TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION & SUMMARY 1

Introduction 1
Authority 1
Methodology and Findings of Fact 1
Conclusion and Recommendations 3

IMPROVED TAXABLE LAND VALUES VS. VACANT TAXABLE LAND VALUES 4

Statistical Analysis of Taxable Land Values 4

IMPROVED/VACANT TAXABLE LAND VALUES VS. MARKET 14

Regional Market Comparison Index 14

INTRODUCTION

The Nevada Department of Taxation ("Department"), through its Deputy Director, Locally Assessed Coordinator and Supervisor of Locally Assessed Properties, submits this Fact-Finding Report and Brief to the State Board of Equalization. This report is provided pursuant to the Board's September 26, 2026, directive requiring an investigation into the land valuation and assessment practices of the Lyon County Assessor's Office. This submission intends to fulfill the notice, analytical, and fact-finding requirements set forth under NAC 361.664.

AUTHORITY

Under Nevada law, the Board is responsible for ensuring uniform assessment of property categories across county jurisdictions. Pursuant to NAC 361.663 and NAC 361.664, when preliminary indications suggest that a class or group of properties may not have been assessed uniformly, the Department must conduct a systematic investigation and evaluation of the procedures and operations of the county assessor.

Further, NRS 361.227 prescribes the formula for establishing taxable land value, and NRS 361.025 requires adherence to the statutory definition of full cash value. When assessment practices diverge from these standards, NAC 361.665 authorizes the Board to impose corrective measures.

METHODOLOGY AND FINDINGS OF FACT

In compliance with NAC 361.664 and in accordance with NAC 361.663, the Department conducted an audit and statistical review of Lyon County's property tax rolls. The investigation revealed that land values within certain residential subdivisions were assessed improperly, establishing the following material findings:

Improved parcel land values appear to be adjusted using a factoring method driven by improved sales within specific subdivisions or parcel book-and-page boundaries. By using improved sales and factoring land values upward for market adjustments this essentially over-inflates the valuation of improved lots while vacant parcels continue to be valued under a standard sales comparison approach. This inconsistent methodology has likely produced equalization issues countywide.

At a minimum, Statistical analysis suggests that this problem of inequity exists between vacant and improved land within established subdivisions; the problem may not extend to all land. By applying a fundamentally different valuation methodology to highly similar land types solely based on their improvement status, the current practice introduces unwarranted statistical dispersion that is contrary to NRS 361.227 and NRS 361.025.

To evaluate valuation consistency, the Department conducted the following statistical analysis of taxable land values for vacant and improved residential parcels.

The first analysis compared taxable land values of improved parcels (LUC 200) and vacant parcels (LUC 120) by segmenting the county by assessor book-page and stratifying by acreage. To identify potential disparities in each stratum, median taxable land values per square foot were calculated, and the ratios between improved per square foot land values and unimproved per square foot land values were analyzed. While this method highlights areas where values may warrant further review, differences in medians alone do not confirm inequity due to parcel-specific and locational variations.

The second analysis compared taxable land values with market indicators derived from qualified vacant-land sales sourced from the assessor's records. The county was segmented by city and stratified by acreage. Median taxable land values were calculated for both vacant and improved parcels, and where at least three qualified sales were available, median sale prices were used as indicators of market value. The results suggest that taxable land values for improved parcels may exceed market indicators, while vacant-parcel values may fall below them. Regardless of the comparison to market, the underlying inequity exists and is highlighted by the dispersion between improved and vacant. These findings are limited by small sample sizes, potential lack of representativeness, and the assumption that sales labelled qualified represents market transaction; therefore, they serve as indicators only, not definitive evidence of mis-assessment.

Valuation discrepancy likely originates from the use of two conflicting assessment methodologies: improved parcels seem to receive localized land factors derived from improved sales data, whereas vacant land is valued through the traditional sales comparison approach. Neither analytical approach independently establishes an accurate market standard across all residential strata, and a comprehensive revaluation of both vacant and improved categories represents an equitable remedy to restore roll uniformity. Furthermore, to prevent future divergence, any corrective action must include structured administrative oversight and follow-up reporting to guarantee a consistent, market-supported methodology that satisfies statutory equalization requirements.

CONCLUSION AND RECOMMENDATIONS

The Department's findings establish that the inequities between improved and vacant parcels would be difficult to correct through routine annual adjustment factors. Restoring compliance with constitutional and statutory uniformity standards requires a fundamental correction to the land assessment valuations.

