

BLOCK 5 ALL LOTS &
BLOCK 6 LOTS 1 THRU 18 &
31 THRU 34 & S1/2 OF

OCEAN HIGHWAY & PORT AUTHORITY OF NASSAU COUNTY
516 S 10TH ST, STE 103
FERNANDINA BEACH, FL 32034

2026

00-00-31-1800-0005-0010



BUILDING CHARACTERISTICS		
ELEMENT	CD	CONSTRUCTION
Exterior Wall	05	AVERAGE 100
Roof Structur	04	WOOD TRUSS 100
Roof Cover	03	COMP SHNGL 100
Interior Wall	04	PLYWOOD 100
Interior Floo	08	SHT VINYL 100
Ceiling	01	FIN.SUSPD 100
Air Condition	02	WINDOW 100
Heating Type	03	FORCED AIR 100
Fixtures		0 100
Frame	02	WOOD FRAME 100
Story Height		8 100
RMS		2 100
Stories	2.	2. 100
Units		0 100
BUD8 Adjustme	02	DIST FB 100
Occupancy	00	NONE 100
Quality	03	Quality Level 03
DOR CODE	8900 MUNICIPAL	
MAP NUM		MKT AREA 01
NEIGHBORHOOD/LOC	1010.00	

AREA TYPE	TOTAL GROSS AREA	PCT OF BASE	YEAR	TOT ADJ AREA	SUBAREA MARKET VALUE
BAS	120	100	1987	120	9,393
CAN	200	30	1987	60	4,697
FUS	120	100	1987	120	9,393

TOTALS	440			300	23,483
--------	-----	--	--	-----	--------

L N	OB/XF CODE	DESCRIPTION	BLD	CAP	L	W	UNITS	UT	Adj R	ADJ UNIT PRICE	ORIG COND	YEAR ON	YEAR ACTUAL	Q	% COND	OB/XF MKT VALUE	NOTES
1	0972	ST LGHT UN	0	0	0	0	4.00	UT	2,530.00	2,530.00	100	1987	1987	3	23	2,328	
2	0431	CL FNC 8B	0	0	0	0	295.00	LF	12.50	12.50	100	1987	1987	3	22	811	
3	2701	QUONSET GD	0	0	220	70	15,400.00	SF	15.00	15.00	100	2020	2020	3	93	214,830	
4	0810	CONCRETE A	0	0	38	4	152.00	SF	6.50	6.50	100	1993	1993	3	62	613	
5	0803	ASPHALT C	0	0	0	0	4,291.00	SF	2.00	2.00	100	1988	1988	3	50	4,291	
6	0505	FLAGPOLE A	0	0	0	0	28.00	LF	50.00	50.00	100	1988	1988	3	20	280	
7	0430	CL FNC 6B	0	0	0	0	47.00	LF	9.70	9.70	100	1993	1993	3	28	128	
8	0819	CONC 12"	0	0	0	0	276.00	SF	9.50	9.50	100	2016	2016	3	95	2,491	
9	0810	CONCRETE A	0	0	0	0	250.00	SF	6.50	6.50	100	1993	1993	3	62	1,008	
10	0400	CONC CURB	0	0	0	0	209.00	LF	15.00	15.00	100	1988	1988	3	60	1,881	

LAND DESCRIPTION																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MARKET ADJUSTMENTS

