECTIONAL     | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
| TWO STORY     | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |
|               | 0.725(12)                                              | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) | 0.725(12) |         |

Single Family E.C.F. : 0.725 (12)

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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&lt |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 1.00

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00

Neighborhoods Used: 20 - COMMERCIAL/INDUSTRIAL, 30 - HIGHWAY COMM/IND

## 101 INDUSTRIAL PARK DR

|                       |    |               |    |              |              |                 |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|-----------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue       |
| 052-001-059-00        |    | 09/16/2021    |    | 20           | 301          | 200,000 131,733 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |                 |
|                       |    | 68267         |    | 269064       | 0.254        |                 |

## 108 S CARPENTER AVE

|                       |    |               |    |              |              |               |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|---------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue     |
| 052-121-013-00        |    | 08/26/2021    |    | 30           | 201          | 55,000 16,766 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |               |
|                       |    | 38234         |    | 60273        | 0.634        |               |

## 201 WILSON AVE

|                       |           |               |    |               |              |                |
|-----------------------|-----------|---------------|----|---------------|--------------|----------------|
| Parcel Number         | **        | Valid Sale    | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue      |
| 052-207-002-00        |           | 06/18/2021    |    | 20            | 201          | 270,000 27,995 |
| Occupancy             | Style     | %Good         |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.         |
| Single Family         | ONE STORY | 93            |    | 50,948        | 64,679       | 0.788          |
| Commercial Buildings: |           | ResidualValue |    | CostByManual  | E.C.F.       |                |
|                       |           | 191057        |    | 242549        | 0.788        |                |

## 371 WOODWARD AVE

|                       |    |               |    |              |              |              |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|--------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue    |
| 052-121-001-50        |    | 05/28/2021    |    | 20           | 201          | 11,000 2,936 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |              |
|                       |    | 8064          |    | 15604        | 0.517        |              |

## 1600 W BREITUNG AVE

|                       |    |               |    |              |              |                 |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|-----------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue       |
| 052-002-031-00        |    | 03/09/2021    |    | 20           | 301          | 530,000 177,837 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |                 |
|                       |    | 352163        |    | 483406       | 0.729        |                 |

## 901 WOODWARD AVE

|                       |           |               |    |               |              |                |
|-----------------------|-----------|---------------|----|---------------|--------------|----------------|
| Parcel Number         | **        | Valid Sale    | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue      |
| 052-001-054-00        |           | 02/12/2021    |    | 20            | 201          | 205,000 20,972 |
| Occupancy             | Style     | %Good         |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.         |
| Single Family         | ONE STORY | 70            |    | 45,638        | 62,309       | 0.732          |
| Commercial Buildings: |           | ResidualValue |    | CostByManual  | E.C.F.       |                |
|                       |           | 138390        |    | 188939        | 0.732        |                |

## 512 EAST BLVD

|                       |    |               |    |              |              |                 |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|-----------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue       |
| 052-001-041-00        |    | 11/11/2020    |    | 20           | 201          | 200,000 101,726 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |                 |
|                       |    | 98274         |    | 193747       | 0.507        |                 |

## 901 PYLE DRIVE

|                       |    |               |    |              |              |                |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|----------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue      |
| 052-001-064-15        |    | 10/27/2020    |    | 20           | 201          | 217,500 57,286 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |                |
|                       |    | 160214        |    | 244565       | 0.655        |                |

## 1645 PYLE DRIVE

|                       |       |               |    |               |              |                |
|-----------------------|-------|---------------|----|---------------|--------------|----------------|
| Parcel Number         | **    | Valid Sale    | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue      |
| 052-002-009-45        |       | 10/24/2020    |    | 20            | 201          | 150,000 48,012 |
| Occupancy             | Style | %Good         |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.         |
| Single Family         | RANCH | 72            |    | 50,798        | 96,944       | 0.524          |
| Commercial Buildings: |       | ResidualValue |    | CostByManual  | E.C.F.       |                |
|                       |       | 51190         |    | 97691         | 0.524        |                |

## 818 JOHN MCNEIL DR

|                       |    |               |    |              |              |                |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|----------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue      |
| 052-001-070-00        |    | 09/29/2020    |    | 20           | 201          | 230,000 28,473 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |                |
|                       |    | 201527        |    | 288707       | 0.698        |                |

## 405 WOODWARD AVE

|                |           |            |    |               |              |              |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|--------------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue    |
| 052-122-002-00 |           | 09/01/2020 |    | 20            | 201          | 89,900 5,625 |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |
| Single Family  | ONE STORY | 65         |    | 84,275        | 83,880       | 1.005        |

## 213 E BREITUNG AVE

|                       |    |               |    |              |              |               |
|-----------------------|----|---------------|----|--------------|--------------|---------------|
| Parcel Number         | ** | Valid Sale    | ** | Class        | AdjSalePrice | LandValue     |
| 052-152-002-00        |    | 08/06/2020    |    | 20           | 201          | 50,000 25,050 |
| Commercial Buildings: |    | ResidualValue |    | CostByManual | E.C.F.       |               |
|                       |    | 24950         |    | 86158        | 0.290        |               |

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 2/4

02:38 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 20 - COMMERCIAL/INDUSTRIAL, 30 - HIGHWAY COMM/IND

---

500 S CARPENTER AVE

| Parcel Number         | ** Valid Sale | ** Class     | AdjSalePrice | LandValue |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 052-001-038-00        | 07/27/2020 30 | 201          | 2,100,000    | 512,397   |
| Commercial Buildings: | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
|                       | 1587603       | 2359211      | 0.673        |           |