The Department recommends that the most equitable and efficient solution would be for the State Board to continue the matter of an equalization order to allow the Department and the Lyon County Assessor's office to work collaboratively on an agreed-upon solution that they can present. This cooperative effort will focus on establishing a consistent, market-supported methodology to correct the land valuation disparities, with the final proposed corrective plan to be presented to the State Board for review and approval at a future meeting.

Improved Taxable Land Values vs. Vacant Taxable Land Values

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
001-03	307%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-05	396%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-09	716%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-12	440%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-13	214%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-15	296%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-18	192%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-20	NA	NA	924%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-25	891%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-26	274%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-28	423%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-36	491%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-41	31%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-42	260%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-47	NA	NA	248%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-48	NA	471%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-52	NA	NA	716%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-57	349%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-58	154%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-59	385%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-60	167%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-61	NA	NA	153%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
001-65	129%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-01	420%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-02	583%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-03	543%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-04	486%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-05	556%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-06	264%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
003-07	273%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-06	355%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-08	NA	NA	174%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-13	NA	NA	NA	56%	NA	NA	NA	NA	NA
004-14	NA	NA	253%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-15	NA	NA	151%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-16	NA	84%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-17	279%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-21	NA	102%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-23	269%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-24	157%	177%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-25	36%	133%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-26	296%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-27	423%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-28	NA	207%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
004-29	NA	119%	103%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-31	NA	NA	75%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-32	NA	NA	47%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-34	NA	253%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-35	NA	NA	13%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-36	NA	NA	87%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-37	233%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-38	NA	NA	203%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-39	NA	NA	75%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-40	NA	NA	343%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-42	140%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-43	NA	NA	8%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
004-44	NA	332%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
006-02	152%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
006-06	23%	-22%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
006-07	317%	-4%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
006-11	NA	NA	-38%	NA	NA	300%	NA	NA	NA
008-01	78%	48%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
008-02	235%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
008-03	57%	74%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
008-04	281%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
008-05	256%	NA	51%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
008-07	NA	-20%	-7%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
008-08	NA	11%	-15%	-46%	NA	NA	NA	NA	NA
008-10	NA	23%	97%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
009-01	NA	NA	NA	NA	45%	NA	NA	NA	NA
009-02	NA	NA	NA	NA	33%	NA	NA	NA	NA
009-03	NA	NA	NA	31%	NA	NA	NA	NA	NA
009-04	NA	NA	NA	NA	20%	NA	NA	NA	NA
009-05	NA	NA	11%	11%	NA	NA	NA	NA	NA
009-07	NA	NA	31%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
009-08	NA	NA	64%	50%	NA	NA	NA	NA	NA
009-09	NA	NA	65%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
009-10	NA	NA	57%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
009-11	NA	NA	NA	81%	NA	NA	NA	NA	NA
009-12	NA	NA	NA	81%	NA	NA	NA	NA	NA
009-13	NA	NA	54%	NA	30%	NA	NA	NA	NA
009-17	NA	NA	NA	129%	NA	NA	NA	NA	NA
009-18	NA	NA	120%	129%	NA	NA	NA	NA	NA
009-20	NA	NA	NA	129%	NA	NA	NA	NA	NA
