

PROVINCE OF WESTERN CAPE

Provincial Gazette Extraordinary

5131

Friday, 25 April 1997

PROVINSIE WES-KAAP

Buitengewone Provinsiale Koerant

Johannesburg Bar Library
5131

Vrydag, 25 April 1997

Registered at the Post Office as a Newspaper

CONTENTS

PROVINCIAL NOTICE

P.N. 147/1997

25 April 1997

The following draft Bill is hereby published for general information and comment:—

Western Cape Draft Bill on the Amendment of the Property Valuation Ordinance, 1993

Any person or organisation wishing to comment on the said Bill is requested to lodge such comment in writing before or on 16 May 1997:

(a) by posting it to:

The Director: Legislation and Administration
Chief Directorate Local Government
Private Bag X9083
Cape Town
8000

(b) by faxing it:

Fax no. (021) 483-4058

G. A. Oliver
Director

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

INHOUD

PROVINSIALE KENNISGEWING

P.K. 147/1997

25 April 1997

Die volgende Konsepwetsontwerp word hierby vir algemene inligting en kommentaar gepubliseer:—

Wes-Kaapse Konsepwetsontwerp op die Wysiging van die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1993

Enige persoon of organisasie wat kommentaar oor die genoemde Konsepwetsontwerp wens te lewer, word versoek om sodanige kommentaar skriftelik te lewer voor of op 16 Mei 1997:

(a) deur dit te pos aan:

Die Direkteur: Wetgewing en Administrasie
Hoofdirektoraat Plaaslike Bestuur
Privaatsak X9083
Kaapstad
8000

(b) deur dit te faks:

Faks no. (021) 483-4058

G. A. Oliver
Direkteur

GENERAL EXPLANATORY NOTE:

- [] Words in bold type in square brackets indicate omissions from existing enactments.
- _____ Words underlined with a solid line indicate insertions in existing enactments.

DRAFT BILL

To amend the Property Valuation Ordinance, 1993, so as to, amongst other things; ensure consistency between the definitions of "land" and "owner" in the Property Valuation Ordinance, 1993, and the Municipal Ordinance, 1974, and to ensure that these definitions conform to valuations practice in the Province; to further regulate the appointment of valuers by the Premier and local authorities; to extend to three years the period during which a valuation must be completed; to allow metropolitan councils to determine a single valuation date for all local authorities in their area of jurisdiction; to regulate inspections of property for valuation purposes; to allow municipalities to perform valuations of the site value of land only; to refine the meaning of site value; to remove or amend constitutionally suspect limitations on access to courts of law in the Property Valuation Ordinance, 1993, and generally, to correct technical errors and streamline the valuations process.

BE IT ENACTED by the Provincial Legislature of the province of the Western Cape, as follows:—

Substitution of expressions in the Property Valuation Ordinance, 1993

1. The Property Valuation Ordinance, 1993 (hereinafter referred to as the Ordinance) is hereby amended by the substitution for the expressions "Administrator" and "Province of the Cape of Good Hope" wherever they occur of the expressions "Premier" and "Western Cape Province", respectively, and by the substitution for the expressions "he", "him" and "his" of the expressions "he or she", "him or her" and "his or her", respectively. 5

Amendment of section 1 of the Ordinance

2. Section 1 of the Ordinance is hereby amended— 10
- (a) by the deletion of the definition of "Administrator";
- (b) by the substitution for the definition of "land" of the following definition:
- "land" means
- (a) [means] any piece of land registered under separate title [and includes the right of ownership therein, whether in full or reduced form, and any improvements on, in, over or under such land] 15
- : provided that if the Surveyor-General has approved a general plan or diagram of subdivision in respect of any piece of land registered under separate title, and any land unit forming part of the subdivision has been let or sold on instalments, or any buildings or structures have been erected on such land unit, such land unit shall be valued 20
- separately and shall be excluded from such piece of registered land for valuation purposes; provided further that if land which is registered under separate title is the subject of an unregistered subdivision and

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

[] Woorde in vet druk tussen vierkantige hake dui skappings uit bestaande verordenings aan.

Woorde met 'n volstreep daaronder, dui invoegings in bestaande verordenings aan.