Neighborhoods Used: 20 - COMMERCIAL/INDUSTRIAL, 30 - HIGHWAY COMM/IND

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |         |         |         |         |         | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90  | 71..80  | 61..70  | 51..60  | 0..50   |            |
| BI-LEVEL      | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| MODULAR       | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| ONE STORY     | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| ONE+1/2 STORY | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| ONE+1/4 STORY | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| ONE+STORY     | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| RANCH         | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| SECTIONAL     | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
| TWO STORY     | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |
|               | 307,812                                | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 | 307,812 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 307,812  
 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 : 4,529,913

| <<<<<<<<<<    | Single Family Sale Residual Values |         |         |         |         |         | >>>>>>>>>> |
|---------------|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| * Style *     | 91..100                            | 81..90  | 71..80  | 61..70  | 51..60  | 0..50   |            |
| BI-LEVEL      | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| MODULAR       | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| ONE STORY     | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| ONE+1/2 STORY | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| ONE+1/4 STORY | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| ONE+STORY     | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| RANCH         | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| SECTIONAL     | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
| TWO STORY     | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |
|               | 231,659                            | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 | 231,659 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 231,659  
 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 : 2,919,933

| <<<<<<<<<<<                  | Statistics for this Analysis |                               |                              |                            | >>>>>>>>>>>> |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------|
| # Valid Sales                | # Invalid Sales              | Coefficient of Dispersion (%) | Coefficient of Variation (%) | Price Related Differential |              |
| 13                           | 8                            | 15.80                         | 22.26                        | 1.070                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 18.00                         | 23.94                        | 1.081                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL      | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| MODULAR       | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| ONE STORY     | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| ONE+1/2 STORY | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| ONE+1/4 STORY | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| ONE+STORY     | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| RANCH         | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| SECTIONAL     | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
| TWO STORY     | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |
|               | 0.753( 4)                                              | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) | 0.753( 4) |         |

Single Family E.C.F. : 0.753 (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. : 0.645 (12)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<& |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 1.40

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 0.90

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:40 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 30 - HIGHWAY COMM/IND

---

108 S CARPENTER AVE

| Parcel Number         | ** Valid Sale | ** Class     | AdjSalePrice | LandValue |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 052-121-013-00        | 08/26/2021 30 | 201          | 55,000       | 16,766    |
| Commercial Buildings: | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
|                       | 38234         | 60273        | 0.634        |           |

500 S CARPENTER AVE

| Parcel Number         | ** Valid Sale | ** Class     | AdjSalePrice | LandValue |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 052-001-038-00        | 07/27/2020 30 | 201          | 2,100,000    | 512,397   |
| Commercial Buildings: | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
|                       | 1587603       | 2359211      | 0.673        |           |

Neighborhoods Used: 30 - HIGHWAY COMM/IND

| <<<<<<<<<<                            | Single Family Computed Costs by Manual |        |        |        |        |       | >>>>>>>>>> |
|---------------------------------------|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|------------|
| * Style *                             | 91..100                                | 81..90 | 71..80 | 61..70 | 51..60 | 0..50 |            |
| BI-LEVEL                              | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| MODULAR                               | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE STORY                             | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE+1/2 STORY                         | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE+1/4 STORY                         | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE+STORY                             | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| RANCH                                 | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| SECTIONAL                             | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| TWO STORY                             | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
|                                       | 0                                      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| Total Single Family Costs by Manual : | 0                                      |        |        |        |        |       |            |
| 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 :    | 2,419,484                              |        |        |        |        |       |            |

| <<<<<<<<<<                                 | Single Family Sale Residual Values |        |        |        |        |       | >>>>>>>>>> |
|--------------------------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|------------|
| * Style *                                  | 91..100                            | 81..90 | 71..80 | 61..70 | 51..60 | 0..50 |            |
| BI-LEVEL                                   | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| MODULAR                                    | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE STORY                                  | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE+1/2 STORY                              | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE+1/4 STORY                              | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| ONE+STORY                                  | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| RANCH                                      | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| SECTIONAL                                  | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| TWO STORY                                  | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
|                                            | 0                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0     |            |
| Total Single Family Sale Residual Values : | 0                                  |        |        |        |        |       |            |
| 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 :    | 1,625,837                          |        |        |        |        |       |            |

| <<<<<<<<<<<<                 | Statistics for this Analysis |                               |                              |                            | >>>>>>>>>>>> |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------|
| # Valid Sales                | # Invalid Sales              | Coefficient of Dispersion (%) | Coefficient of Variation (%) | Price Related Differential |              |
| 2                            | 2                            | 1.19                          | 1.70                         | 1.012                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 2.03                          | 2.93                         | 1.020                      |              |

| <<<<<<<                | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *              | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL               | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| MODULAR                | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| ONE STORY              | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| ONE+1/2 STORY          | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| ONE+1/4 STORY          | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| ONE+STORY              | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| RANCH                  | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| SECTIONAL              | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| TWO STORY              | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
|                        | 1.000( 0)                                              | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) | 1.000( 0) |         |
| Single Family E.C.F. : | 1.000 (0)                                              |           |           |           |           |           |         |
| 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. :    | 0.672 (2)                                              |           |           |           |           |           |         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&lt |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

-----  
Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 1.40

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 1.00

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:42 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 4.EASTON-TRAMONTINE-HERZOG-BLIXT

---

332 GARFIELD ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-500-057-00       09/14/2021   4           401           79,500       6,502  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           70           72,998       93,484       0.781

209 GRANT ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-084-021-00       09/13/2021   4           401           174,000      8,049  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           70           165,951      191,859      0.865

1901 W SAGOLA AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-084-001-00       03/18/2021   4           401           92,000       6,532  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           67           85,468      114,342      0.747

140 CASE ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-081-010-00       02/22/2021   4           401           43,000       7,845  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+STORY       47           35,155       52,532       0.669

333 GARFIELD ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-500-039-00       02/22/2021   4           401           110,000      10,067  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           65           99,933      108,923      0.917

317 GARFIELD ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-500-044-00       12/08/2020   4           401           60,000       6,075  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       65           53,925       63,483       0.849

333 GRANT ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-500-015-00       09/14/2020   4           401           102,500      7,500  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       RANCH           72           95,000      105,298      0.902

224 CASE ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-084-007-00       06/25/2020   4           401           70,000       8,201  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE STORY       57           61,799       68,739       0.899

