

(iii) Are the leases market related? YES NO If not, motivate variation
Is die huurkontrakte markverwant? JA NEE Indien nie, motiveer afwyking

OWNER OCCUPIED, MARKET RENTALS ARE APPLIED.

PART F Comparable transactions used to substantiate the fair market value
DEEL F Vergelykende transaksies gebruik om die billike markwaarde te bepaal

Transaction 1 Transaksie 1		Comments on comparability Kommentaar met betrekking tot vergelykbaarheid
Suburb / Town / Scheme / Farm + Reg division Voorstad / Stad / Skema / Plaas + Reg afdeling	Eureka	Neighbouring suburb
Erf / Holding / Unit / Farm portion Erf / Hoewe / Eenheid / Plaasgedeelte	8	
Purchase price Aankoopprys	R3 500 000	
Purchase date Datum van aankoop	14 March 2023	
Extent of land / unit Grootte van eiendom / eenheid	12035m ²	
R / ha or R / m ²	R3812/m ²	Improvements measures 918m ²
Transaction 2 Transaksie 2		Comments on comparability Kommentaar met betrekking tot vergelykbaarheid
Suburb / Town / Scheme / Farm + Reg division Voorstad / Stad / Skema / Plaas + Reg afdeling	East London	Same area, wilsonia
Erf / Holding / Unit / Farm portion Erf / Hoewe / Eenheid / Plaasgedeelte	482	
Purchase price Aankoopprys	R23 000 000	
Purchase date Datum van aankoop	09 July 2021	
Extent of land / unit Grootte van eiendom / eenheid	15930m ²	
R / ha or R / m ²	R4032/m ²	Improvements measures 5703m ²
Transaction 3 Transaksie 3		Comments on comparability Kommentaar met betrekking tot vergelykbaarheid
Suburb / Town / Scheme / Farm + Reg division Voorstad / Stad / Skema / Plaas + Reg afdeling	Eureka	Neighbouring suburb
Erf / Holding / Unit / Farm portion Erf / Hoewe / Eenheid / Plaasgedeelte	49	
Purchase price Aankoopprys	R3 162 500	
Purchase date Datum van aankoop	28 April 2021	
Extent of land / unit Grootte van eiendom / eenheid	3215m ²	
R / ha or R / m ²	R4836/m ²	Improvements measures 654m ²

PART G Declaration of value
DEEL G Verklaring van waarde

I, Alexander Daniel Fenwick, Professional Valuer, Professional Associated Valuer,
Ek, Professionele Waardeerder, Professionele Geassosieerde
Appraiser or other (specify) Professional Valuer declare that I have inspected the property
Waardeerder, Taksateur of ander (spesifiseer) declare that I have inspected the property
described in Part A and have completed the relevant parts of this form. verklaar dat ek die eiendom soos omskryf in
Deel A geïnspekteer het en die toepaslike dele van die vorm voltooi het.
The fair market value of the property (including improvements and standing crops) as at: 19 August 2023 is determined at
Die billike markwaarde van die eiendom (insluitende verbeterings en staande oeste) soos op is vasgestel op

R 7 100 000 in words Seven Million One Hundred Thousand Rand

Business address 26 Main Road, Gonubie, East London, 5256
Besigheidsadres

Telephone number 043 740 4786
Telefoonnommer


Signature
Handtekening

19 September 2023

Date
Datum

Capital Gains Tax: Indicate the value of the primary residence and the land on which it is situated as does not exceed two hectares.

Kapitaalwinstbelasting: Dui aan die waarde van die primêre woning tesame met die grond waarop dit geleë is wat nie twee hektaar oorskry nie

R

Confirm whether *bona fide* farming operations are being carried on on the property
Bevestig of *bona fide* boerdery bedrywighede op die grond beoefen word

YES
JA

NO
NEE

If "Yes", state reasons why you are of the opinion that *bona fide* farming operations are conducted on the property
Indien "Ja", verstrek redes waarom u beweer dat *bona fide* boerdery-bedrywighede op die eiendom beoefen word

PART E Valuation report - Business and related property

DEEL E Waarderingsverslag - Besigheid en verwante eiendom

To be completed for any income producing property eg. shops, offices, flats, industrial property and non-residential sectional title units. For vacant non-residential property and sectional title units, the section on comparable transactions in Part F must be completed.

Moet voltooi word ten opsigte van inkomstelewerende eiendom bv. winkels, kantore, woonstelle, industriële eiendom en nie-residensiële deeltitel-eenhede. Vir onbeboude nie-residensiële eiendom en deeltitel eenhede, moet die afdeling vergelykende transaksies in Deel F voltooi word.

Registered description of property
Geregistreerde beskrywing van eiendom

ERF 23047 EAST LONDON

Extent of property
Grootte van eiendom

4125

ha/m²

Town planning restrictions
Dorpsbeplanningsbeperkings

Zoning
Sonering

INDUSTRIAL

FSR
VRV

1.5

Coverage %
Dekking %

75

Height
Hoogte

4

Current use of property
Huidige gebruik van eiendom

FACTORY

Highest and best use
Voordeligste en beste gebruik

FACTORY

General state of repair of improvements
Algemene toestand van verbeterings

GOOD

Approximate age of improvements
Geskatte ouderdom van verbeterings

25

years
jare

Construction type of improvements
Konstruksietipe van verbeterings

Facebrick under pitched IBR and Asbestos roofs. Floors are tiled, fluorescent lighting is fitted throughout.

Describe the general area where the property is situated
Beskryf die algemene omgewing waar die eiendom geleë is

The property is situated in a large Industrial suburb appr. 8 kms on the Northern side of the East London CBD and is close to the Mdantsane Access road leading from East London towards Mdantsane.

Summary of valuation

Opsomming van waardering

- (i) Determination of the value of an income producing property
Bepaling van die waarde van 'n inkomstelewerende eiendom

Rentable area of building used for offices, shops or industrial purposes

Verhuurbare oppervlakte van gebou gebruik vir kantore, winkels of industriële doeleindes

1082 m²

Areas for storage

Oppervlakte vir stoorarea

m²

Number of parking bays

Getal parkeerplekke

20

Potential gross annual income

Potensiële bruto jaarlikse inkomste

R

980,000.00

Less: Potential vacant area

R

29,400.00

Min: Potensiële onbesette oppervlakte

Sub Total
Subtotaal

R

950,600.00

Less: Market related annual operating cost of property

R

237,650.00

Min: Markverwante jaarlikse bedryfskoste van eiendom

Sub Total
Subtotaal

R

712,950.00

Net income

Netto inkomste

R

712,950.00

Capitalised

Gekapitaliseer

@

10

R

7,129,500.00

Add: Contributing value of additional developable land (if applicable)

R

0.00

Plus: Bydraende waarde van addisionele ontwikkelbare grond (indien van toepassing)

Total
Totaal

R

7,129,500.00

- (ii) Value of vacant land or sectional title unit with reference to transactions in Part F

Waarde van onbeboude grond of deeltiteleenheid met verwysing na die transaksies in Deel F

R

0.00

Market value rounded of

Markwaarde afgerond

R

7,100,000.00