KONSEPWETSONTWERP

Tot wysiging van die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1993, om, onder andere, voorsiening te maak vir en; te verseker dat daar konsekwensie is tussen die omskrywings van "grond" en "eienaar" in die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1993 en die Munisipale Ordonnansie, 1974 en om te verseker dat hierdie omskrywings voldoen aan die vereistes van die waardasie praktyk in die Provinsie; om verder die aanstelling van waardeerders deur die Premier en plaaslike owerhede verder te kontroleer; om die tydperk waarin 'n waardasie voltooi moet word te verleng na drie jaar; om metropolitaanse rade toe te laat om 'n enkele datum van waardasie daar te stel vir alle plaaslike owerhede in hul regsgebied; om die inspeksie van eiendom vir waardasie doeleindes te reguleer; om munisipaliteite toe te laat om waardasies van slegs die terreinwaarde van die grond te laat uitvoer; om die betekenis van terreinwaarde te verbeter; om grondwetlik verdagte beperkings tot toegang na geregshoeve in die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1993 te verwyder of wysig en in die algemeen, om tegniese foute reg te stel en die vereenvoudiging van die waardasie proses.

DAAR WORD BEPAAL deur die Provinsiale Wetgewer van die provinsie Wes-Kaap, soos volg:—

Vervanging van uitdrukkings in die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1993

1. Die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1993 (hierna die Ordonnansie genoem) word hiermee gewysig deur die uitdrukkings "Administrateur" en "Provinsie van die Kaap die Goeie Hoop" waar dit ook al voorkom, onderskeidelik deur die uitdrukkings "Premier" en "Provinsie Wes-Kaap" te vervang, en deur die uitdrukkings "hy", "hom" en "sy" onderskeidelik deur die uitdrukkings "hy of sy", "hom of haar" en "sy of haar" te vervang.

Wysiging van artikel 1 van die Ordonnansie

2. Artikel 1 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—
 - 10 (a) deur die skapping van die omskrywing van "Administrateur";
 - (b) deur die omskrywing van "grond" deur die volgende omskrywing te vervang:

15 "grond"—

(a) enige stuk grond kragtens afsonderlike titel geregistreer [en omvat dit die eiendomsreg daarin, hetsy in volle of verminderde vorm, en enige verbeterings op, in, onder of oor sodanige grond]; met dien verstande dat indien die Landmeter-generaal 'n algemene plan of diagram van onderverdeling ten opsigte van enige stuk grond kragtens afsonderlike titel geregistreer, goedgekeur het, en enige grondeenheid wat deel van die onderverdeling uitmaak, verhuur of op paalemente verkoop is, of enige geboue of strukture op sodanige grondeenheid opgerig is, sodanige grondeenheid afsonderlik gewaardeer word en vir waardasiedoeleindes van sodanige stuk

- any land unit forming part of the subdivision has ascertainable boundaries and in the opinion of the valuer forms a separate and distinct economic entity, such land unit may be valued separately and excluded from such piece of registered land for valuation purposes; 5
[(b) also means] provided further that if, in the opinion of the valuer, two or more adjacent **[properties]** pieces of land each registered under separate title, or two or more land units each falling within the first or second proviso, [which, in the opinion of the valuer, cannot be valued separately] form one economic entity, they may be valued as one piece of land, and 10
- [(c)] (b) [means]** any unregistered piece of land if the [right of] ownership thereof can be determined;”;
- (c) by the substitution for the definition of “local authority” of the following definition: 15
 “‘local authority’ means **[an institution or body referred to in section 84(1)(f)(i) of the Provincial Government Act, 1961 (Act 32 of 1961)]** a local council, a metropolitan local council, a representative council, a rural council and a district council as defined in section 10B of the Local Government Transition Act, 1993 (Act 209 of 1993);”;
- (d) by the insertion after the definition of “member” of the following definition: 20
 “‘metropolitan council’ means a metropolitan council as defined in section 10B of the Local Government Transition Act, 1993 (Act 209 of 1993);”;
- (e) by the substitution for the definition of “owner” of the following definition: 25
 “‘owner’, in relation to any land **[and improvements]**, means **[(a) subject to the provisions of section 51(1) of the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986),]** the person in whom is vested the legal title thereto; provided that—
- [(i)] (a)** in the case of **[property] land—[(aa) which is owned by a local authority and is let, the lessee, or (bb) which includes a right in land, the lessee or the holder of the right in land concerned; shall be deemed to be the owner thereof, excluding]** 30
- (i) leased for a period of not less than fifty years, whether the lease is registered or not, the lessee thereof;
- (ii) beneficially occupied under a servitude or right analogous thereto, the occupier thereof; 35
- (iii) owned by a local authority and which has been disposed of but which (whether the passing of ownership is suspended or not) has not been transferred to the person to whom it has been disposed of, from the date of the disposition concerned, such person, and 40
- (iv) owned by or under the control or management of a local authority (other than land taken possession of in terms of section 94(2) of the Municipal Ordinance, 1974) while held under a lease or any express or tacit extension thereof or under any other contract or under a servitude or right analogous thereto, the person so holding the land, shall be deemed to be the owner thereof to the exclusion of the person in whom is vested the legal title thereto, and 45
- [(ii)] (b)** if the owner as hereinbefore defined is dead or insolvent, has assigned his estate for the benefit of his creditors, has been placed under curatorship by order of court, is a close corporation being wound up, or is a company being wound up or under judicial management, the person in whom the administration of such property is vested as executor, administrator, trustee, assignee, 50 55