Neighborhoods Used: 4.EASTON-TRAMONTINE-HERZOG-BLIXT

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |         |         |         |         |         | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90  | 71..80  | 61..70  | 51..60  | 0..50   |            |
| BI-LEVEL      | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| MODULAR       | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| ONE STORY     | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| ONE+1/2 STORY | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| ONE+1/4 STORY | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| ONE+STORY     | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| RANCH         | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| SECTIONAL     | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
| TWO STORY     | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |
|               | 798,659                                | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 | 798,659 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 798,659  
 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   |            |
| BI-LEVEL      | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| MODULAR       | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| ONE STORY     | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| ONE+1/2 STORY | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| ONE+1/4 STORY | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| ONE+STORY     | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| RANCH         | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| SECTIONAL     | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
| TWO STORY     | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |
|               | 670,229                            | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 | 670,229 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 670,229  
 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 |              |
| 8                            | 5                            | 7.60                          | 9.66                         | 1.017                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 7.69                          | 9.79                         | 1.019                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |        |
| BI-LEVEL      | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| MODULAR       | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| ONE STORY     | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| ONE+1/2 STORY | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| ONE+1/4 STORY | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| ONE+STORY     | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| RANCH         | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| SECTIONAL     | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
| TWO STORY     | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |
|               | 0.839( 8)                                              | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) | 0.839( 8) |        |

Single Family E.C.F. : 0.839 (8)  
 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: 4.EASTON-TRAMONTINE-HERZOG-BLIXT

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| -----                       |                                                                            |
| Max # of Res. Buildings: 10 | Minimum E.C.F. (Residential): 0.10<br>Maximum E.C.F. (Residential): 1.00   |
| Max # of Ag. Buildings: 30  | Minimum E.C.F. (Agricultural): 0.10<br>Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00 |
| Max # of C/I Buildings: 30  | Minimum E.C.F. (Commercial): 0.10<br>Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00     |

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:43 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 4 - EASTON-TRAMONTINE-HERZOG-BLIXT, 12 - KLEINERT AREA

## 332 GARFIELD ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-500-057-00 | 09/14/2021 4  | 401      | 79,500        | 6,502        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | RANCH         | 70       | 72,998        | 93,484       |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.781        |

## 209 GRANT ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-084-021-00 | 09/13/2021 4  | 401      | 174,000       | 8,049        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | RANCH         | 70       | 165,951       | 191,859      |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.865        |

## 1901 W SAGOLA AVE

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-084-001-00 | 03/18/2021 4  | 401      | 92,000        | 6,532        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | RANCH         | 67       | 85,468        | 114,342      |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.747        |

## 140 CASE ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-081-010-00 | 02/22/2021 4  | 401      | 43,000        | 7,845        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | ONE+STORY     | 47       | 35,155        | 52,532       |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.669        |

## 333 GARFIELD ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-500-039-00 | 02/22/2021 4  | 401      | 110,000       | 10,067       |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | RANCH         | 65       | 99,933        | 108,923      |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.917        |

## 317 GARFIELD ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-500-044-00 | 12/08/2020 4  | 401      | 60,000        | 6,075        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | ONE STORY     | 65       | 53,925        | 63,483       |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.849        |

## 333 GRANT ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-500-015-00 | 09/14/2020 4  | 401      | 102,500       | 7,500        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | RANCH         | 72       | 95,000        | 105,298      |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.902        |

## 410 RIVER POINTE PARKWAY

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-730-007-00 | 08/05/2020 12 | 401      | 555,000       | 100,867      |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | ONE STORY     | 98       | 454,133       | 516,953      |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.878        |

## 224 CASE ST

|                |               |          |               |              |
|----------------|---------------|----------|---------------|--------------|
| Parcel Number  | ** Valid Sale | ** Class | AdjSalePrice  | LandValue    |
| 052-084-007-00 | 06/25/2020 4  | 401      | 70,000        | 8,201        |
| Occupancy      | Style         | %Good    | ResidualValue | CostByManual |
| Single Family  | ONE STORY     | 57       | 61,799        | 68,739       |
|                |               |          |               | E.C.F.       |
|                |               |          |               | 0.899        |

Neighborhoods Used: 4 - EASTON-TRAMONTINE-HERZOG-BLIXT, 12 - KLEINERT AREA

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| MODULAR       | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| ONE STORY     | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| ONE+STORY     | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| RANCH         | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| SECTIONAL     | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
| TWO STORY     | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |
|               | 1,315,613                              | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 | 1,315,613 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 1,315,613

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     |            |
| BI-LEVEL      | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| MODULAR       | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| ONE STORY     | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| ONE+STORY     | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| RANCH         | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| SECTIONAL     | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
| TWO STORY     | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |
|               | 1,124,362                          | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 | 1,124,362 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 1,124,362

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 |            |
| 9                            | 14                           | 7.16                          | 9.52                         | 1.033                      |            |
| After Application of E.C.F.s |                              | 7.07                          | 9.85                         | 1.029                      |            |

| <<<<<<        | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |        |
| BI-LEVEL      | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| MODULAR       | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| ONE STORY     | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| ONE+1/2 STORY | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| ONE+1/4 STORY | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| ONE+STORY     | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| RANCH         | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| SECTIONAL     | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
| TWO STORY     | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |
|               | 0.855( 9)                                              | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) | 0.855( 9) |        |

Single Family E.C.F. : 0.855 (9)

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: 4 - EASTON-TRAMONTINE-HERZOG-BLIXT, 12 - KLEINERT AREA

---

-----

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 1.00

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:53 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 2 - FORD ADDITION

---

392 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-131-008-00           11/26/2021   2           401           97,000       3,750  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY           62           93,250       113,430       0.822

620 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-128-006-00           11/24/2021   2           401           65,000       3,750  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+STORY           67           61,250       111,169       0.551

841 WOODWARD AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-125-011-00           10/05/2021   2           401           86,900       4,007  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY           67           82,893       102,887       0.806

700 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-127-024-00           10/01/2021   2           401           112,000       4,848  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY           60           107,152       126,438       0.847

841 CASS AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-126-011-00           06/18/2021   2           401           70,000       3,576  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+STORY           67           66,424       82,645       0.804

412 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-130-014-00           05/21/2021   2           401           30,000       3,750  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+STORY           62           26,250       73,305       0.358

820 CASS AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-125-019-00           04/21/2021   2           401           80,000       4,250  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+STORY           76           75,750       105,779       0.716

404 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-130-016-00           12/23/2020   2           401           90,000       3,750  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       ONE+STORY           77           86,250       125,475       0.687

368 CASS AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-121-010-00           09/23/2020   2           401           95,000       4,058  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY           67           90,942       111,272       0.817