TYPE MDL EFF. AREA TOT ADJ PTS EFF. BASE RATE REPL. COST NEW AYB EYB ECON FNCT NORM % COND

1701 04 300 69.9300 104.37 31,311 1987 2000 0 0 25.00 75.00

1 OFFICE 0% - 0 Heated Area: 240 HX Base Yr

12

10

10

12

BAS 1987

20

8

4

12

10

18

16

12

4

2

FUS 1987

CAN 1987

BLD DATE 09/14/2021 KK LGL DATE 05/05/2026 MLU
XF DATE 09/14/2021 KK LAND DATE
INC DATE AG DATE

NASSAU COUNTY PROPERTY				PAGE 1 of 5	2
VALUATION SUMMARY				STANDARD	
VALUATION BY		Tax Group: 2 Tax Dist:			
BUILDING MARKET VALUE		82,985			
TOTAL MARKET OB/XF VALUE		2,262,775			
TOTAL LAND VALUE - MARKET		11,232,720			
TOTAL MARKET VALUE		13,578,480			
SOH/AGL Deduction		6,527,278			
ASSESSED VALUE		7,051,202			
TOTAL EXEMPTION VALUE		0			
BASE TAXABLE VALUE		7,051,202			
TOTAL JUST VALUE		13,578,480			
NCON VALUE		0			
INCOME VALUE					
PREVIOUS YEAR MKT VALUE		13,422,718			
PERMIT NUM				DESCRIPTION	AMT ISSUED
BLDC-2024-0				NEW 100X220 PRE-E	1,000,000 08/21/2024
20200125				STORAGE STRUCTURE	250,000 02/03/2021
5461				XF0B	9,600 07/07/1989
SALES DATA					
OFF RECORD Number	DATE	TYPE INST	Q U	V I	RSN CD SALE PRICE
0724/1386	3/01/1995	WD U	V	07	100
GRANTOR: FERNANDINA PORT DEVEL					
GRANTEE: OCEAN HIGHWAY & POR					
0694/0650	12/14/1993	WD U	I	09	200,000
GRANTOR: CCA					
GRANTEE: OCEAN HWY & PORT AU					
BUILDING NOTES					
BUILDING DIMENSIONS					
BAS=[YR=1987] W12 S10 E12 N10\$ PTR= E20 CAN=[YR=1987] E20 S18 W16 N4 FUS=[YR=1987] N10 E12 S10 W12\$ E12 N10 W12 S4 W4N8\$ W20\$.					

OCEAN HIGHWAY & PORT AUTHORITY OF NASSAU COUNTY
516 S 10TH ST, STE 103
FERNANDINA BEACH, FL 32034

00-00-31-1800-0005-0010

[illegible]

OCEAN HIGHWAY & PORT AUTHORITY OF NASSAU COUNTY
516 S 10TH ST, STE 103
FERNANDINA BEACH, FL 32034

00-00-31-1800-0005-0010

[illegible]

BUILDING CHARACTERISTICS										MARKET ADJUSTMENTS										NASSAU COUNTY PROPERTY										PAGE 4 of 5				2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
ELEMENT		CD		CONSTRUCTION				TYPE	MDL	EFF. AREA		TOT ADJ PTS		EFF. BASE RATE		REPL. COST NEW		AYB	EYB	ECON	FNCT			NORM	% COND	VALUATION SUMMARY																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

BUILDING CHARACTERISTICS										MARKET ADJUSTMENTS										NASSAU COUNTY PROPERTY										PAGE 5 of 5				2													
ELEMENT		CD	CONSTRUCTION							TYPE	MDL	EFF. AREA		TOT ADJ PTS		EFF. BASE RATE		REPL. COST NEW		AYB	EYB	ECON	FNCT		NORM	% COND	VALUATION SUMMARY																				
																											VALUATION BY										STANDARD										
																												Tax Group: 2										Tax Dist:									
																												BUILDING MARKET VALUE										82,985									
																												TOTAL MARKET OB/XF VALUE										2,262,775									
																												TOTAL LAND VALUE - MARKET										11,232,720									
																												TOTAL MARKET VALUE										13,578,480									
																												SOH/AGL Deduction										6,527,278									
																												ASSESSED VALUE										7,051,202									
																												TOTAL EXEMPTION VALUE										0									
																												BASE TAXABLE VALUE										7,051,202									
																												TOTAL JUST VALUE										13,578,480									
																												NCON VALUE										0									
																												INCOME VALUE																			
																												PREVIOUS YEAR MKT VALUE										13,422,718									