009-21	NA	NA	NA	10%	NA	NA	NA	NA	NA
009-22	NA	NA	126%	129%	NA	NA	NA	NA	NA
009-23	NA	NA	127%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
009-24	NA	NA	160%	NA	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
009-25	NA	NA	120%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
009-26	NA	NA	NA	NA	16%	NA	NA	NA	NA
009-27	NA	NA	NA	128%	NA	NA	NA	NA	NA
009-28	NA	NA	NA	28%	NA	NA	NA	NA	NA
010-01	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-27%
010-11	NA	NA	NA	NA	0%	20%	NA	NA	NA
010-12	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-14	NA	NA	NA	NA	-4%	NA	NA	NA	NA
010-15	NA	NA	NA	NA	-7%	-10%	0%	NA	NA
010-18	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA
010-19	NA	NA	2%	-20%	NA	0%	NA	NA	NA
010-21	NA	NA	NA	NA	14%	20%	NA	NA	NA
010-23	NA	NA	0%	0%	NA	NA	NA	NA	NA
010-24	NA	NA	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-26	NA	NA	NA	-1%	NA	NA	NA	NA	NA
010-28	NA	NA	-39%	0%	NA	NA	NA	NA	NA
010-29	NA	NA	NA	14%	NA	NA	-23%	-20%	NA
010-30	NA	NA	-3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-31	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA
010-32	NA	NA	10%	7%	NA	NA	NA	NA	NA
010-33	NA	NA	-6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-34	NA	NA	-6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-35	NA	NA	7%	3%	NA	NA	NA	NA	NA
010-36	NA	16%	-7%	16%	NA	NA	NA	NA	NA
010-40	NA	NA	NA	NA	0%	51%	NA	NA	NA
010-42	NA	NA	NA	8%	NA	NA	NA	NA	NA
010-44	NA	NA	NA	NA	NA	14%	NA	NA	NA
010-45	NA	NA	3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-46	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-50%	NA	NA
010-47	NA	NA	NA	NA	0%	-40%	1%	NA	NA
010-50	88%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-51	NA	NA	41%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-52	NA	NA	NA	4%	NA	NA	NA	NA	NA
010-54	NA	NA	-32%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-57	NA	NA	-1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-58	NA	NA	NA	24%	0%	NA	NA	NA	NA
010-59	NA	NA	-37%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-60	NA	NA	NA	NA	NA	15%	NA	NA	NA
010-63	NA	NA	NA	NA	32%	NA	NA	NA	NA
010-67	NA	NA	NA	31%	NA	NA	NA	NA	NA
010-69	NA	NA	-81%	NA	NA	5%	NA	NA	NA
010-71	NA	NA	-3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
010-73	NA	NA	NA	-2%	NA	NA	NA	NA	NA
010-74	NA	NA	NA	NA	NA	1%	-4%	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
010-75	NA	NA	NA	NA	NA	NA	75%	NA	NA
010-76	NA	NA	NA	NA	0%	-1%	NA	NA	NA
010-83	NA	NA	NA	NA	NA	56%	55%	NA	NA
012-02	NA	NA	53%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-04	NA	NA	162%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-06	256%	NA	118%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-07	NA	113%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-08	160%	204%	97%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-09	NA	180%	51%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-10	167%	236%	68%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-12	NA	257%	88%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-13	NA	203%	121%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-17	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA
012-20	110%	NA	21%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-21	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-22	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-23	NA	NA	-2%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-24	NA	NA	-33%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-25	NA	NA	NA	NA	3%	NA	NA	NA	NA
012-26	NA	NA	-44%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-28	NA	NA	-37%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-31	NA	NA	NA	NA	NA	10%	NA	NA	NA
012-33	NA	NA	NA	NA	NA	12%	NA	NA	NA
012-35	NA	NA	54%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
012-36	NA	NA	NA	NA	NA	1%	4%	NA	NA
012-40	NA	NA	NA	NA	NA	NA	98%	NA	NA
012-41	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA
012-44	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA
014-18	NA	NA	NA	NA	NA	NA	78%	84%	NA
014-19	NA	NA	-7%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-20	NA	NA	NA	NA	23%	NA	NA	NA	NA
014-21	NA	NA	-32%	0%	NA	NA	NA	NA	NA
014-22	NA	NA	-4%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-23	NA	0%	-2%	-4%	NA	NA	NA	NA	NA
014-24	NA	NA	NA	61%	54%	NA	NA	NA	NA
014-25	NA	NA	54%	8%	NA	NA	NA	NA	NA
014-26	NA	NA	-5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-27	NA	NA	27%	32%	NA	NA	NA	NA	NA
014-28	NA	NA	0%	NA	NA	37%	-1%	NA	NA
014-29	NA	NA	19%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-31	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	253%
014-33	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-35	NA	NA	-3%	0%	NA	NA	NA	NA	NA
014-37	NA	NA	31%	17%	NA	28%	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
014-38	NA	NA	-27%	64%	NA	NA	NA	NA	NA
014-40	NA	NA	NA	NA	NA	9%	-3%	NA	NA
014-41	NA	NA	41%	2%	-1%	NA	NA	NA	NA
014-44	NA	-21%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-51	NA	NA	20%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-53	NA	NA	15%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-54	NA	NA	NA	54%	NA	NA	NA	NA	NA
014-56	NA	NA	-14%	35%	-4%	NA	NA	NA	NA
014-57	NA	NA	17%	-22%	NA	NA	NA	NA	NA
014-58	NA	NA	36%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-59	NA	NA	0%	-1%	NA	NA	NA	NA	NA
014-60	NA	NA	35%	34%	NA	NA	NA	NA	NA
014-61	NA	NA	33%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-62	NA	NA	-24%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-63	NA	NA	-28%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
014-64	NA	NA	NA	28%	NA	NA	NA	NA	NA
014-65	NA	NA	-74%	4%	NA	NA	NA	NA	NA
015-03	NA	NA	NA	NA	-30%	0%	NA	NA	NA
015-05	NA	NA	NA	NA	NA	10%	10%	NA	NA