800 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-126-024-00           08/14/2020   2           401           84,000       4,250  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY           62           79,750       113,482       0.703

384 HAMILTON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-131-010-00           07/28/2020   2           401           52,000       3,750  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family       TWO STORY           52           48,250       56,770       0.850

Neighborhoods Used: 2 - FORD ADDITION

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| MODULAR       | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| ONE STORY     | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| ONE+STORY     | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| RANCH         | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| SECTIONAL     | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
| TWO STORY     | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |
|               | 1,122,653                              | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 | 1,122,653 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 1,122,653

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   |            |
| BI-LEVEL      | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| MODULAR       | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| ONE STORY     | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| ONE+1/2 STORY | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| ONE+1/4 STORY | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| ONE+STORY     | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| RANCH         | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| SECTIONAL     | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
| TWO STORY     | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |
|               | 818,161                            | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 | 818,161 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 818,161

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 |              |
| 11                           | 13                           | 18.90                         | 31.02                        | 1.059                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 18.85                         | 31.09                        | 1.060                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL      | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| MODULAR       | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| ONE STORY     | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| ONE+1/2 STORY | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| ONE+1/4 STORY | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| ONE+STORY     | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| RANCH         | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| SECTIONAL     | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
| TWO STORY     | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |
|               | 0.729(11)                                              | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) | 0.729(11) |         |

Single Family E.C.F. : 0.729 (11)

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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&lt |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

-----  
Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 0.85

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/4

02:54 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 1.05 - HEIGHTS AREA

320 HARRISON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-210-013-00           03/11/2022   1.05       401           39,000       6,231  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           62           32,769       80,442       0.407

328 DICKINSON BLVD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-228-012-00           11/05/2021   1.05       401           36,000       9,210  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+STORY           32           26,790       37,892       0.707

308 CLEVELAND AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-209-016-00           10/21/2021   1.05       401           92,000       10,830  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+1/2 STORY       61           81,170       132,980       0.610

420 FULTON  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-225-005-00           10/04/2021   1.05       401           89,000       5,362  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   TWO STORY           71           83,638       138,869       0.602

532 HARDING AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-218-009-00           09/24/2021   1.05       401           30,000       5,485  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   TWO STORY           67           24,515       75,734       0.324

600 WILSON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-220-018-00           08/13/2021   1.05       401           44,000       6,112  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           58           37,888       55,568       0.682

209 CLEVELAND AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-228-003-00           07/30/2021   1.05       401           128,000       5,627  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           75           122,373       150,006       0.816

1528 WOODWARD AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-322-001-00           07/09/2021   1.05       401           65,000       4,185  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           58           60,815       77,071       0.789

116 HARRISON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-202-012-00           06/17/2021   1.05       401           56,000       5,713  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           58           50,287       71,632       0.702

117 REXFORD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-321-005-00           04/30/2021   1.05       401           72,000       5,969  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+STORY           58           66,031       83,825       0.788

412 EDSEL ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-224-010-00           04/22/2021   1.05       401           99,900       12,075  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   TWO STORY           48           87,825       109,287       0.804

412 DICKINSON BLVD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-226-015-00           03/09/2021   1.05       401           139,000       9,210  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   TWO STORY           80           129,790       156,495       0.829

416 OSAGE ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-223-010-00           02/01/2021   1.05       401           55,000       7,972  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+STORY           55           47,028       62,920       0.747

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 2/4

02:54 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 1.05 - HEIGHTS AREA

316 WOLCOTT  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-227-014-00           01/15/2021   1.05       401           59,000       6,956  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+1/4 STORY       72           52,044       62,655       0.831

609 WILSON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-221-002-00           12/11/2020   1.05       401           76,900       5,794  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+1/2 STORY       67           71,106       84,964       0.837

520 MARQUETTE BLVD  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-225-008-00           12/09/2020   1.05       401           55,000       7,620  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   RANCH               58           47,380       73,547       0.644

523 MAPLEWOOD CT  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-312-017-00           11/30/2020   1.05       401           70,000       11,073  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE+STORY           58           58,927       69,954       0.842

312 FULTON  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-215-005-00           11/23/2020   1.05       401           80,000       10,846  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           70           69,154       85,760       0.806

333 HARRISON AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-209-008-50           09/08/2020   1.05       401           46,000       4,826  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           52           41,174       56,705       0.726

405 SARATOGA  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-318-001-00           09/04/2020   1.05       401           81,000       19,797  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   RANCH               67           61,203       107,373       0.570  
!!MULTI-PARCEL SALE!!

200 CLEVELAND AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-208-016-00           08/31/2020   1.05       401           85,000       6,772  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   RANCH               53           78,228       107,282       0.729

604 HARDING AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-219-001-00           08/31/2020   1.05       401           160,000       11,460  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   TWO STORY           82           148,540       204,699       0.726

316 SARATOGA  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-324-005-00           08/27/2020   1.05       401           77,000       8,979  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           67           68,021       89,151       0.763

1728 WOODWARD AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-314-009-00           07/27/2020   1.05       401           55,000       6,803  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           58           48,197       59,046       0.816

520 WAVERLY ST  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-265-007-00           04/30/2020   1.05       401           110,825       7,318  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   ONE STORY           87           103,507       131,662       0.786

300 HARDING AVE  
Parcel Number           \*\*   Valid Sale   \*\* Class   AdjSalePrice   LandValue  
052-212-001-00           04/13/2020   1.05       401           128,000       12,093  
Occupancy           Style           %Good   ResidualValue   CostByManual   E.C.F.  
Single Family   RANCH               80           115,907       201,744       0.575

Neighborhoods Used: 1.05 - HEIGHTS AREA

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| MODULAR       | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| ONE STORY     | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| ONE+1/2 STORY | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| ONE+1/4 STORY | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| ONE+STORY     | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| RANCH         | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| SECTIONAL     | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
| TWO STORY     | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |
|               | 2,567,263                              | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 | 2,567,263 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 2,567,263

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     |            |
| BI-LEVEL      | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| MODULAR       | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| ONE STORY     | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| ONE+STORY     | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| RANCH         | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| SECTIONAL     | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
| TWO STORY     | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |
|               | 1,814,307                          | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 | 1,814,307 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 1,814,307

