

Agricultural	2025 Land	Study			
Property #	Sale Date	Sale Price	Size	Price per unit	
017-012-400-02	8/19/2021	120,000	40	\$3,000	
017-007-200-03	08/08/2024	\$370,000	75.6	\$4894 not used till 26	
017-007-100-07	03/28/2020	\$31,200	12	\$2,600	
017-004-400-26	2/13/19	\$62,610	20.87	\$3,000	
	Totals	\$213,810	72.87	Ave \$2928	
Rural Residential		Large Parcels			
Property #	Sale Date	Sale Price	Size	Price per unit	
017-027-200-20	10/05/2022	\$80,000	16.04 acres	\$4988	
017-006-100-07	5/6/2023	\$40,100	15 acres	\$2673	
017-004-100-01	01/20/2023	\$30,000	15 acres	\$2000	
017-015-100-06	03/21/2024	\$110,000	20 acres	\$5500	
017-023-300-20	8/14/2023	\$200,000	60 acres	\$3300	
017-029-300-03	07/23/2024	\$127000	20 acres	\$6350	
017-001-200-03	08/01/2024	\$195,000	40 acres	\$4875	
				Average \$4205	
		Small Site			
017-023-300-18	8/10/2020	\$2,000	1 acre ?	\$2,000	
		Small Parcels			
017-032-400-06	12/12/2022	\$49,000	7.73	\$6,339	
017-028-100-24	12/21/2023	\$34,900	2 acres	\$17,450	
017-005-400-08	09/01/2023	\$30,000	7.5 acres	\$4,000	
017-015-100-13	5/22/2020	\$16,000	2 acres	\$8,000	
017-022-400-10	7/10/2020	\$22,500	4.91 acres	\$4,582	
017-027-100-01 & 11	07/23/2024	\$120,000	10x2 acres	\$6000	
017-033-300-21	12/21/21	\$25,000	2 acres	\$12,500	
017-011-200-07	12/18/2024	\$20,000	2.3 acres	\$8696	
017-008-300-09	01/28/2022	\$30,000	6.06 acres	\$4,950	
017-015-200-12	10/16/2023	\$75,900	10	\$7,590	
		\$363,800	67	Total Ave \$6795	
Rothbury-New Era					
Parcel #	Sale Date	Sale Price	Size	Price per unit	
045-111-027-00	07/29/2022	\$12,500	1 lot	\$12,500	
045-480-049-00	03/10/20	\$7,500	1 lot	\$7,500	
045-480-042-00	10/12/21	\$9,000	2 lot	\$4,500	
045-480-015-20 & 017-20	6/30/23	\$20,000	2 lots	\$10,000 \$8167 per lot	
042-004-200-09	3/26/2020	66,404	18 acres	\$4000 per acre-updated for time	
Oceana Shores	Tahoe				
Parcel #	Sale Date	Sale Price	Size	Price per unit	
017-620-217-00	7/20/20	\$2,000	1 lot	\$2,000	
017-620-057-00	08/17/2023	\$25,000	1 lot	\$25,000- lake front	
017-750-0176,289-00	12/28/2020	\$15,000	2 lots	\$7,500	

017-620-260-00	05/21/21	\$6,000	1 lot-D	\$6,000 outlot- LC
017-620-050&51-00	12/02/2022	\$40,000	2 Lots	\$20,000 each
017-620-257-00	5/21/18	\$4,000	Outlot A	\$4,000
017-620-034-00	10/25/2022	\$2,600	1 lots	\$2,600
017-620-069-00	5/11/18	\$21,000	5 lots	\$4,200
017-620-077-00	12/10/2020	\$18,000	1 lot	\$18,000 lakefront
017-750-265-00	7/7/2020	\$4,200	1 lot	\$4,200
017-750-134-00	09/25/2023	\$25,000	1 lot- lake	\$25,000
017-750-244-00	08/09/21	\$2,500	1 lot	\$2,500
017-620-044-00	10-08-24	\$18,000	1-lot lake	\$18,000
Subdivisions				
Parcel #	Sale Date	Sale Price	Size	Price per unit
017-200-017-00	9/19/16	\$4,100	1 lot	\$4,100 \$6000 time adjusted
017-102-054-00	8/26/13	\$7,500	1 lot	\$7,500
017-300-002-00	5/25/22	\$7500	1 lot	\$7,500
			Average	\$7,000
Commercial-Industrial	6/15/2021	\$120,000	23.2 Acre	\$5172 / Acre
Res-to Industrial	4/25/2024	\$200,000	40 acres	\$5000 per acre
017-004-300-01				
Outlier				
3 parcels on Skeels	14.6 acres	194,000	13,288 per	Acre