- geregistreerde grond uitgesluit word; met dien verstande verder dat indien grond wat kragtens afsonderlike titel geregistreer is, ongeregistreerde onderverdeling ondergaan het, en enige grondeenheid wat deel van die onderverdeling uitmaak, bepaalbare grense het en na die
- 5 mening van die waardeerder 'n afsonderlike en bepaalde ekonomiese geheel uitmaak, sodanige grondeenheid afsonderlik gewaardeer kan word en vir waardasiedoeleindes van sodanige geregistreerde stuk grond uitgesluit kan word; [(b) ook] met dien verstande verder dat
- 10 indien, na die mening van die waardeerder, twee of meer aangrensende [eiendomme] stukke grond wat onder afsonderlike [titels] titel geregistreer is, of twee of meer grondeenhede wat elk onder die eerste of tweede voorbehoud val, [en na die mening van die waardeerder nie afsonderlik gewaardeer kan word nie,] een ekonomiese geheel uitmaak, hulle as een stuk grond gewaardeer kan word, en
- 15 [(c)] (b) ongeregistreerde stuk grond indien [eiendomsreg] eienaarskap daarvan bepaalbaar is;";
- (c) deur die omskrywing van "plaaslike owerheid" deur die volgende omskrywing te vervang:
- 20 " 'plaaslike owerheid' ['n instelling of liggaam in artikel 84(1)(f)(i) van die Wet op Provinsiale Bestuur, 1961 (Wet 32 van 1961) bedoel] 'n plaaslike raad, 'n metropolitaanse plaaslike raad, 'n verteenwoordigende raad, 'n landelike raad en 'n distrikraad soos omskryf in artikel 10B van die Oorgangswet op Plaaslike Regering, 1993 (Wet 209 van 1993);";
- (d) deur die invoeging van die volgende omskrywing na die omskrywing van "lid":
- 25 " 'metropolitaanse raad' 'n metropolitaanse raad soos omskryf in artikel 10B van die Oorgangswet op Plaaslike Regering, 1993 (Wet 209 van 1993);";
- (e) deur die omskrywing van "eienaar" deur die volgende omskrywing te vervang:
- 30 " 'eienaar', met betrekking tot grond [en verbeterings—(a) behoudens die bepalings van artikel 51(1) van die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet 95 van 1986),] die persoon by wie die regstitel daarvan berus; met dien verstande dat—
- 35 [(i)] (a) in die geval van [eiendom] grond—[(aa) wat die eiendom van 'n plaaslike owerheid is en wat verhuur word, die huurder, of (bb) wat 'n reg in grond omvat, die huurder of die houer van die betrokke reg in grond, geag word die eienaar daarvan te wees met uitsluiting van]
- 40 (i) wat vir 'n tydperk van nie minder nie as vyftig jaar verhuur word, hetsy die huurkontrak geregistreer is of nie, die huurder daarvan;
- (ii) wat voordelig kragtens 'n serwituut of 'n reg ooreenstemmend daarmee geokkupeer word, die okkupeerder daarvan;
- 45 (iii) wat aan 'n plaaslike owerheid behoort en wat van die hand gesit is maar wat (hetsy die oordrag van eienaarskap opgeskort is of nie) nie aan die persoon aan wie dit van die hand gesit is, oorgedra is nie, sodanige persoon, en
- (iv) wat aan 'n plaaslike owerheid behoort of onder beheer of bestuur daarvan is (buiten grond wat ingevolge artikel 94(2) van die Munisipale Ordonnansie, 1974 in besit geneem is),
- 50 terwyl dit kragtens 'n huurooreenkoms of enige uitdruklike of stilswyende verlenging daarvan of kragtens enige ander kontrak of kragtens 'n serwituut of 'n reg ooreenstemmend daarmee gehou word, die persoon wat aldus die grond hou,
- 55 as die eienaar daarvan beskou word met uitsluiting van die persoon by wie die regstitel daarvan berus, en
- [(ii)] (b) indien die eienaar soos hierbo omskryf, dood of insolvent is, sy boedel afgestaan het tot voordeel van sy skuldeisers, ingevolge 'n hofbevel onder kuratele geplaas is, 'n beslote korporasie is wat gelikwieder word of 'n maatskappy is wat gelikwieder word of onder geregtelike bestuur is, die persoon by wie die administrasie van sodanige eiendom berus as eksekuteur, administra-
- 60

curator, liquidator or judicial manager, as the case [may] shall be, shall be deemed to be the owner thereof [, and (b) in the case of unregistered land, the person in whom at the time of valuation is vested the right of ownership];”;

