

PROVINCE OF WESTERN CAPE

PROVINSIE WES-KAAP

Provincial Gazette Extraordinary

5146

Friday, 6 June 1997

Johannesburg Bar Library

Buitengewone Provinsiale Koerant

5146

Vrydag, 6 Junie 1997

Registered at the Post Office as a Newspaper

As 'n Nuusblad by die Poskantoor Geregistreer

OFFICE OF THE PREMIER
OF THE PROVINCE OF
WESTERN CAPE

KANTOOR VAN DIE PREMIER
VAN DIE PROVINSIE
WES-KAAP

P.N. 209/1997

6 June 1997

P.K. 209/1997

6 Junie 1997

It is hereby notified that the Premier of the Province of Western Cape has assented to the following Law which is hereby published for general information:—

Hierby word bekend gemaak dat die Premier van die Provinsie Wes-Kaap die onderstaande Wet wat hierby ter algemene inligting gepubliseer word, bekragtig het:—

No. 8 of 1997: Western Cape Property Valuation Ordinance Amendment Act, 1997.

Nr. 8 van 1997: Wes-Kaapse Wet op die Wysiging van die Ordonnansie op Eiendomswaardering, 1997.

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.

ACT

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 metropolitan local councils 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.

(Afrikaans text signed by the Premier)

(Assented to 6 June 1997)

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—
 (a) by the deletion of the definition of "Administrator"; 10
 (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—

(i) 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, sold or sold on installments, or any buildings or structures have been 20

ALGEMENE VERDUIDELIKENDE NOTA:

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

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

WET

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 waardasiepraktyk 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 waardasiedoeleindes te reguleer; om metropolitaanse rade 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 gereghowe 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 waardasieproses.

(Afrikaanse teks deur die Premier geteken)

(Bekragtig op 6 Junie 1997)

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—
 - (a) deur die skrapping van die omskrywing van "Administrateur";
 - (b) deur die omskrywing van "grond" deur die volgende omskrywing te vervang:

"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 dat—
 - (i) 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, verkoop of op paalemente verkoop is, of enige geboue of strukture op sodanige grondeenheid opgerig is, sodanige grondeenheid afsonderlik gewaardeer kan word

- erected in such land unit, such land unit may be valued separately and be excluded from such piece of registered land for valuation purposes;
- (ii) if land which is registered under separate title is the subject of an unregistered subdivision and 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; **[(b) also means], or**
- (iii) 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 terms of subparagraph (i) or (ii) **[which in the opinion of the valuer, cannot be valued separately]** from one economic entity, they may be valued as one piece of land, and”.
- [(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:
- “‘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:
- “‘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:
- “‘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]**
- (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;**
- (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**
- (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**
- [(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,**

- en vir waardasiedoeleindes van sodanige stuk geregisteerde grond uitgesluit kan word;
- (ii) indien grond wat kragtens afsonderlike titel geregisteer is, ongeregisteerde onderverdeling ondergaan het, en enige grondeenheid wat deel van die onderverdeling uitmaak, bepaalbare grense het en na die mening van die waardeerder 'n afsonderlike en bepaalde ekonomiese geheel uitmaak, sodanige grondeenheid afsonderlik gewaardeer kan word en vir waardasiedoeleindes van sodanige geregisteerde grond uitgesluit kan word; [(b) ook] of
- (iii) indien, na die mening van die waardeerder, twee of meer aangrensende [eiendomme] stukke grond wat onder afsonderlike [titels] titel geregisteer is, of twee of meer grondeenhede wat elk binne die terme van subparagraaf (i) of (ii) val, [en na die mening van die waardeerder nie afsonderlik gewaardeer kan word nie,] een ekonomiese geheel uitmaak, hulle as een stuk grond waardeer kan word, en"
- [(c)] (b) ongeregisteerde stuk grond indien [eiendomsreg] eienaarskap daarvan bepaalbaar is;"
- (c) deur die omskrywing van "plaaslike owerheid" deur die volgende omskrywing te vervang:
- "'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":
- "'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:
- "'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—
- [(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]
- (i) wat vir 'n tydperk van nie minder nie as vyftig jaar verhuur word, hetsy die huurkontrak geregisteer is of nie, die huurder daarvan;
- (ii) wat voordelig kragtens 'n serwituut of 'n reg ooreenstemmend daarmee geokkupeer word, die okkupeerder daarvan;
- (iii) wat aan 'n plaaslike owerheid behoort en wat van die hand gesit is maar wat (hetsy die oordrag van eienaarskap opgeskort is van die datum van sodanige van die handsetting 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), 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, 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