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 |              |
| 26                           | 31                           | 14.97                         | 25.24                        | 1.033                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 14.75                         | 24.58                        | 1.035                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL      | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| MODULAR       | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| ONE STORY     | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| ONE+1/2 STORY | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| ONE+1/4 STORY | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| ONE+STORY     | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| RANCH         | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| SECTIONAL     | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
| TWO STORY     | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |
|               | 0.707(26)                                              | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) | 0.707(26) |         |

Single Family E.C.F. : 0.707 (26)

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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<& |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 0.85

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:52 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 10 - METES &amp; BOUNDS, 11 - EVERGREEN HEIGHTS/WOODLAWN/HILLTOP

## 1811 WOODWARD AVE

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-002-014-00 |           | 12/22/2021 | 10 | 401           | 271,000      | 24,940    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 70         |    | 246,060       | 264,874      | 0.929     |

## 1501 WOODWARD AVE

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-590-006-00 |           | 06/25/2021 | 11 | 401           | 338,000      | 30,396    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | TWO STORY | 60         |    | 307,604       | 372,674      | 0.825     |

## 2245 W BREITUNG AVE

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-002-038-00 |           | 10/01/2020 | 10 | 401           | 210,000      | 28,506    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 68         |    | 181,494       | 208,579      | 0.870     |

## 1509 WOODWARD AVE

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-590-009-00 |           | 08/28/2020 | 11 | 401           | 140,000      | 13,777    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 50         |    | 126,223       | 172,673      | 0.731     |

## 550 EVERGREEN COURT

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-002-025-40 |           | 07/10/2020 | 11 | 401           | 269,900      | 47,504    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 97         |    | 222,396       | 384,576      | 0.578     |

Neighborhoods Used: 10 - METES &amp; BOUNDS, 11 - EVERGREEN HEIGHTS/WOODLAWN/HILLTOP

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| MODULAR       | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| ONE STORY     | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| ONE+STORY     | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| RANCH         | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| SECTIONAL     | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
| TWO STORY     | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |
|               | 1,403,375                              | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 | 1,403,375 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 1,403,375

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     |            |
| BI-LEVEL      | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| MODULAR       | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| ONE STORY     | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| ONE+STORY     | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| RANCH         | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| SECTIONAL     | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
| TWO STORY     | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |
|               | 1,083,777                          | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 | 1,083,777 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 1,083,777

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 |              |
| 5                            | 12                           | 12.31                         | 16.02                        | 1.004                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 12.27                         | 16.35                        | 1.004                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL      | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| MODULAR       | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| ONE STORY     | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| ONE+1/2 STORY | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| ONE+1/4 STORY | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| ONE+STORY     | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| RANCH         | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| SECTIONAL     | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
| TWO STORY     | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |
|               | 0.772( 5)                                              | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) | 0.772( 5) |         |

Single Family E.C.F. : 0.772 (5)

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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<& |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

-----  
Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 1.10

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:55 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 7 - NORTHERN HEIGHTS

---

|                |       |              |               |              |           |
|----------------|-------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| 920 TURNER DR  |       |              |               |              |           |
| Parcel Number  | **    | Valid Sale   | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-740-046-00 |       | 08/06/2021 7 | 401           | 182,000      | 28,422    |
| Occupancy      | Style | %Good        | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | RANCH | 79           | 153,578       | 176,746      | 0.869     |

|                |          |              |               |              |           |
|----------------|----------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| 905 OLYMPIC ST |          |              |               |              |           |
| Parcel Number  | **       | Valid Sale   | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-700-004-00 |          | 07/30/2021 7 | 401           | 188,000      | 19,345    |
| Occupancy      | Style    | %Good        | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | BI-LEVEL | 77           | 168,655       | 189,041      | 0.892     |

|                |          |              |               |              |           |
|----------------|----------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| 909 TURNER DR  |          |              |               |              |           |
| Parcel Number  | **       | Valid Sale   | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-740-059-00 |          | 06/11/2021 7 | 401           | 198,500      | 34,271    |
| Occupancy      | Style    | %Good        | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | BI-LEVEL | 79           | 164,229       | 190,889      | 0.860     |

|                |       |              |               |              |           |
|----------------|-------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| 817 WESTWOOD   |       |              |               |              |           |
| Parcel Number  | **    | Valid Sale   | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-620-005-00 |       | 01/13/2021 7 | 401           | 110,000      | 14,498    |
| Occupancy      | Style | %Good        | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | RANCH | 65           | 95,502        | 117,030      | 0.816     |

|                |          |              |               |              |           |
|----------------|----------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| 821 WESTWOOD   |          |              |               |              |           |
| Parcel Number  | **       | Valid Sale   | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-620-006-00 |          | 10/15/2020 7 | 401           | 114,500      | 15,239    |
| Occupancy      | Style    | %Good        | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | BI-LEVEL | 67           | 99,261        | 128,052      | 0.775     |

|                |           |              |               |              |           |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|-----------|
| 935 TURNER DR  |           |              |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale   | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-740-052-00 |           | 06/22/2020 7 | 401           | 140,000      | 41,870    |
| Occupancy      | Style     | %Good        | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 79           | 98,130        | 157,625      | 0.623     |

Neighborhoods Used: 7 - NORTHERN HEIGHTS

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |         |         |         |         |         | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90  | 71..80  | 61..70  | 51..60  | 0..50   |            |
| BI-LEVEL      | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| MODULAR       | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| ONE STORY     | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| ONE+1/2 STORY | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| ONE+1/4 STORY | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| ONE+STORY     | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| RANCH         | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| SECTIONAL     | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
| TWO STORY     | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |
|               | 959,383                                | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 | 959,383 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 959,383  
 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   |            |
| BI-LEVEL      | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| MODULAR       | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| ONE STORY     | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| ONE+1/2 STORY | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| ONE+1/4 STORY | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| ONE+STORY     | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| RANCH         | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| SECTIONAL     | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
| TWO STORY     | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |
|               | 779,355                            | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 | 779,355 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 779,355  
 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 |              |
| 6                            | 6                            | 7.00                          | 9.06                         | 1.012                      |              |
| After Application of E.C.F.s |                              | 7.24                          | 9.86                         | 1.012                      |              |

| <<<<<<<       | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |         |
| BI-LEVEL      | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| MODULAR       | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| ONE STORY     | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| ONE+1/2 STORY | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| ONE+1/4 STORY | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| ONE+STORY     | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| RANCH         | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| SECTIONAL     | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
| TWO STORY     | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |
|               | 0.812( 6)                                              | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) | 0.812( 6) |         |

