

01/20/2024

ECF Analysis for: 53 - CITY OF MARSHALL

Page: 1/3

04:54 PM

DB: City Of Marshall 2024

Neighborhoods Used: 002.002 - N LINDEN

724 W MANSION ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-006-805-00		03/09/2023	002	401	275,000	40,552
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY	75		234,448	241,503	0.971

437 N MULBERRY ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-007-817-01		03/24/2022	002	401	159,000	33,479
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4	60		125,521	120,074	1.045

430 N LINDEN ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-007-818-02		02/24/2022	002	401	180,000	43,671
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4	60		136,329	143,902	0.947

320 N MULBERRY ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-195-00		11/15/2021	002	401	195,500	39,370
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY	60		146,751	148,202	0.990
Agricultural Buildings:				ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
				9379	9472	0.990

506 W PROSPECT ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-198-00		09/15/2021	002	401	245,000	27,248
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY	61		217,752	248,614	0.876

616 UNION ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-007-815-02		08/20/2021	002	401	250,000	45,529
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	RANCH	65		204,471	255,747	0.800

634 W PROSPECT ST

Parcel Number	**	Valid Sale	**	Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-217-00		08/17/2021	002	401	129,900	23,690
Occupancy	Style	%Good		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY	60		106,210	115,228	0.922

Neighborhoods Used: 002.002 - N LINDEN

<<<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual						>>>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
1-1/4 TO 1-3/4	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
2 STORY	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
BI LEVEL	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
BUNGALOW	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
CONDO	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
GARAGE ONLY	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
LAND/MISC IMPRV	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
MODULAR/PRE-ENG	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
POLE BARN ONLY	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
RANCH	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
TRI-QUAD LEVEL	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	
	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	1,273,270	

Total Single Family Costs by Manual : 1,273,270

Total Mobile Home Costs by Manual : 0

Total Town Home Costs by Manual : 0

Total Agricultural Costs by Manual : 9,472

Total Commercial Costs by Manual : 0

<<<<<<<<<<<<	Single Family Sale Residual Values						>>>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
1-1/4 TO 1-3/4	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
2 STORY	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
BI LEVEL	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
BUNGALOW	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
CONDO	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
GARAGE ONLY	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
LAND/MISC IMPRV	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
MODULAR/PRE-ENG	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
POLE BARN ONLY	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
RANCH	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
TRI-QUAD LEVEL	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	
	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	1,171,482	

Total Single Family Sale Residual Values : 1,171,482

Total Mobile Home Sale Residual Values : 0

Total Town Home Sale Residual Values : 0

Total Agricultural Sale Residual Values : 9,379

Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis				>>>>>>>>>>>>
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential	
7	12	5.50	7.25	0.993	
After Application of E.C.F.s		5.24	6.88	0.993	

<<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)						>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
1-1/4 TO 1-3/4	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
2 STORY	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
BI LEVEL	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
BUNGALOW	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
CONDO	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
GARAGE ONLY	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
LAND/MISC IMPRV	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
MODULAR/PRE-ENG	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
POLE BARN ONLY	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
RANCH	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
TRI-QUAD LEVEL	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	
	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	0.920(7)	

Single Family E.C.F. : 0.920 (7)

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

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

Agricultural E.C.F. : 0.990 (1)

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

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

Neighborhoods Used: 002.002 - N LINDEN

Analyze by %Good:
Show Valid Data : X
Show Invalid Data :
Show Costs and Residuals: X
Use Infl. Adj. Sale Prices:
Neighborhood(s): 002 - 002 - N LINDEN

Max # of Res. Buildings: 10	Minimum E.C.F. (Residential): 0.60	
	Maximum E.C.F. (Residential): 1.10	
Max # of Ag. Buildings: 30	Minimum E.C.F. (Agricultural): 0.50	
	Maximum E.C.F. (Agricultural): 1.50	
Max # of C/I Buildings: 30	Minimum E.C.F. (Commercial): 0.60	
	Maximum E.C.F. (Commercial): 1.50	