015-06	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-08	NA	NA	25%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-12	NA	NA	NA	NA	-15%	NA	0%	NA	NA
015-17	NA	-32%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-19	NA	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA
015-21	NA	NA	-21%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-22	NA	NA	NA	-32%	NA	NA	0%	NA	NA
015-24	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA
015-32	NA	NA	-3%	0%	23%	1%	NA	NA	NA
015-34	NA	NA	NA	NA	NA	99%	NA	NA	NA
015-35	NA	NA	NA	25%	7%	-13%	54%	NA	NA
015-36	NA	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA
015-37	NA	NA	NA	NA	6%	NA	-28%	NA	NA
015-38	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA
015-39	NA	NA	NA	NA	16%	NA	NA	NA	NA
015-42	NA	NA	-22%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-43	NA	NA	-28%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-44	NA	NA	1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
015-45	NA	NA	NA	NA	NA	NA	121%	NA	NA
015-49	NA	NA	NA	2%	NA	NA	NA	NA	NA
015-50	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA
015-52	NA	NA	NA	NA	NA	148%	NA	NA	NA
015-58	NA	NA	NA	NA	-9%	NA	NA	NA	NA
015-59	NA	NA	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA
015-61	NA	NA	NA	-6%	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
015-76	NA	NA	-12%	3%	42%	NA	NA	NA	NA
015-77	NA	NA	NA	23%	NA	NA	NA	NA	NA
016-04	NA	27%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-06	NA	NA	-2%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-07	NA	NA	NA	51%	NA	NA	NA	NA	NA
016-09	NA	NA	NA	NA	NA	1094%	0%	NA	NA
016-10	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA
016-17	NA	NA	45%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-21	NA	NA	239%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-22	NA	NA	293%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-26	NA	NA	NA	NA	20%	NA	NA	NA	NA
016-29	NA	NA	21815%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-31	NA	NA	13%	-1%	NA	NA	NA	NA	NA
016-32	NA	NA	NA	-14%	NA	NA	-52%	NA	NA
016-33	NA	NA	-5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-34	NA	NA	NA	-17%	NA	NA	NA	NA	NA
016-35	NA	NA	3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-37	NA	NA	10%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
016-49	NA	NA	NA	NA	NA	NA	25%	NA	NA
017-01	NA	NA	-1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-02	NA	NA	-10%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-03	NA	NA	5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-04	NA	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA
017-05	NA	NA	47%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-06	NA	NA	-6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-07	NA	502%	37%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-08	NA	NA	75%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-09	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-10	NA	NA	52%	184%	NA	NA	NA	NA	NA
017-11	NA	NA	3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-13	NA	NA	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-14	NA	NA	50%	40%	NA	NA	NA	NA	NA
017-16	NA	NA	2%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-17	NA	NA	3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-18	NA	NA	44%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-20	NA	NA	25%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-21	NA	NA	44%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-22	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-23	NA	NA	52%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-24	NA	NA	181%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-25	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-26	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-27	NA	NA	25%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-29	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
017-30	NA	NA	-1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-31	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-32	NA	NA	60%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-33	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-34	NA	NA	18%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-36	NA	NA	41%	50%	NA	NA	NA	NA	NA
017-37	NA	NA	44%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-39	NA	NA	8%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-40	NA	NA	93%	NA	319%	NA	NA	NA	NA
017-41	NA	NA	5%	54%	NA	NA	NA	NA	NA
017-42	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-43	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-44	NA	NA	1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-46	NA	NA	9%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-48	NA	NA	50%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-49	NA	NA	25%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-50	NA	NA	1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-51	NA	NA	-38%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-52	NA	NA	-2%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-53	NA	NA	30%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-55	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
017-56	NA	NA	71%	100%	NA	NA	NA	NA	NA
018-04	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-06	NA	NA	9%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-27	100%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-28	31%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-29	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-30	3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-32	13%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-33	103%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-34	NA	NA	168%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-35	NA	NA	18%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-36	NA	NA	NA	-2%	NA	NA	NA	NA	NA