Single Family E.C.F. : 0.812 (6)  
 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: 7 - NORTHERN HEIGHTS

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| -----                       |                                                                            |
| Max # of Res. Buildings: 10 | Minimum E.C.F. (Residential): 0.10<br>Maximum E.C.F. (Residential): 0.90   |
| Max # of Ag. Buildings: 30  | Minimum E.C.F. (Agricultural): 0.10<br>Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00 |
| Max # of C/I Buildings: 30  | Minimum E.C.F. (Commercial): 0.10<br>Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00     |

Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

## 229 LAWRENCE ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-546-017-00 |           | 03/25/2022 | 8B            | 401          | 65,750       | 5,432     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE+STORY | 62         | 60,318        | 93,541       | 0.645        |           |

## 424 BALSAM ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-555-007-00 |           | 03/02/2022 | 8B            | 401          | 48,000       | 6,030     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE+STORY | 56         | 41,970        | 86,786       | 0.484        |           |

## 220 PARKWAY

|                |               |            |               |              |              |           |
|----------------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **            | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-171-019-00 |               | 03/01/2022 | 8B            | 401          | 46,000       | 10,180    |
| Occupancy      | Style         | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE+1/2 STORY | 48         | 35,820        | 53,622       | 0.668        |           |

## 141 QUINCY ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-386-008-00 |           | 02/14/2022 | 8B            | 401          | 55,000       | 8,599     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 57         | 46,401        | 75,359       | 0.616        |           |

## 140 PARKWAY

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-386-011-00 |           | 02/14/2022 | 8B            | 401          | 52,000       | 4,663     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE+STORY | 52         | 47,337        | 65,645       | 0.721        |           |

## 229 QUINCY ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-171-008-00 |           | 01/28/2022 | 8B            | 401          | 40,000       | 7,006     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 26         | 32,994        | 41,959       | 0.786        |           |

## 237 HOOPER ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-173-010-00 |           | 01/14/2022 | 8B            | 401          | 60,000       | 4,420     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 58         | 55,580        | 79,578       | 0.698        |           |

## 204 E BREEN AVE

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-160-017-00 |           | 12/27/2021 | 8B            | 401          | 41,500       | 4,308     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 49         | 37,192        | 48,979       | 0.759        |           |

## 332 RIEHLE RD

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-485-011-00 |           | 12/17/2021 | 8B            | 401          | 34,000       | 4,559     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 47         | 29,441        | 39,581       | 0.744        |           |

## 144 HEMLOCK ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-090-011-10 |       | 12/15/2021 | 8B            | 401          | 92,500       | 7,893     |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 81         | 84,607        | 151,986      | 0.557        |           |

## 1601 SHERMAN

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-402-001-00 |       | 12/10/2021 | 8B            | 401          | 131,000      | 7,492     |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 81         | 123,508       | 141,251      | 0.874        |           |

## 413 CASE ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-558-020-00 |           | 11/18/2021 | 8B            | 401          | 22,500       | 6,971     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 35         | 15,529        | 28,559       | 0.544        |           |

## 117 DORALAND ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-434-004-00 |           | 11/15/2021 | 8B            | 401          | 64,000       | 8,340     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 62         | 55,660        | 75,282       | 0.739        |           |

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 2/7

02:45 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

## 1201 W BREEN AVE

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-452-001-50 |           | 11/09/2021 | 8B            | 401          | 56,900       | 5,469     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 53         | 51,431        | 97,909       | 0.525        |           |

## 117 WITHWORTH

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-161-005-00 |           | 10/29/2021 | 8B            | 401          | 30,000       | 4,308     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 54         | 25,692        | 57,285       | 0.448        |           |

## 220 NEWTON ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-435-018-00 |           | 10/28/2021 | 8B            | 401          | 84,000       | 4,426     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE+STORY | 62         | 79,574        | 91,877       | 0.866        |           |

## 133 LAWRENCE ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-543-016-00 |           | 10/07/2021 | 8B            | 401          | 65,000       | 7,443     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 65         | 57,557        | 82,155       | 0.701        |           |

## 445 STERLING ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-556-013-00 |           | 08/20/2021 | 8B            | 401          | 110,000      | 8,515     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 70         | 101,485       | 142,712      | 0.711        |           |

## 320 NEWTON ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-472-005-00 |       | 07/29/2021 | 8B            | 401          | 120,000      | 13,598    |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 64         | 106,402       | 124,573      | 0.854        |           |

## 425 MAPLE ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-458-017-00 |       | 07/22/2021 | 8B            | 401          | 165,000      | 11,379    |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Duplex         | RANCH | 63         | 153,621       | 204,392      | 0.752        |           |

## 425 BIRCH ST

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-457-017-00 |           | 07/09/2021 | 8B            | 401          | 35,000       | 7,500     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 22         | 27,500        | 33,586       | 0.819        |           |

## 512 W SAGOLA AVE

|                |               |            |               |              |              |           |
|----------------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **            | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-385-009-00 |               | 07/02/2021 | 8B            | 401          | 28,800       | 4,308     |
| Occupancy      | Style         | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE+1/4 STORY | 47         | 24,492        | 41,410       | 0.591        |           |

## 421 LAWRENCE ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-557-019-00 |       | 06/04/2021 | 8B            | 401          | 100,000      | 4,308     |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 70         | 95,692        | 123,574      | 0.774        |           |

## 404 LYMAN ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-556-002-00 |       | 05/27/2021 | 8B            | 401          | 40,000       | 8,071     |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 56         | 31,929        | 57,126       | 0.559        |           |

## 1580 RIVERVIEW DR

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-401-007-00 |           | 05/12/2021 | 8B            | 401          | 98,500       | 9,967     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 73         | 88,533        | 106,691      | 0.830        |           |

!!MULTI-PARCEL SALE!!