Neighborhoods Used: 6.VILLAGE OF ROTHBURY

<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual				>>>>>>>>>>	
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
0	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888
2-story	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888
Bi-Level	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888
DEFAULT	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888
Duplex	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888
Ranch	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888
Tri-Level	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888	1,713,888

Total Single Family Costs by Manual : 1,713,888

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
0	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922
2-story	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922
Bi-Level	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922
DEFAULT	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922
Duplex	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922
Ranch	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922
Tri-Level	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922	1,691,922

Total Single Family Sale Residual Values : 1,691,922

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	24	28.37	33.80	1.075		
After Application of E.C.F.s		28.38	33.83	1.075		

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)				>>>>>>	
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
0	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)
2-story	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)
Bi-Level	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)
DEFAULT	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)
Duplex	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)
Ranch	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)
Tri-Level	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)	0.987(12)

Single Family E.C.F. : 0.987 (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)

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

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 2.50

Neighborhoods Used: 7.TAHOE SHORES

<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>
* Style *	91.100	81.90	71.80	61.70	51.60	0.50
0	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
2-story	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
Bi-Level	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
DEFAULT	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
Duplex	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
Ranch	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
Tri-Level	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753
	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753	813,753

Total Single Family Costs by Manual	:	813,753
Total Mobile Home Costs by Manual	:	203,409
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
0	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
2-story	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
Bi-Level	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
DEFAULT	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
Duplex	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
Ranch	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
Tri-Level	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000
	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000	968,000

Total Single Family Sale Residual Values	:	968,000
Total Mobile Home Sale Residual Values	:	232,664
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	44	34.45	46.90	1.202
After Application of E.C.F.s		33.10	45.89	1.193

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)						>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50	
0	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
2-story	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
Bi-Level	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
DEFAULT	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
Duplex	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
Ranch	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
Tri-Level	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	
	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	1.190(8)	

Single Family E.C.F.	: 1.190 (8)
Mobile Home E.C.F.	: 1.144 (3)
Town Home E.C.F.	: 1.000 (0)
Agricultural E.C.F.	: 1.000 (0)
Commercial E.C.F.	: 1.000 (0)

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

```
      Starting Date: 04/01/2022
```

```
      Ending Date: 03/31/2024
```

```
    Terms Selected: All
```

```
Analyze by Style:
```

```
Analyze by %Good:
```

```
Show Valid Data : X
```

```
Show Invalid Data :
```

```
Show Costs and Residuals: X
```

```
Use Infl. Adj. Sale Prices:
```

```
Neighborhood(s): 7 - TAHOE SHORES
```

Max # of Res. Buildings: 10

Minimum E.C.F. (Residential): 0.40
Maximum E.C.F. (Residential): 2.50

Neighborhoods Used: 5.SUBDIVISION

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

```
      Starting Date: 04/01/2022  
        Ending Date: 03/31/2024  
    Terms Selected: All  
   Analyze by Style:  
     Analyze by %Good:  
       Show Valid Data : X  
         Show Invalid Data :  
           Show Costs and Residuals: X  
             Use Infl. Adj. Sale Prices:  
               Neighborhood(s) : 5 - SUBDIVISION
```

Neighborhoods Used: 1.RURAL RESIDENTIAL

<<<<<<<<<<	Single Family Computed Costs by Manual					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
0	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678
2-story	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678
Bi-Level	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678
DEFAULT	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678
Duplex	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678
Ranch	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678
Tri-Level	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678	5,092,678

Total Single Family Costs by Manual : 5,092,678

Total Mobile Home Costs by Manual : 841,966

Total Town Home Costs by Manual : 0

Total Agricultural Costs by Manual : 123,258

Total Commercial Costs by Manual : 0

<<<<<<<<<<	Single Family Sale Residual Values					>>>>>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
0	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145
2-story	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145
Bi-Level	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145
DEFAULT	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145
Duplex	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145
Ranch	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145
Tri-Level	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145	5,758,145