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] 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 25
 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) 30
 of the following subsection:

“(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 50
 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.”;

- 5 wat gelikwider word of 'n maatskappy is wat gelikwider word of onder geregtelike bestuur is, die persoon by wie die administrasie van sodanige eiendom berus as eksekuteur, administrateur, 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 ongeregisterde grond, die persoon by wie die eiendomsreg ten tyde van die waardasie berus];”;
- 10 (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);”;
- 15 (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;”;
- 20 (h) deur die skraping van paragraaf (b) van die omskrywing van “reg in grond”; en
- 25 (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 geregistreerde 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.”
- 30
35

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:

- 40 “(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
- 45 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 aanstel; voorts met dien verstande dat] ‘n lid of ‘n persoon in diens van ‘n
- 50 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—
- 55 (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.”;
- 60

- (c) by the substitution for subsection (4) of the following subsection:
 “(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 5
- (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.”. 10

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)— 15
- (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; 20
- (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.”. 25

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 the Premier may, in application made by a local authority not later than four years after the valuation date, determine that a general valuation shall commence on another date, which other date shall not be more than four years after the valuation date; provided further that a metropolitan council may determine a single general valuation date for all the local authorities in its area of jurisdiction. ”, 30
 and 35
- (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 45
- (b) by the addition of the following subsection: 50
 “(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). ” .

(c) deur subartikel (4) deur die volgende subartikel te vervang:

“(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**] Behoudens 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 die Premier, op aansoek wat ’n plaaslike owerheid doen nie later as vier jaar na die datum van waardasie nie, kan bepaal dat ’n algemene waardasie op ’n ander datum kan begin, welke ander datum nie later as vier jaar na die datum van waardasie sal wees nie; met dien verstande verder dat ’n metropolitaanse raad ’n enkele algemene 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.

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:

"(3) The additional valuation shall be carried out at the date of valuation applicable to the provisional valuation roll or the 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 this 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, must be considered";

(c) by the substitution for paragraph (c) of subsection 14(2) of the following paragraph:

"(c) not to take into account any value accruing to such land by reason of the presence [in either case] on, in or under the land concerned of—

(i) a mineral as defined in section 1 of the Minerals Act, 1991 (Act 50 of 1991); [or]

(ii) any machinery which, in relation to the land concerned, is immovable property, excluding a lift, escalator, air-conditioning plant, fire-fighting apparatus, water-pump installation for a swimming-pool or for irrigation or domestic purposes;

(iii) any other machinery prescribed by legislation; or

(iv) any other agricultural machinery or improvement, including any residential building erected for occupation by bona fide farm workers, as may be prescribed";

(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 metropolitan local council 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—

(a) 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

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:

- 5 “(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

9. Artikel 14 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

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

 “(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—”;

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

 “; 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, in aanmerking geneem moet word”;

- 20 (c) deur paragraaf (c) van subartikel 14(2) deur die volgende paragraaf te vervang:

 “(c) enige waarde buite rekening laat wat aan sodanige grond toeval vanweë die aanwesigheid [, in beide gevalle,] op, in of onder die betrokke grond van—

- 25 (i) 'n mineraal soos omskryf in artikel 1 van die Mineraalwet, 1991 (Wet 50 van 1991); [of]

- (ii) enige masjinerie wat met betrekking tot die betrokke grond onroerende eiendom is, uitgesonderd 'n hyser, roltrap, lugreëlingsinstallasie, brandblusapparaat, waterpompinstallasie vir 'n swembad of vir besproeiing of huishoudelike doeleindes;

- 30 (iii) enige ander masjinerie wat by wetgewing voorgeskryf word; of

- (iv) enige ander landboumasjinerie of -verbeterings met inbegrip van enige woongebou opgerig vir bewoning deur bona fide plaaswerkers, soos voorgeskryf kan word.”

- 35 (d) deur die invoeging van die volgende subartikel:

40 “(3) Ondanks die bepalings van artikel 51(1) van die Wet op Deeltitels, 1986 (Wet 95 van 1986), kan 'n metropolitaanse plaaslike raad 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.”.