018-38	NA	NA	47%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-39	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-40	NA	0%	-29%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-41	NA	82%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-42	NA	NA	4%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-44	NA	NA	9%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-45	NA	NA	0%	3%	NA	NA	NA	NA	NA
018-46	NA	NA	10%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-50	NA	NA	17%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-51	NA	NA	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
018-52	NA	NA	77%	NA	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
018-54	235%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-03	NA	81%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-04	NA	NA	167%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-12	NA	NA	17%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-13	NA	NA	129%	131%	NA	NA	NA	NA	NA
019-14	NA	NA	134%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-15	NA	NA	NA	132%	NA	NA	NA	NA	NA
019-16	NA	NA	NA	132%	NA	NA	NA	NA	NA
019-17	NA	NA	99%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-18	NA	NA	167%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-20	NA	NA	159%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-21	NA	NA	91%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-22	NA	NA	108%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-23	NA	NA	99%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-24	NA	NA	113%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-25	NA	NA	66%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-27	NA	NA	76%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-28	NA	NA	97%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-30	NA	249%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-35	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-37	NA	NA	-12%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-38	NA	NA	-28%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-40	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-41	NA	NA	419%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-42	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-45	5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-47	NA	NA	NA	107%	NA	NA	NA	NA	NA
019-54	NA	NA	132%	132%	NA	NA	NA	NA	NA
019-59	NA	193%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-61	16%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-62	NA	NA	NA	137%	NA	NA	NA	NA	NA
019-64	NA	NA	NA	105%	NA	NA	NA	NA	NA
019-65	NA	NA	NA	141%	NA	NA	NA	NA	NA
019-72	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-78	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-80	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
019-83	319%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-05	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-09	NA	165%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-15	NA	NA	-13%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-21	22182%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-24	NA	NA	918%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-26	NA	NA	-5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-27	NA	NA	107%	NA	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
020-35	NA	NA	-6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-37	NA	NA	3%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-47	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-48	NA	NA	2%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-51	24%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-52	167%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-53	141%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-54	297%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-55	165%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-56	260%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-57	157%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-61	81%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-62	-5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-63	-5%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-65	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-68	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-83	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
020-92	7329%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-05	NA	NA	0%	NA	773%	NA	NA	NA	NA
021-08	NA	NA	NA	18%	NA	NA	NA	NA	NA
021-09	5235%	NA	143%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-10	NA	NA	-17%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-11	NA	NA	33%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-12	NA	13%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-14	NA	NA	-23%	10%	NA	NA	NA	NA	NA
021-15	NA	NA	-20%	6%	NA	NA	NA	NA	NA
021-17	NA	NA	76%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-30	NA	NA	90%	58%	299%	216%	NA	NA	NA
021-31	NA	NA	132%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-33	NA	NA	-23%	8%	NA	NA	NA	NA	NA
021-34	NA	NA	24%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-35	NA	NA	NA	-11%	NA	NA	NA	NA	NA
021-36	NA	NA	NA	-7%	NA	NA	NA	NA	NA
021-37	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-38	NA	NA	NA	NA	-1%	NA	NA	NA	NA
021-44	NA	NA	NA	NA	NA	218%	NA	NA	NA
021-45	NA	NA	NA	NA	NA	7%	NA	NA	NA
021-47	NA	NA	-52%	2%	NA	NA	NA	NA	NA
021-48	NA	NA	95%	0%	0%	51%	NA	NA	NA
021-49	NA	NA	NA	-22%	20%	NA	NA	NA	NA
021-50	NA	NA	48%	-31%	118%	-1%	NA	NA	NA
021-51	NA	NA	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
021-54	NA	NA	17%	257%	90%	NA	NA	NA	NA
022-13	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