Total Single Family Sale Residual Values : 5,758,145

Total Mobile Home Sale Residual Values : 1,099,391

Total Town Home Sale Residual Values : 0

Total Agricultural Sale Residual Values : 127,232

Total Commercial Sale Residual Values : 0

<<<<<<<<<<	Statistics for this Analysis				>>>>>>>>>>
# Valid Sales	# Invalid Sales	Coefficient of Dispersion (%)	Coefficient of Variation (%)	Price Related Differential	
36	102	19.61	27.01	0.988	
After Application of E.C.F.s		20.43	28.19	1.006	

<<<<<<	Economic Condition Factor Estimates (# of data points)					>>>>>>
* Style *	91..100	81..90	71..80	61..70	51..60	0..50
0	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)
2-story	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)
Bi-Level	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)
DEFAULT	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)
Duplex	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)
Ranch	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)
Tri-Level	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)	1.131(26)

Single Family E.C.F. : 1.131 (26)

Mobile Home E.C.F. : 1.306 (10)

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

Agricultural E.C.F. : 1.032 (5)

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

<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

Max # of Res. Buildings: 10

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

Maximum E.C.F. (Residential): 2.50

2025 E.C.F.'s for Commercial, Industrial and Agricultural properties

Commercial E.C.F. – 1.29

Agricultural E.C.F. –0.60

Industrial E.C.F – 0.730

**County appraisals and E.C.F. calculations for
Commercial, Industrial and Agricultural
properties may be obtained by contacting the
Grant Township Assessor, Roger Schmidt at 231-
893-6336 or rschmidtgranttp@gmail.com.**

2024 24 and 12 Month Sales Ratio Study for Determining the 2025 Starting BaseThis form is utilized with your Sales Ratio Study to determine the ratio and true cash value amounts entered on Form 603, *Analysis for Equalized Valuation***NOTE: PAGE 2 CONTAINS INSTRUCTIONS THAT SHOULD BE REVIEWED PRIOR TO COMPLETING THIS FORM**

County Name: Oceana County	City or Township Name: Grant Township
Classification of Property (Ag, Com, Res, etc.) INDUSTRIAL	

2022 to 2023 Adjustment Modifier

1. Enter the assessed valuation after adjustment from the 2023 form L-4023 line 3051. _____
2. Enter the assessed valuation before adjustment from the 2023 form L-4023 line 3032. _____
3. 2022 to 2023 Adjustment Modifier. Divide line 1 by line 2 3. 0.0000

2023 to 2024 Adjustment Modifier

4. Enter the assessed valuation after adjustment from the 2024 form L-4023 line 3054. _____
5. Enter the assessed valuation before adjustment from the 2024 form L-4023 line 3035. _____
6. 2023 to 2024 Adjustment Modifier. Divide line 4 by line 5 6. 0.0000

2022 to 2024 Adjustment Modifier

7. 2022 to 2024 Adjustment Modifier. Multiply line 3 by line 67. 0.0000

24 Month Sales Study

A	B	C	D	E	F	G	H
Year of Assessment	Sales Period	Number of Sales	Total Assessed Value for Sales	Applicable Adjustment Modifier	Adjusted Assessed Value	Total Adjusted Prices	Adjusted % Ratio (col. F + col. G)
2022	04/2022-09/2022	0		0.0000	0	0	0.00%
2022	10/2022-03/2023	0		0.0000	0	0	0.00%
12 Month Total Sales		0		12 Month Total Sales	0	0	0.00%
2023	04/2023-09/2023	0		0.0000	0	0	0.00%
2023	10/2023-03/2024	0		0.0000	0	0	0.00%
12 Month Total Sales		0		12 Month Total Sales	0	0	0.00%
24 Month Total Sales		0		24 Month Total Sales	0	0	
*24 Month Mean Adjusted Ratio							0.00%

*** Important:**

For sales from April 2022 through March 2023, divide the 12 month total 'Adjusted Assessed Value' by the 'Total Prices for Sales' to get the 12 month 'Adjusted % Ratio'. Repeat this process for sales from April 2023 through March 2024. Finally, sum the two 'Adjusted % Ratios' and divide the result by 2 to get the 'Mean Adjusted Ratio'. The 'Mean Adjusted Ratio' in column H is carried to Form 603 (L-4018).