- (f) by the insertion after the definition of “owner” of the following definition: 5
“ ‘Premier’ means the Premier of the Western Cape Province as contemplated in Chapter 6 of the Constitution of the Republic of South Africa, 1996 (Act 108 of 1996);”;
- (g) by the substitution for the definition of “publish in the press” of the following 10
 definition:
“ ‘publish in the press’, in relation to a notice, means to [publish such notice in accordance with the provisions of section 91 of the Republic of South Africa Constitution Act, 1983 (Act 110 of 1983), in such newspaper or newspapers as the town clerk or secretary who shall so publish may from time to time determine] cause such notice to be 15
published in at least two newspapers circulating in the area of jurisdiction of the local authority concerned;”;
- (h) by the deletion of paragraph (b) of the definition of “right in land”; and
- (i) by the substitution for the definition of “valuer” of the following definition: 20
“ ‘valuer’ means [—(a) a valuer] a person registered as a valuer, an associated valuer or a valuer in training in terms of the provisions of the Valuer’s Act, 1982 (Act 23 of 1982), and appointed in terms of [section] 25
sections 6(1) [, or a person contemplated by section 6(4), and (b) for the purposes of subsections (3), (4), (5), (6) and (7) of section 7 a registered valuer in training in terms of the provisions of the Valuer’s Act, 1982
(Act 23 of 1982) appointed by a local authority] , 6(4) or 29(1) of this Ordinance.”.

Amendment of section 3 of the Ordinance

3. Section 3 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (2) of the following subsection: 30

“(2) A valuation board shall consist of a chairman who shall be [a magistrate of the magisterial district concerned] an advocate, an attorney, a retired magistrate or any other person considered by the Premier to be suitable for appointment as chairman and at least two, but not [exceeding] more than four, other members who, in the opinion of the [Administrator] Premier, [shall] have sufficient knowledge 35
 and experience of the valuation of property; provided that [if the magistrate’s other official duties prevent him from acting as chairman and the Administrator is notified accordingly by the Director-General: Justice, the Administrator may appoint an advocate, an attorney, a retired magistrate or any other person who in his opinion is suitable to be chairman; provided further that] a 40
 member of or a person in the service of a local authority shall not qualify for appointment as a member of a valuation board for such local authority.”.

Amendment of section 6 of the Ordinance

4. Section 6 of the Ordinance is hereby amended—

- (a) by the deletion of subsection (2); 45
- (b) by the substitution for subsection (3) of the following subsection:
“(3) No person, after his appointment in terms of subsection (1) and (4), shall continue to be a valuer if his registration as a valuer, [or] an associated valuer or a valuer in training is withdrawn or if [, as a valuer or an associated valuer,] he or she is suspended in terms of the Valuer’s Act, 1982.”; 50
- (c) by the substitution for subsection (4) of the following subsection:

- teur, trustee, regverkrygende, kurator, likwidateur of geregtelike bestuurder, na gelang van die geval, geag word die eienaar daarvan te wees [, en (b) in die geval van ongeregisteerde grond, die persoon by wie die eiendomsreg ten tyde van die waardasie berus];";
- 5 (f) deur die invoeging van die volgende omskrywing na die omskrywing van "plaaslike owerheidsgebied":
 "‘Premier’ die Premier van die Provinsie Wes-Kaap soos beoog by hoofstuk 6 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996 (Wet 108 van 1996);";
- 10 (g) deur die omskrywing van "in die pers publiseer" deur die volgende omskrywing te vervang:
 "‘in die pers publiseer’, met betrekking tot ‘n kennisgewing, om [ooreenkomstig die bepalings van artikel 91 van die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1983 (Wet 110 van 1983), die kennisgewing te publiseer in die nuusblad of nuusblaai wat die stadsklerk of sekretaris wat aldus moet publiseer, van tyd tot tyd bepaal] sodanige kennisgewing in minstens twee nuusblaai wat in die regsgebied van die betrokke plaaslike owerheid versprei word, te laat publiseer";
- 15 (h) deur die skraping van paragraaf (b) van die omskrywing van "reg in grond"; en
- 20 (i) deur die omskrywing van "waardeerder" deur die volgende omskrywing te vervang:
 "‘waardeerder’ [— (a) ‘n waardeerder] ‘n persoon wat as ‘n waardeerder, ‘n geassosieerde waardeerder of ‘n waardeerder-in-opleiding geregistreer is ingevolge die bepalings van die Wet op Waardeerders, 1982 (Wet 23 van 1982), en ingevolge [artikel] artikels 6(1), [aangestel of ‘n persoon beoog by artikel 6(4), en (b) vir die doeleindes van subartikels (3), (4), (5), (6) en (7) van artikel 7 ‘n geregisteerde waardeerder in opleiding kragtens die bepalings van die Wet op Waardeerders, 1982 (Wet 23 van 1982) deur ‘n plaaslike owerheid aangestel] 6(4) of 29(1) van hierdie Ordonnansie aangestel.".
- 25
30