## 433 MAPLE ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-458-015-00 |       | 04/16/2021 | 8B            | 401          | 140,000      | 11,911    |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Duplex         | RANCH | 65         | 128,089       | 189,099      | 0.677        |           |

## Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 120 HOOPER ST  |       |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-434-018-00 |       | 04/06/2021 | 8B            | 401          | 77,500       | 4,784     |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 77         | 72,716        | 98,518       | 0.738        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 329 CASE ST    |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-551-015-00 |           | 02/09/2021 | 8B            | 401          | 49,900       | 5,958     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 50         | 43,942        | 58,703       | 0.749        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 424 HEMLOCK ST |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-458-007-00 |           | 01/21/2021 | 8B            | 401          | 135,000      | 11,312    |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Duplex         | ONE STORY | 63         | 123,688       | 173,536      | 0.713        |           |

|                 |       |            |               |              |              |           |
|-----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 420 STERLING ST |       |            |               |              |              |           |
| Parcel Number   | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-557-006-00  |       | 12/18/2020 | 8B            | 401          | 28,000       | 5,399     |
| Occupancy       | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family   | RANCH | 56         | 22,601        | 49,624       | 0.455        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 333 BIRCH ST   |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-452-015-00 |           | 12/15/2020 | 8B            | 401          | 32,500       | 10,574    |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 41         | 21,926        | 27,643       | 0.793        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 140 HEMLOCK ST |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-090-011-00 |           | 12/04/2020 | 8B            | 401          | 26,500       | 4,308     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 47         | 22,192        | 33,340       | 0.666        |           |

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 1705 LONG AVE  |       |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-411-002-00 |       | 11/18/2020 | 8B            | 401          | 82,000       | 10,401    |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 72         | 71,599        | 105,281      | 0.680        |           |

|                 |       |            |               |              |              |           |
|-----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 201 STERLING ST |       |            |               |              |              |           |
| Parcel Number   | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-547-023-00  |       | 11/06/2020 | 8B            | 401          | 117,000      | 9,020     |
| Occupancy       | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family   | RANCH | 66         | 107,980       | 124,607      | 0.867        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 324 BIRCH ST   |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-453-006-00 |           | 11/04/2020 | 8B            | 401          | 35,000       | 7,958     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 53         | 27,042        | 54,418       | 0.497        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 345 NEWTON ST  |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-471-013-00 |           | 11/04/2020 | 8B            | 401          | 58,000       | 4,717     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 64         | 53,283        | 83,987       | 0.634        |           |

|                 |           |            |               |              |              |           |
|-----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 133 STERLING ST |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number   | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-542-015-00  |           | 10/30/2020 | 8B            | 401          | 84,900       | 12,334    |
| Occupancy       | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family   | TWO STORY | 56         | 72,566        | 92,757       | 0.782        |           |

|                 |           |            |               |              |              |           |
|-----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 501 STERLING ST |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number   | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-062-020-00  |           | 10/05/2020 | 8B            | 401          | 57,900       | 4,308     |
| Occupancy       | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family   | ONE STORY | 70         | 53,592        | 72,693       | 0.737        |           |

|                |           |            |               |              |              |           |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| 228 BEECH ST   |           |            |               |              |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-090-163-00 |           | 10/05/2020 | 8B            | 401          | 75,000       | 5,658     |
| Occupancy      | Style     | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | ONE STORY | 72         | 69,342        | 89,444       | 0.775        |           |

Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 405 BALSAM ST  |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-455-023-00 |           | 10/02/2020 8B | 401           | 124,000      | 10,412    |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | TWO STORY | 80            | 113,588       | 143,726      | 0.790     |

|                |       |               |               |              |           |
|----------------|-------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 124 HENFORD    |       |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **    | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-151-012-00 |       | 09/28/2020 8B | 401           | 102,000      | 6,172     |
| Occupancy      | Style | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | RANCH | 72            | 95,828        | 124,254      | 0.771     |

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 1501 EMMET     |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-555-001-00 |           | 09/03/2020 8B | 401           | 40,000       | 7,500     |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 56            | 32,500        | 54,934       | 0.592     |

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 1821 MARKOSEN  |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-405-005-00 |           | 08/27/2020 8B | 401           | 95,000       | 10,691    |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 72            | 84,309        | 100,284      | 0.841     |

|                |               |               |               |              |           |
|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 228 HENFORD    |               |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **            | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-152-009-00 |               | 08/26/2020 8B | 401           | 60,000       | 5,958     |
| Occupancy      | Style         | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE+1/4 STORY | 47            | 54,042        | 69,321       | 0.780     |

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 113 WITHWORTH  |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-161-004-00 |           | 08/07/2020 8B | 401           | 58,000       | 4,308     |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE+STORY | 52            | 53,692        | 93,284       | 0.576     |

|                |       |               |               |              |           |
|----------------|-------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 1800 MARKOSEN  |       |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **    | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-064-013-00 |       | 07/28/2020 8B | 401           | 115,000      | 9,220     |
| Occupancy      | Style | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | RANCH | 77            | 105,780       | 162,922      | 0.649     |

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 416 BALSAM ST  |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-555-005-00 |           | 07/16/2020 8B | 401           | 115,000      | 8,379     |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 51            | 106,621       | 119,226      | 0.894     |

|                 |           |               |               |              |           |
|-----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 521 LAWRENCE ST |           |               |               |              |           |
| Parcel Number   | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-063-015-00  |           | 06/05/2020 8B | 401           | 89,900       | 7,834     |
| Occupancy       | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family   | ONE STORY | 72            | 82,066        | 116,936      | 0.702     |

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 441 CASE ST    |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-558-014-00 |           | 05/01/2020 8B | 401           | 43,000       | 4,635     |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 51            | 38,365        | 45,052       | 0.852     |

|                |           |               |               |              |           |
|----------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 604 BALSAM ST  |           |               |               |              |           |
| Parcel Number  | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-401-001-00 |           | 04/24/2020 8B | 401           | 114,000      | 6,375     |
| Occupancy      | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 92            | 107,625       | 162,317      | 0.663     |

|                   |           |               |               |              |           |
|-------------------|-----------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 1580 RIVERVIEW DR |           |               |               |              |           |
| Parcel Number     | **        | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-401-007-00    |           | 04/20/2020 8B | 401           | 87,000       | 4,244     |
| Occupancy         | Style     | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family     | ONE STORY | 72            | 82,756        | 93,451       | 0.886     |

|                 |               |               |               |              |           |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| 341 LAWRENCE ST |               |               |               |              |           |
| Parcel Number   | **            | Valid Sale    | ** Class      | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-552-010-00  |               | 04/20/2020 8B | 401           | 52,000       | 7,503     |
| Occupancy       | Style         | %Good         | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family   | ONE+1/2 STORY | 67            | 44,497        | 64,754       | 0.687     |