12 Month / Single Year Sales Study**L-4047**

A	B	C	D	E	F	G	H
Year of Assessment	Sales Period	Number of Sales	Total Assessed Value for Sales	Applicable Adjustment Modifier	Adjusted Assessed Value	Total Prices for Sales	Adjusted Ratio % (col. F + col. G)
2023	10/2023-03/2024	0		0.0000	0	0	0.00%
2024	04/2024-09/2024	0		1.0000	0	0	0.00%
12 Month Total Sales		0		12 Month Total Sales	0	0	
** 12 Month Aggregate Adjusted Ratio							0.00%

**** Important:**

For sales from October 2023 through September 2024, divide the 12 month total 'Adjusted Assessed Value' by the 'Total Prices for Sales' to get the '12 Month Aggregate Adjusted % Ratio'. The 'Aggregate Adjusted Ratio' in column H is carried to Form 603 (L-4018).

2022 March Board of Review valuations are compared with sales transacted during the last nine months of 2022 and those transacted in the first three months of 2023.

2023 March Board of Review valuations are compared with sales transacted during the last nine months of 2023 and those transacted in the first three months of 2024.

2024 March Board of Review valuations are compared with sales transacted during April through September of 2024.

Sales Study List

Issued under authority of Public Act 206 of 1893.

Page 7 of 7

Sales Period: 10/01/2023 - 03/31/2024

County Oceana County	City/Township Name (check appropriate box) ☒ Township ☐ City Grant Township
Sales Study Year 2024	Classification RESIDENTIAL
Indicate if a One Year (S1) or Two year (S2) Sales Study is Used ☐ S1 ☒ S2	

Con. Sale = Confidential Sale Indicator Adj. Sales = Adjusted Sales Price Inst. = Type of Instrument Fin. = C (Conventional Financing); or CR (Creative Financing)

Date (MM/DD/YYYY)	Liber & Page	Parcel ID Number	Grantor	Grantee	Con. Sale	Inst.	Fin.	Assessed Value	Sale Price	Adj. Sales	Ratio	Comments
10/04/2023	2023/17535	017-200-014-00	CEDAR CREEK INVESTMENTS II	KIDD KURT	No	WD	C	17,800	65,000	65,000	27.38 %	
10/14/2023	2023/18177	017-200-003-00	DUNLAP DAVID J	LARSON JERALD	No	WD	C	27,300	45,000	45,000	60.67 %	
10/16/2023	2023/18219	017-015-200-12	HITE IRA C IV	POWERS DYLAN R	No	WD	C	21,500	75,900	75,900	28.33 %	
10/31/2023	2023/19751	045-121-003-00	WEST SHELLY	DOUBLE JT PROPCO LLC	No	WD	C	71,500	179,000	179,000	39.94 %	
11/20/2023	2023/20947	017-750-052-00	MARTINEZ MARIO A & NORMA	FLORES JESSE M	No	WD	C	38,900	146,000	146,000	26.64 %	
12/07/2023	2023/21887	045-700-031-00	KOLF JENNIFER A	ALEXANDER EDDIE	No	WD	C	56,500	74,690	74,690	75.65 %	
12/11/2023	2023/21917	017-604-400-10	KING JEFFERY K ET AL	LAMBRIX JEREMY	No	WD	C	105,700	240,000	240,000	44.04 %	
12/15/2023	2023/22531	017-102-041-00	SEAVER TERRY M & KAREN M	BETHKA DAVID & BETHKA C	No	WD	C	29,900	85,000	85,000	35.18 %	
12/22/2023	2023/22821	017-200-007-00	STRANDBERG PROPERTIES LLC	FRY WILEY S	No	WD	C	19,200	70,000	70,000	27.43 %	
01/31/2024	2024/1676	017-024-100-17	LANDIS DAVID III	BYERS CALEB & JODI	No	WD	C	357,100	612,500	612,500	58.30 %	
02/07/2024	2024/1868	017-023-200-13	NEAR TROY & EMILY	TAYLOR DOUG & TAMMY	No	WD	C	2,200	4,400	4,400	50.00 %	
02/28/2024	2024/4100	017-020-400-06	VOGEL STEFAN & MANDORE AL	BRIGGS BRIAN & EMILY	No	WD	C	73,100	174,500	174,500	41.89 %	
03/21/2024	2024/4638	017-015-100-06	NAUGHTON ROCHELLE L	MORRELL REBEKAH & KOLBI	No	WD	C	40,000	110,000	110,000	36.36 %	
03/29/2024	2024/6377	017-620-226-00	PULSIPHER MARK & KIMBERLY	LITTLEBRANT MCKENNA L	No	WD	C	19,400	75,000	75,000	25.87 %	