Wysiging van artikel 3 van die Ordonnansie

3. Artikel 3 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:
- 35 "(2) ‘n Waardasieraad bestaan uit ‘n voorsitter wat [‘n landdros van die betrokke landdrosdistrik] ‘n advokaat, ‘n prokureur, ‘n afgetrede landdros of ‘n ander persoon wat die Premier as geskik vir aanstelling as voorsitter beskou, moet wees en minstens twee, maar hoogstens vier, ander lede wat na die mening van die [Administrateur] Premier oor voldoende kennis en ondervinding aangaande die waardering van eiendom beskik; met dien verstande dat [indien die landdros se ander amptelike pligte hom verhinder om as voorsitter op te tree en die Administrateur dienooreenkomstig deur die Direkteur-generaal: Justisie verwittig word, die Administrateur ‘n advokaat, ‘n prokureur, ‘n afgetrede landdros of ‘n ander persoon wat na sy mening geskik is, as voorsitter kan
- 40
45
aanstel; voorts met dien verstande dat] ‘n lid of ‘n persoon in diens van ‘n plaaslike owerheid nie bevoeg is om as lid van die waardasieraad vir sodanige plaaslike owerheid aangestel te word nie.".

Wysiging van artikel 6 van die Ordonnansie

4. Artikel 6 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—
- 50 (a) deur die skraping van subartikel (2);
- (b) deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:
- "(3) Geen persoon bly as waardeerder na sy aanstelling ingevolge subartikel (1) en (4) aan nie indien sy registrasie as waardeerder, [of] geassosieerde waardeerder of waardeerder-in-opleiding ingetrek word of indien hy of sy [as waardeerder of geassosieerde waardeerder] geskors word kragtens die Wet op Waardeerders, 1982.";
- 55 (c) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:

“(4) [Notwithstanding the foregoing provisions of this section, the] The [Administrator] Premier may appoint one or more [persons] valuers in the service of the Provincial Administration of the [Cape of Good Hope] Western Cape Province to carry out a valuation for a local authority at such local authority’s request.”; and

(d) by the addition of the following subsection:

“(6) A valuer in training appointed in terms of subsection (1) or (4) shall exercise his powers and perform his duties in terms of this Ordinance under the supervision of a registered valuer or associated valuer appointed in terms of subsection (1) or (4), as the case may be.”.

Amendment of section 7 of the Ordinance

5. Section 7 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

“(2) [A valuer shall value] Subject to section 14(3)—

(a) all property in the local authority area concerned shall be valued, and for this purpose [he] the valuer shall inspect *in loco* all such property not valued before [, and property in respect of which objections have been lodged in terms of the provisions of sections 16 and 19, or he shall cause it to be so inspected] ; provided that if access to a property cannot be obtained, the valuation may be performed on the information available to the valuer;

(b) the valuer shall inspect *in loco* all property in respect of which objections have been lodged in terms of the provisions of sections 16 and 19.”.

Amendment of section 8 of the Ordinance

6. Section 8 of the Ordinance is hereby amended—

(a) by substitution for subsection (2) of the following subsection:

“(2) A local authority shall for the purpose of a general valuation determine a date (the date of valuation) which shall be not more than [eighteen months] three years prior to the date on which the validity of the general valuation referred to in subsection (1) shall commence, and such valuation shall reflect the value of all property as at the date of valuation; provided that a metropolitan council may determine a single valuation date for all the local authorities in its area of jurisdiction.” , and

(b) by the deletion of subsection (3).

Amendment of section 9 of the Ordinance

7. Section 9 of the Ordinance is hereby amended—

(a) by the substitution for the words preceding paragraph (a) of subsection (1) of the following words:

“(1) The local authority concerned shall, subject to the provisions of [subsection] subsections (4) and (5), cause a roll (provisional valuation roll) to be prepared by the valuer or valuers in which shall be recorded all property valued in terms of the provisions of section 14 and which shall reflect in respect of each such property as at the date of valuation the following particulars: ” ; and

(b) by the addition of the following subsection:

“(5) Where a valuation is executed pursuant to a resolution in terms of section 14(3), the provisional valuation roll and the provisional additional valuation roll shall not reflect the particulars specified in subsection (1)(c) and (e) and subsection (2)(b). ” .

