

01/20/2024

ECF Analysis for: 53 - CITY OF MARSHALL

Page: 1/4

04:24 PM

DB: City Of Marshall 2024

Neighborhoods Used: 007.007 - HISTORIC

226 N SYCAMORE ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-291-00	07/21/2022 007	401	202,000	47,056
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 60	154,944	212,079	0.731

320 DIVISION ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-002-303-00	06/29/2022 007	401	305,000	67,663
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 60	237,337	275,680	0.861

404 W MANSION ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-298-00	06/23/2022 007	401	379,900	80,965
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 60	298,935	296,951	1.007

336 DIVISION ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-022-002-00	05/18/2022 007	401	289,000	57,436
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4 70	231,564	236,216	0.980

311 N MADISON ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-002-322-00	03/14/2022 007	401	475,000	96,922
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 65	378,078	355,474	1.064

347 N MADISON ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-022-018-00	01/18/2022 007	401	255,000	47,070
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4 65	201,139	211,047	0.953
Agricultural Buildings:		ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
		6791	7126	0.953

312 N EAGLE ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-106-00	11/19/2021 007	401	230,000	42,728
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 62	187,272	235,208	0.796

406 DIVISION ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-022-005-00	11/17/2021 007	401	235,252	67,049
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4 65	168,203	137,116	1.227

338 N GRAND ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-132-00	09/02/2021 007	401	260,000	80,854
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4 60	179,146	193,334	0.927

332 DIVISION ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-022-001-00	06/25/2021 007	401	310,000	74,889
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 60	235,111	281,246	0.836

341 N MADISON ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-022-014-00	06/03/2021 007	401	250,000	48,373
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	1-1/4 TO 1-3/4 62	201,627	185,015	1.090

348 N MADISON ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-022-095-00	05/27/2021 007	401	319,900	57,211
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 60	262,689	244,014	1.077

425 DIVISION ST

Parcel Number	** Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-002-216-00	05/07/2021 007	401	325,000	30,929
Occupancy	Style %Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY 65	294,071	309,853	0.949

01/20/2024
04:24 PM

Neighborhoods Used: 007.007 - HISTORIC

210 N KALAMAZOO AVE					
Parcel Number	**	Valid Sale	** Class	AdjSalePrice	LandValue
53-000-305-00		04/16/2021 007	401	180,000	30,932
Occupancy	Style	%Good	ResidualValue	CostByManual	E.C.F.
Single Family	2 STORY	61	149,068	166,381	0.896

Neighborhoods Used: 007.007 - HISTORIC

<<<<<<<<<<	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	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
2 STORY	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
BI LEVEL	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
BUNGALOW	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
CONDO	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
GARAGE ONLY	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
LAND/MISC IMPRV	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
MODULAR/PRE-ENG	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
POLE BARN ONLY	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
RANCH	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
TRI-QUAD LEVEL	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	
	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	3,339,615	

Total Single Family Costs by Manual : 3,339,615

Total Mobile Home Costs by Manual : 0

Total Town Home Costs by Manual : 0

Total Agricultural Costs by Manual : 7,126

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	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
2 STORY	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
BI LEVEL	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
BUNGALOW	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
CONDO	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
GARAGE ONLY	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
LAND/MISC IMPRV	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
MODULAR/PRE-ENG	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
POLE BARN ONLY	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
RANCH	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
TRI-QUAD LEVEL	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	
	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	3,179,184	

Total Single Family Sale Residual Values : 3,179,184

Total Mobile Home Sale Residual Values : 0

Total Town Home Sale Residual Values : 0

Total Agricultural Sale Residual Values : 6,791

Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis				>>>>>>>>>>
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential	
14	8	8.30	10.47	1.010	
After Application of E.C.F.s		8.26	10.38	1.010	

<<<<<<	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	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
2 STORY	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
BI LEVEL	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
BUNGALOW	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
CONDO	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
GARAGE ONLY	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
LAND/MISC IMPRV	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
MODULAR/PRE-ENG	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
POLE BARN ONLY	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
RANCH	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
TRI-QUAD LEVEL	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	
	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	0.952 (14)	

Single Family E.C.F. : 0.952 (14)

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

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

Agricultural E.C.F. : 0.953 (1)

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

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<&

Neighborhoods Used: 007.007 - HISTORIC

Analyze by %Good:
Show Valid Data : X
Show Invalid Data :
Show Costs and Residuals: X
Use Infl. Adj. Sale Prices:
Neighborhood(s): 007 - 007 - HISTORIC

Max # of Res. Buildings: 10	Minimum E.C.F. (Residential): 0.70 Maximum E.C.F. (Residential): 1.30
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