Wysiging van artikel 15 van die Ordonnansie

10. Artikel 15 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

- 45 (a) deur subartikel (1) met die volgende subartikel te vervang:

 “(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 regsgebied van die plaaslike owerheid versprei word, en op sodanige verdere wyse as wat die Premier kan gelas, publiseer—

- 50 (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

- (b) inviting any owner of property or his proxy to lodge with the town clerk within such period any objection in the form **[prescribed]** prescribed in respect of any matter relating to his or her own property recorded on the provisional valuation roll as contemplated in section 9.” 5
- (b) by the substitution for subsection (2) of the following subsection:
 “(2) The town clerk shall within twenty-one days after the submission of the provisional valuation roll to the local authority **[serve on any owner who requests him to do so in advance, at the postal address furnished by such owner]** post to every owner at his or her last known place of residence or last known place of business, the following: a copy of the notice referred to in subsection (1) and a notice containing the particulars referred to in section 9; provided that **[if such request is received after the date of publication, the town clerk shall furnish such particulars as soon as is practical]** a failure to comply with the provisions of this subsection shall not invalidate the valuation roll.” 10 15
- (c) by the deletion of subsections (3) and (4); and
- (d) by the substitution for subsection (5) of the following subsection:
 “(5) The provisions of this section shall apply *mutatis mutandis* to **[the provisional valuation roll and]** a provisional additional valuation roll.” 20

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 objection, **[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 25 30
- (b) by the substitution for the words preceding paragraph (a) of subsection (13) of the following words:
 “(13) The valuer who has valued property recorded on a provisional valuation roll or the valuer who has investigated an objection to the valuation of a property—” 35

11A. Section 18 of the Ordinance is hereby amended by the substitution for subsection (3) of the following subsection:

- “(3) After the certification of the provisional valuation roll contemplated in subsections (1) and (2), such roll shall subject to the proviso to subsection 15(2) and the provisions of section [sections] 22 [and 27], be final and binding on all persons concerned for the financial year or years in respect of which the valuation concerned is valid in terms of the provisions of section 8, and it shall be the valuation roll of the local authority concerned.” 40

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:

- “(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.” 50

(b) wat enige eienaar van eiendom of sy gevolmagtigde uitnooi om binne sodanige tydperk enige beswaar in die voorgeskrewe vorm by die stadsclerk 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."

(b) deur die vervanging van subartikel (2) deur die volgende subartikel:

"(2) **[Aan enige eienaar wat hom vooraf aldus versoek, beteken die]** Die stadsklerk pos binne een-en-twintig dae na die voorlegging van die voorlopige waardasielys aan die plaaslike owerheid, aan elke eienaar by sy or haar laasbekende woon- of sakeplek, die volgende: 'n afskrif van die kennisgewing in subartikel (1) vermeld en 'n kennisgewing wat die besonderhede in artikel 9 bedoel, vervat; met dien verstande dat [indien sodanige versoek na die datum van publikasie ontvang word, die stadsklerk sodanige besonderhede so gou as wat prakties moontlik is, voorsien] versuim om aan die bepalings van hierdie subartikel te voldoen nie die waardasielys ongeldig maak nie."

(c) deur subartikels (3) en (4) te skrap; en

(d) deur subartikel (5) deur die volgende subartikel te vervang:

"(5) Die bepalings van hierdie artikel is *mutatis mutandis* van toepassing op die voorlopige waardasielys en voorlopige aanvullende waardasielys."

Wysiging van artikel 17 van die Ordonnansie

11. Artikel 17 van die Ordonnansie word hiermee gewysig—

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

"(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

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

"(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—".

11A. Artikel 18 van die Ordonnansie word hiermee gewysig deur die vervanging van subartikel (3) deur die volgende subartikel:

"(3) Na die sertifisering van die voorlopige waardasielys soos in subartikels (1) en (2) beoog, is sodanige lys, behoudens die voorbehoudsbepaling van subartikel 15(2) en die bepalings van artikel [artikels] 22 [en 27], finaal en bindend vir alle betrokke persone vir die boekjaar of -jare ten opsigte waarvan die betrokke waardasie ingevolge die bepalings van artikel 8 geldig is, en is dit die waardasielys van die betrokke plaaslike owerheid".

Wysiging van artikel 23 van die Ordonnansie

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

"(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 kennisgewing 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."

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 matter 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.”. 5

Deletion of section 27 of the Ordinance

14. Section 27 of the Ordinance is hereby deleted. 10

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.”. 15

Short title and commencement

20

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

Wysiging van artikel 24 van die Ordonnansie

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

- 5 “(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

- 10 14. Artikel 27 van die Ordonnansie word hiermee geskrap.

Wysiging van artikel 29 van die Ordonnansie

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

- 15 “(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.”.

20 Kort titel en inwerkingtreding

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