Amendment of section 11 of the Ordinance

8. Section 11 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

“(4) [Ondanks die voorafgaande bepalings van hierdie artikel kan die Administrateur] Die Premier kan een of meer [persone] waardeerders in diens van die Provinsiale Administrasie van die [Kaap die Goeie Hoop] Provinsie Wes-Kaap aanstel om op versoek van ’n plaaslike owerheid ’n waardasie vir sodanige plaaslike owerheid uit te voer.

(d) Deur die volgende subartikel in te voeg:

“(6) ’n Waardeerder-in-opleiding wat ingevolge subartikel (1) of (4) aangestel is, oefen sy magte uit en verrig sy pligte ingevolge hierdie Ordonnansie onder toesig van ’n geregistreerde waardeerder of geassosieerde waardeerder wat ingevolge subartikel (1) of (4) aangestel is, na gelang van die geval.”.

Wysiging van artikel 7 van die Ordonnansie

5. Artikel 7 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

“(2) [’n Waardeerder waardeer] Onderworpe aan artikel 14(3)—

(a) word alle eiendom in die betrokke plaaslike owerheidsgebied gewaardeer en vir hierdie doel doen [hy] die waardeerder ’n inspeksie ter plaatse van alle sodanige eiendom wat nog nie voorheen gewaardeer is nie [en eiendom ten opsigte waarvan besware ingevolge die bepalings van artikels 16 en 19 ingedien is, of laat hy ’n inspeksie aldus doen]; met dien verstande dat indien toegang tot ’n eiendom nie verkry kan word nie, die waardasie op grond van die inligting tot beskikking van die waardeerder gedoen kan word;

(b) doen die waardeerder ’n inspeksie ter plaatse van alle eiendom ten opsigte waarvan besware ingevolge die bepalings van artikels 16 en 19 ingedien is.”.

Wysiging van artikel 8 van die Ordonnansie

6. Artikel 8 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

(a) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

“(2) ’n Plaaslike owerheid stel vir die doeleindes van ’n algemene waardasie ’n datum vas (die datum van waardasie) wat nie meer as [agtien maande] drie jaar is nie voor die datum waarop die geldigheid van die algemene waardasie in subartikel (1) bedoel, begin, en sodanige waardasie dui die waarde van alle eiendom op die datum van waardasie aan; met dien verstande dat ’n metropolitaanse raad ’n enkele waardasiedatum vir al die plaaslike owerhede in sy regsgebied kan bepaal.”, en

(b) deur die skraping van subartikel (3).

Wysiging van artikel 9 van die Ordonnansie

7. Artikel 9 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

(a) deur die woorde wat paragraaf (a) van subartikel (1) voorafgaan, deur die volgende woorde te vervang:

“(1) Die betrokke plaaslike owerheid laat, behoudens die bepalings van [subartikel] subartikels (4) en (5), ’n lys (voorlopige waardasielys) deur die waardeerder of waardeerders opstel waarin alle eiendom wat ingevolge die bepalings van artikel 14 gewaardeer is, opgeteken word en waarin, ten opsigte van elke sodanige eiendom soos op die datum van waardasie, die volgende besonderhede aangedui word:”; en

(b) deur die invoeging van die volgende subartikel:

“(5) Waar ’n waardasie ooreenkomstig ’n besluit ingevolge artikel 14(3) uitgevoer word, word die besonderhede wat in subartikel (1)(c) en (e) en subartikel (2)(b) gespesifiseer word, nie in die voorlopige waardasielys en enige voorlopige aanvullende waardasielys weerspieël nie.

Wysiging van artikel 11 van die Ordonnansie

8. Artikel 11 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (3) deur die volgende subartikel te vervang:

"(3) The additional valuation shall be carried out at the date of valuation applicable to the provisional valuation roll referred to in subsection (1) and in the same manner."

Amendment of section 14 of the Ordinance

9. Section 14 of the Ordinance is hereby amended—

- (a) by the substitution for the words preceding paragraph (a) of subsection (1) of the following words:

"(1) Subject to [the provisions of section 51(1) of the Sectional Titles Act, 1986,] the provisions of any [other] law [,] and the provisions of the section, a valuer shall, for the purposes of this Ordinance, determine—";
- (b) by addition to subsection (1)(b) of the following proviso:

"; provided that the impact on that value of any legal restrictions pertaining to improvements or any legal restrictions on the development of the land, and the costs of removing any improvements and restoring the land to its unimproved state, must be considered";
- (c) by the addition to subsection (2) of the following paragraph:

"(f) not be bound by the terms of any lease."; and
- (d) by the addition of the following subsection:

"(3) Notwithstanding the provisions of section 51(1) of the Sectional Titles Act, 1986 (Act 95 of 1986), a local authority may by resolution decide that only the site value of land shall be determined, in which event the valuation shall be done in the manner prescribed in subsection (1)(b)."