	0 - 0.5 ac	0.5 - 1.0 ac	1.0 - 5.0 ac	5.0 - 10.0 a	10.0 - 20.0	20.0 - 40.0	40 - 80 ac	80 - 160 ac	160 - 50000
022-17	100%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-23	15%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-32	NA	NA	2%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-38	-1%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-46	4%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-53	25%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-57	-40%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-58	21%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-59	NA	19%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-60	0%	-11%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-62	49%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
022-64	31%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-06	13707%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-09	-10%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-15	14%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-21	NA	131%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-22	763%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-32	25%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-35	42%	51%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-36	NA	215%	87%	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-49	20%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-54	295%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-61	NA	NA	21%	34%	NA	NA	NA	NA	NA
029-68	5923%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-74	125%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-82	178%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-84	-6%	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-88	6%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-89	12%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
029-90	0%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

The median square foot value for each strata was calculated for both improved and vacant parcels, then the percentage change between vacant and improved was calculated.
A result of 100% can be interpreted as improved median is 100% greater (double) vacant median.

Improved/Vacant Taxable Land Values vs. Market

AREA	LAND SIZE (AC)	# SALES	MEDIAN VALUE ($1,000's) IMPROVED TAXABLE LAND VALUE (LUC 200)	SALE PRICE (LUC 120)	VACANT TAXABLE LAND VALUE (LUC 120)	LUC 200 / SALE PRICE	LUC 120 / SALE PRICE
DAYTON	>0.33 to ≤1	3	$166	$65	$49	155%	-25%
DAYTON VALLEY	>0.33 to ≤1	10	$200	$170	$65	18%	-62%
	>4.77 to ≤5	4	$325	$205	$140	59%	-32%
	>37.103 to ≤603.84	4	#N/A	$3,402	$57	#N/A	-98%
FERNLEY	>0 to ≤0.33	21	$135	$57	$26	137%	-54%
	>0.33 to ≤1	8	$180	$95	$100	89%	5%
	>1 to ≤2.013	8	$195	$95	$115	105%	21%
	>2.013 to ≤3.396	5	$175	$100	$76	75%	-24%
	>5 to ≤10.006	3	$162	$85	$110	91%	30%
	>10.006 to ≤37.103	10	$155	$51	$65	204%	27%
	>37.103 to ≤603.84	24	$148	$63	$22	138%	-65%
MARK TWAIN	>2.013 to ≤3.396	4	$129	$117	$65	10%	-44%
MASON VALLEY	>0 to ≤0.33	20	$72	$17	$18	317%	4%
	>0.33 to ≤1	11	$68	$23	$22	202%	-4%
	>1 to ≤2.013	13	$63	$36	$0	75%	-99%
	>2.013 to ≤3.396	18	$30	$25	$22	20%	-12%
	>3.396 to ≤4.62	7	$35	$28	$27	25%	-4%
	>4.77 to ≤5	5	$25	$25	$23	0%	-8%
	>5 to ≤10.006	7	$35	$40	$29	-13%	-27%
	>10.006 to ≤37.103	5	$85	$105	$50	-19%	-52%
	>37.103 to ≤603.84	9	$85	$120	$55	-29%	-54%
SILVER SPRINGS	>0 to ≤0.33	3	$95	$34	$14	179%	-58%
	>0.33 to ≤1	14	$40	$24	$20	67%	-17%
	>1 to ≤2.013	25	$28	$15	$12	87%	-20%
	>2.013 to ≤3.396	25	$20	$18	$17	11%	-6%
	>3.396 to ≤4.62	48	$30	$28	$30	7%	7%
	>4.62 to ≤4.77	70	$30	$27	$25	11%	-7%
	>4.77 to ≤5	13	$30	$23	$25	30%	9%
	>5 to ≤10.006	18	$30	$39	$20	-24%	-49%
	>10.006 to ≤37.103	16	$30	$49	$22	-38%	-55%
	>37.103 to ≤603.84	9	$20	$95	$20	-79%	-79%
SMITH	>4.77 to ≤5	9	$165	$70	$72	136%	3%
	>5 to ≤10.006	9	$145	$80	$80	81%	0%
	>10.006 to ≤37.103	4	$100	$124	$100	-19%	-19%
STAGECOACH	>0.33 to ≤1	8	$49	$66	$49	-26%	-26%
	>1 to ≤2.013	3	$60	$28	$49	118%	76%
	>3.396 to ≤4.62	3	$60	$40	$40	50%	0%
	>4.77 to ≤5	5	$40	$45	$40	-11%	-11%
	>5 to ≤10.006	6	$60	$68	$10	-11%	-85%
	>10.006 to ≤37.103	13	$40	$83	$30	-52%	-64%
	>37.103 to ≤603.84	9	$39	$56	$35	-31%	-38%
WELLINGTON	>1 to ≤2.013	4	$165	$72	$72	129%	0%
	>2.013 to ≤3.396	3	$120	$78	$72	54%	-8%
	>4.77 to ≤5	8	$120	$128	$114	-6%	-11%
	>5 to ≤10.006	10	$130	$130	$117	0%	-10%
	>10.006 to ≤37.103	6	$120	$150	$120	-20%	-20%
YERINGTON	>0 to ≤0.33	14	$90	$24	$21	271%	-13%
	>0.33 to ≤1	6	$90	$23	$24	291%	4%
	>10.006 to ≤37.103	5	$85	$82	$65	4%	-20%
					MEDIAN	**28%**	**-17%**