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 5/7

02:45 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

---

240 DORALAND ST

|                |       |            |               |              |              |           |
|----------------|-------|------------|---------------|--------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **    | Valid Sale | **            | Class        | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-437-022-00 |       | 04/02/2020 | 8B            | 401          | 85,000       | 14,509    |
| Occupancy      | Style | %Good      | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.       |           |
| Single Family  | RANCH | 62         | 70,491        | 86,882       | 0.811        |           |

Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| MODULAR       | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| ONE STORY     | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| ONE+1/2 STORY | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| ONE+1/4 STORY | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| ONE+STORY     | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| RANCH         | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| SECTIONAL     | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
| TWO STORY     | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |
|               | 4,269,384                              | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 | 4,269,384 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 4,269,384

Total Mobile Home Costs by Manual : 0

Total Town Home Costs by Manual : 567,027

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     |            |
| BI-LEVEL      | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| MODULAR       | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| ONE STORY     | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| ONE+1/2 STORY | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| ONE+1/4 STORY | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| ONE+STORY     | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| RANCH         | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| SECTIONAL     | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
| TWO STORY     | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |
|               | 3,067,585                          | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 | 3,067,585 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 3,067,585

Total Mobile Home Sale Residual Values : 0

Total Town Home Sale Residual Values : 405,398

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 |            |
| 53                           | 55                           | 12.58                         | 16.44                        | 1.032                      |            |
| After Application of E.C.F.s |                              | 12.57                         | 16.52                        | 1.036                      |            |

| <<<<<<        | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |           |           |           |           |           | >>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |        |
| BI-LEVEL      | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| MODULAR       | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| ONE STORY     | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| ONE+1/2 STORY | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| ONE+1/4 STORY | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| ONE+STORY     | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| RANCH         | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| SECTIONAL     | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
| TWO STORY     | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |
|               | 0.719(50)                                              | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) | 0.719(50) |        |

Single Family E.C.F. : 0.719 (50)

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

Town Home E.C.F. : 0.715 (3)

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&lt |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Neighborhoods Used: 8B.SOUTH RESIDENTIAL PLATS

---

Max # of Res. Buildings: 10

Minimum E.C.F. (Residential): 0.40

Maximum E.C.F. (Residential): 0.90

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00

03/08/2023

ECF Analysis for: 052 - KINGSFORD CITY

Page: 1/3

02:49 PM

DB: City Of Kingsford 2023

Neighborhoods Used: 9 - WATER FRONTAGE

---

## 507 N RIVERHILLS RD

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-033-015-50 |           | 09/10/2021 | 9  | 401           | 490,000      | 81,318    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 79         |    | 408,682       | 328,676      | 1.243     |

## 533 N RIVERHILLS RD

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-033-010-00 |           | 11/30/2020 | 9  | 401           | 352,700      | 140,135   |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 64         |    | 212,565       | 186,597      | 1.139     |

## 525 N RIVERHILLS RD

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-033-015-00 |           | 12/02/2019 | 9  | 401           | 350,000      | 99,598    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 90         |    | 250,402       | 213,819      | 1.171     |

## 476 RIVERHILLS RD

|                |           |            |    |               |              |           |
|----------------|-----------|------------|----|---------------|--------------|-----------|
| Parcel Number  | **        | Valid Sale | ** | Class         | AdjSalePrice | LandValue |
| 052-033-014-50 |           | 05/28/2019 | 9  | 401           | 329,000      | 88,301    |
| Occupancy      | Style     | %Good      |    | ResidualValue | CostByManual | E.C.F.    |
| Single Family  | ONE STORY | 64         |    | 240,699       | 310,619      | 0.775     |

Neighborhoods Used: 9 - WATER FRONTAGE

| <<<<<<<<<<    | Single Family Computed Costs by Manual |           |           |           |           |           | >>>>>>>>>> |
|---------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| * Style *     | 91..100                                | 81..90    | 71..80    | 61..70    | 51..60    | 0..50     |            |
| BI-LEVEL      | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| MODULAR       | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| ONE STORY     | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| ONE+STORY     | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| RANCH         | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| SECTIONAL     | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
| TWO STORY     | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |
|               | 1,039,711                              | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 | 1,039,711 |            |

Total Single Family Costs by Manual : 1,039,711  
 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     |            |
| BI-LEVEL      | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| MODULAR       | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| ONE STORY     | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| ONE+1/2 STORY | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| ONE+1/4 STORY | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| ONE+STORY     | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| RANCH         | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| SECTIONAL     | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
| TWO STORY     | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |
|               | 1,112,348                          | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 | 1,112,348 |            |

Total Single Family Sale Residual Values : 1,112,348  
 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                            | 6                            | 10.98                         | 15.57                        | 1.016                      |            |
| After Application of E.C.F.s |                              | 10.90                         | 16.05                        | 1.016                      |            |

| <<<<<<        | Economic Condition Factor Estimates (# of data points) |            |            |            |            |            | >>>>>> |
|---------------|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------|
| * Style *     | 91..100                                                | 81..90     | 71..80     | 61..70     | 51..60     | 0..50      |        |
| BI-LEVEL      | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| MODULAR       | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| ONE STORY     | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| ONE+1/2 STORY | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| ONE+1/4 STORY | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| ONE+STORY     | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| RANCH         | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| SECTIONAL     | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
| TWO STORY     | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |
|               | 1.070 ( 4)                                             | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) | 1.070 ( 4) |        |

Single Family E.C.F. : 1.070 (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)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&lt |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 1.50

Max # of Ag. Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Agricultural): 2.00

Max # of C/I Buildings: 30

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

Maximum E.C.F. (Commercial): 2.00