Amendment of section 15 of the Ordinance

10. Section 15 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

- "(1) Within twenty-one days after the submission of the provisional valuation roll to the local authority as contemplated in section 10, the town clerk shall in the prescribed form cause a notice to be published [once only in the press] in the Provincial Gazette and twice with an interval of one week in at least two newspapers circulating in the area of jurisdiction of the local authority and in such further manner as the Premier may direct—
- (a) whereby notice shall be given that the provisional valuation roll in respect of the general valuation concerned shall be open to inspection at the office of such local authority for a period referred to in such notice, [of] terminating not less than twenty-one days [of] after the date of the second publication in such newspapers; and
- (b) inviting any owner of property or his proxy to lodge with the town clerk within such period any objection in the form [precribed] prescribed in respect of any matter relating to his or her own property recorded on the provisional valuation roll as contemplated in section 9."

Amendment of section 17 of the Ordinance

11. Section 17 of the Ordinance is hereby amended—

- (a) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:

"(2) A valuation board shall not consider any objection unless it has been lodged in accordance with the provisions of section 16(1) or (2) or subsection (4), and shall refuse a notice of objection unless it has been properly completed in every material respect; provided that such board may at any time condone non-compliance with any provision of this Ordinance relating to an, [excluding the time within which an objection shall be lodged,] if, in its opinion, such non-compliance will probably not prejudice any person, including the State or a local authority."; and
- (b) by the substitution for the words preceding paragraph (a) of subsection (13) of the following words:

“(3) Die aanvullende waardasie word uitgevoer soos op die datum van waardasie wat op die voorlopige waardasielys of die waardasielys in subartikel (1) bedoel, van toepassing is en op dieselfde wyse.”

Wysiging van artikel 14 van die Ordonnansie

5 9. Artikel 14 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

(a) deur die woorde wat paragraaf (a) van subartikel (1) voorafgaan, deur die volgende woorde te vervang:

10 “(1) Behoudens [die bepalings van artikel 51(1) van die Wet op Deeltitels, 1986,] die bepalings van enige [ander] wet[, en die bepalings van hierdie artikel, bepaal ’n waardeerder, by die toepassing van hierdie Ordonnansie—”;

(b) deur die volgende voorbehoud by subartikel (1)(b) te voeg:

15 “; met dien verstande dat die impak op daardie waarde van enige regsbeperkings wat op verbeterings betrekking het, of enige regsbeperkings op die ontwikkeling van die grond, en die koste om enige verbeterings te verwyder en die grond tot sy onverbeterde toestand te herstel, in aanmerking geneem moet word”;

(c) deur die invoeging van die volgende paragraaf by subartikel (2)

20 “(f) nie gebind word deur die terme van enige huurkontrak nie.”; en

(d) deur die invoeging van die volgende subartikel:

“(3) Ondanks die bepalings van artikel 51(1) van die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet 95 van 1986), kan ’n plaaslike owerheid by besluit beslis dat slegs die terreinwaarde van die grond bepaal word, in welke geval die waardasie op die wyse soos voorgeskryf in subartikel (1)(b) gedoen word.”.

25 Wysiging van artikel 15 van die Ordonnansie

10. Artikel 15 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (1) met die volgende subartikel te vervang:

30 “(1) Binne een-en-twintig dae na die voorlegging van die voorlopige waardasielys aan die plaaslike owerheid soos in artikel 10 beoog, laat die stadsklerk ’n kennisgewing in die voorgeskrewe vorm [eenmalig in die pers] in die Provinsiale Koerant en twee maal met ’n tussenpose van een week in minstens twee nuusblaaie wat in die regsg gebied van die plaaslike owerheid versprei word, en op sodanige verdere wyse as wat die Premier kan gelas, publiseer—

35 (a) waardeur kennis gegee word dat die voorlopige waardasielys ten opsigte van die betrokke algemene waardasie vir inspeksie ter insae is by die kantoor van sodanige plaaslike owerheid vir ’n tydperk, in sodanige kennisgewing genoem, [van] wat nie minder nie as een-en-twintig dae [vanaf] na die datum van die tweede publikasie in sodanige nuusblaaie verstryk; en

40 (b) wat enige eienaar van eiendom of sy gevolmagtigde uitnoui om binne sodanige tydperk enige beswaar in die voorgeskrewe vorm by die stadsklerk in te dien ten opsigte van enige aangeleentheid met betrekking tot sy of haar eie eiendom in die voorlopige waardasielys opgeteken soos in artikel 9 beoog.”