TOTAL SALES

14

SALES PERIOD TOTAL

880,100

1,956,990

24 MONTH TOTAL

3,487,100

10,030,990

Herald-Journal publisher to Pentwater council delays serve on state newspaper vote on water plant contract

OCEANA COUNTY EQUALIZATION DEPARTMENT

2025 TENTATIVE RATIOS AND IMPLIED FACTORS

IN COMPLIANCE WITH SEC. 211.34A OF THE GENERAL PROPERTY TAX LAW OF THE STATE OF MICHIGAN, FOLLOWING ARE THE TENTATIVE RATIO AND TENTATIVE MULTIPLIERS TO BE APPLIED TO THE ASSESSED VALUES OF EACH CLASS OF PROPERTY IN EACH UNIT OF LOCAL GOVERNMENT IN OCEANA COUNTY TO ACHIEVE COUNTY EQUALIZED VALUES FOR 2025.

Township or City	Agricultural		Commercial		Industrial		Residential		Timber-Cutover		Developmental		Personal	
	Ratio	Factor	Ratio	Factor	Ratio	Factor	Ratio	Factor	Ratio	Factor	Ratio	Factor	Ratio	Factor
PENTWATER TOWNSHIP STC 14	N/A		48.23	1.03670	42.55	1.17509	45.58	1.09397	N/A		N/A		50.00	1.00000
WEARE TOWNSHIP STC 16	42.75	1.16899	48.42	1.03263	42.97	1.16360	41.92	1.19275	N/A		N/A		50.00	1.00000
CRYSTAL TOWNSHIP STC 4	40.29	1.24100	42.78	1.16877	38.28	1.30617	41.63	1.20106	N/A		N/A		50.00	1.00000
COLFAX TOWNSHIP STC 3	43.74	1.14312	49.35	1.01317	48.37	1.03370	44.20	1.13122	N/A		N/A		50.00	1.00000
GOLDEN TOWNSHIP STC 7	42.34	1.18092	51.13	0.97790	29.14	1.71585	45.21	1.10595	N/A		N/A		50.00	1.00000
HART TOWNSHIP STC 10	44.58	1.12158	43.41	1.15181	44.41	1.12587	44.37	1.12689	N/A		N/A		50.00	1.00000
ELBRIDGE TOWNSHIP STC 5	42.26	1.18315	49.73	1.00543	41.18	1.21418	51.73	0.96556	N/A		N/A		50.00	1.00000
LEAVITT TOWNSHIP STC 11	44.00	1.13636	46.65	1.07181	43.75	1.14286	43.86	1.13999	N/A		N/A		50.00	1.00000
BENONA TOWNSHIP STC 1	42.53	1.17564	47.78	1.04646	46.14	1.08366	49.05	1.01937	N/A		N/A		50.00	1.00000
SHELBY TOWNSHIP STC 15	45.17	1.10693	47.45	1.05374	47.58	1.05086	43.85	1.14025	N/A		N/A		50.00	1.00000
FERRY TOWNSHIP STC 6	42.93	1.16469	41.99	1.19076	44.80	1.11607	42.74	1.16986	N/A		N/A		50.00	1.00000
NEWFIELD TOWNSHIP STC 12	42.76	1.16992	43.03	1.16198	46.05	1.08578	42.82	1.16768	N/A		N/A		50.00	1.00000
CLAYBANKS TOWNSHIP STC 2	48.02	1.04123	49.33	1.01256	47.12	1.08112	52.17	0.95841	N/A		N/A		50.00	1.00000
ERANT TOWNSHIP STC 8	44.22	1.13071	44.55	1.12233	47.42	1.05441	46.90	1.06810	N/A		N/A		50.00	1.00000
OTTO TOWNSHIP STC 13	45.58	1.09597	41.88	1.19389	62.71	0.79732	43.95	1.13766	N/A		N/A		50.00	1.00000
GREENWOOD TOWNSHIP STC 9	41.86	1.19446	45.51	1.08866	44.39	1.12638	44.10	1.13379	N/A		N/A		50.00	1.00000
CITY OF HART STC 51	N/A		42.36	1.18036	43.21	1.15714	42.51	1.17619	N/A		N/A		50.00	1.00000

Edward K. VanderVries, MMAO (4)
Oceana County Equalization Director 2/12/2025



INOGEN® PORTABLE OXYGEN CONCENTRATORS

Call us toll-free at
1-844-670-3898