Wysiging van artikel 17 van die Ordonnansie

45 11. Artikel 17 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

(a) deur subartikel (2) deur die volgende subartikel te vervang:

50 “(2) ’n Waardasieraad oorweeg nie enige beswaar nie tensy dit ooreenkomstig die bepalings van artikel 16(1) of (2) of subartikel (4) ingedien is, en wys ’n kennisgewing van beswaar van die hand tensy dit in elke wesentlike opsig behoorlik voltooi is; met dien verstande dat sodanige raad te eniger tyd die nie-nakoming van enige bepaling van hierdie Ordonnansie wat betrekking het op ’n beswaar, [uitgesonderd die tyd waarbinne ’n beswaar ingedien moet word] kan kondoneer indien sodanige nie-nakoming na sy mening waarskynlik niemand, insluitende die Staat of ’n plaaslike owerheid, sal benadeel nie.”; en

55 (b) deur die woorde wat paragraaf (a) van subartikel (13) voorafgaan, deur die volgende woorde te vervang:

“(13) The valuer who has valued property recorded on a provisional valuation roll or who has investigated an objection to the valuation of a property—”.

Amendment of section 23 of the Ordinance

12. Section 23 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (2) of the following subsection: 5

“(2) A valuation appeal board may at any time condone non-compliance with any provision of this Ordinance relating to the manner and procedure prescribed for an appeal in terms of section 22, **[excluding the period within which a notice of appeal shall be submitted,]** if, in its opinion, such non-compliance will probably not prejudice any person, including the State or a local authority.”. 10

Amendment of section 24 of the Ordinance

13. Section 24 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) A valuation appeal board shall retry the manner being the subject of the appeal before it in accordance with the provisions of this Ordinance and shall give reasons in writing for its decisions **[which, subject to the provision of section 28, shall be final.]** and such reasons shall form part of the record of the proceedings of such board.”. 15

Deletion of section 27 of the Ordinance

14. Section 27 of the Ordinance is hereby deleted. 20

Amendment of section 29 of the Ordinance

15. Section 29 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (1) of the following subsection:

“(1) If the **[Administrator is of the opinion]** Premier has reason to believe that any local authority area or portion thereof has not been valued in accordance with the provisions of this Ordinance or that a valuation roll has not been properly prepared, he may direct that a revaluation of the said local authority area or portion thereof shall be carried out by valuers appointed by **[the Administrator]** him or her.”. 25 30

Short title and commencement

16. This Act shall be called the Property Valuation Ordinance Amendment Act, 1997.

“(13) Die waardeerder wat eiendom wat in 'n voorlopige waardasielys opgeteken is, gewaardeer het, of die waardeerder wat 'n beswaar teen die waardasie van 'n eiendom ondersoek het—”.

Wysiging van artikel 23 van die Ordonnansie

- 5 **12.** Artikel 23 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (2) met die volgende subartikel te vervang:

10 “(2) 'n Waardasie-appèlraad kan te eniger tyd die nie-nakoming van enige bepaling van hierdie Ordonnansie betreffende die wyse en prosedure voorgeskryf vir 'n appèl ingevolge artikel 22, [uitgesonderd die tyd waarbinne 'n kennis-
10 gewing van appèl ingedien word,] kondoneer, indien, na sy mening, sodanige nie-nakoming waarskynlik niemand, met inbegrip van die Staat of 'n plaaslike owerheid, sal benadeel nie.”.

Wysiging van artikel 24 van die Ordonnansie

- 15 **13.** Artikel 24 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (1) met die volgende subartikel te vervang:

20 “(1) 'n Waardasie-appèlraad verhoor die aangeleentheid wat die onderwerp van die appèl voor hom is, ooreenkomstig die bepalings van hierdie Ordonnansie en gee skriftelike redes vir sy beslissing, [wat behoudens die bepalings van artikel 28 afdoende is,] en sodanige redes maak deel uit van die oorkonde van die verrigtinge van sodanige raad.”.

Skrapping van artikel 27 van die Ordonnansie

14. Artikel 27 van die Ordonnansie word hiermee geskrap.

Wysiging van artikel 29 van die Ordonnansie

- 25 **15.** Artikel 29 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur subartikel (1) deur die volgende subartikel te vervang:

30 “(1) Indien die [Administrateur van mening is] Premier rede het om te glo dat 'n plaaslike owerheidsgebied of gedeelte daarvan nie ooreenkomstig die bepalings van hierdie Ordonnansie gewaardeer is nie, of dat 'n waardasielys nie behoorlik opgestel is nie, kan hy gelas dat 'n herwaardasie van bedoelde plaaslike owerheidsgebied of gedeelte daarvan uitgevoer word deur waardeerders wat deur [die Administrateur] hom of haar aangestel word.”.

Kort titel en inwerkingtreding

16. Hierdie Wet heet die Wysigingswet op die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1997.

Printed by Creda Press