Government Gazette
Staatskoerant

REPUBLIC OF SOUTH AFRICA
REPUBLIEK VAN SUID-AFRIKA

Vol. 589 Cape Town, Kaapstad, 1 July 2014 No. 37792

THE PRESIDENCY

No. 527 1 July 2014

It is hereby notified that the President has assented to the following Act, which is hereby published for general information:—

Act No. 17 of 2014: Property Valuation Act, 2014

DIE PRESIDENSIE

No. 527 1 Julie 2014

Hierby word bekend gemaak dat die President sy goedkeuring geheg het aan die onderstaande Wet wat hierby ter algemene inligting gepubliseer word:—

Wet No 17 van 2014: Wet op Eiendomswaardasie, 2014

9 771682 584003 37792

AIDS HELPLINE: 0800-0123-22 Prevention is the cure

(English text signed by the President)
(Assented to 29 June 2014)

ACT

To provide for the establishment, functions and powers of the Office of the Valuer-General; to provide for the appointment and responsibilities of the Valuer-General; to provide for the regulation of the valuation of property that has been identified for land reform as well as property that has been identified for acquisition or disposal by a department; and to provide for matters connected therewith.

PREAMBLE

WHEREAS the Constitution of the Republic of South Africa, 1996, provides for the protection of property, the expropriation of property for a public purpose or in the public interest and subject to just and equitable compensation and the State taking reasonable legislative and other measures within its available resources to foster conditions which will facilitate land reform and restitution of land of which a person or community was dispossessed as a result of past discriminatory laws or practices;

WHEREAS the Constitution of the Republic of South Africa, 1996, further stipulates that no provision of section 25 may impede the State from taking legislative and other measures to achieve land, water and related reform in order to redress the results of past discrimination,

BE IT THEREFORE ENACTED by the Parliament of the Republic of South Africa, as follows:—

ARRANGEMENT OF SECTIONS

CHAPTER 1

INTERPRETATION, OBJECTS AND APPLICATION

1. Definitions
2. Objects of Act
3. Application of Act

CHAPTER 2

OFFICE OF VALUER-GENERAL

Part 1

Establishment, status, functions and powers

4. Establishment of Office of Valuer-General
5. Status
6. Functions
7. Powers

(Engelse teks deur die President geteken)
(Goedgekeur op 29 Junie 2014)

WET

Ten einde voorsiening te maak vir die instelling, werksaamhede en bevoegdhede van die Kantoor van die Waardeerder-generaal; om voorsiening te maak vir die aanstelling en verantwoordelikhede van die Waardeerder-generaal; om voorsiening te maak vir die regulering van die waardasie van eiendom wat vir grondhervorming geïdentifiseer is, asook eiendom wat vir verkryging of beskikking deur 'n departement geïdentifiseer is; en om voorsiening te maak vir aangeleenthede wat daarmee in verband staan.

AANHEF

AANGESIEN die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996, voorsiening maak vir die beskerming van eiendom, die onteiening van eiendom vir 'n openbare doel of in die openbare belang en behoudens regverdige en billike vergoeding en behoudens die instelling deur die Staat van redelike wetgewende en ander maatreëls binne sy beskikbare hulpbronne om omstandighede te bevorder wat grondhervorming en herstel van grond waarvan 'n persoon of gemeenskap ontneem is as gevolg van diskriminerende wette of praktyke van die verlede, sal fasiliteer;

AANGESIEN die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996, voorts bepaal dat geen bepaling van artikel 25 die Staat daarvan mag weerhou nie om wetgewende en ander maatreëls in te stel met die oog op grond-, water- en verwante hervorming ten einde die gevolge van diskriminasie van die verlede reg te stel,

BEPAAL die Parlement van die Republiek van Suid-Afrika derhalwe, soos volg:—

INDELING VAN ARTIKELS

HOOFSTUK 1

VERTOLKING, OOGMERKE EN TOEPASSING

1. Woordomskrywing
2. Oogmerke van Wet
3. Toepassing van Wet

HOOFSTUK 2

KANTOOR VAN WAARDEERDER-GENERAAL

Deel 1

Instelling, status, werksaamhede en bevoegdhede

4. Instelling van Kantoor van Waardeerder-generaal
5. Status
6. Werksaamhede
7. Bevoegdhede

Part 2

Appointment of Valuer-General and Chief Operating Officer

8. Appointment of Valuer-General
9. Responsibilities of Valuer-General
10. Appointment and responsibilities of Chief Operating Officer

CHAPTER 3

VALUATION OF PROPERTY

11. Authorised valuers and assistants
12. Valuations by Office of Valuer-General
13. General valuation powers
14. Conduct of authorised valuers
15. Valuation reports
16. Valuation fees

CHAPTER 4

FINANCIAL AND OTHER MATTERS

Part 1

Financial administration

17. Funds of Office of Valuer-General
18. Audit

Part 2

Miscellaneous

19. Delegation of powers and duties
20. Regulations
21. Short title and commencement

CHAPTER 1

INTERPRETATION, OBJECTS AND APPLICATION

Definitions

1. In this Act, unless the context indicates otherwise—

"authorised valuer" means a registered valuer who has been authorised by the Valuer-General in terms of section 11, to conduct valuations;

"Chief Operating Officer" means the individual appointed as Chief Operating Officer in terms of section 10;

"Constitution" means the Constitution of the Republic of South Africa, 1996;

"department" has the meaning assigned to it in section 1 of the Public Finance Management Act;

"land reform" means land redistribution, land restitution, land development and tenure reform;

"market value" means the estimated amount for which the property should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion: Provided that in determining market value for purposes of section 12(1)*(a)*, prices paid by the State for any acquisition of property must be excluded: Provided further that in the event that no other credible data is available, prices paid by the State for any acquisition of property may be considered;

Deel 2

Aanstelling van Waardeerder-generaal en Hoofbedryfsbeampte

8. Aanstelling van Waardeerder-generaal
9. Verantwoordelikhede van Waardeerder-generaal
10. Aanstelling en verantwoordelikhede van Hoofbedryfsbeampte

HOOFSTUK 3

WAARDASIE VAN EIENDOM

11. Gemagtigde waardeerders en assistente
12. Waardasies deur Kantoor van Waardeerder-generaal
13. Algemene waardasiebevoegdhede
14. Gedrag van geregistreerde waardeerders
15. Waardasieverslae
16. Waardasiegelde

HOOFSTUK 4

FINANSIËLE EN ANDER AANGELEENTHEDE

Deel 1

Finansiële administrasie

17. Fondse van Kantoor van Waardeerder-generaal
18. Oudit

Deel 2

Diverse aangeleenthede

19. Delegering van bevoegdhede en pligte
20. Regulasies
21. Kort titel en inwerkingtreding

HOOFSTUK 1

VERTOLKING, OOGMERKE EN TOEPASSING

Woordomskrywing

1. In hierdie Wet, tensy dit uit die samehang anders blyk, beteken—

"departement" dit wat in artikel 1 van die Wet op Openbare Finansiële Bestuur daaraan toegeskryf word;

"eiendom"—
(a) vaste eiendom in die naam van 'n persoon geregistreer;
(b) enige roerende eiendom wat beoog word om saam met die tersaaklike vaste eiendom verkry te word; en
(c) 'n reg in of op sodanige eiendom, met inbegrip van 'n ongeregistreerde reg wat deur die wet erken en beskerm word;

"gemagtigde waardeerder" 'n geregistreerde waardeerder wat ingevolge artikel 11 deur die Waardeerder-generaal gemagtig is om waardasies te doen;

"geregistreerde waardeerder" 'n persoon ingevolge die Wet op die Eiendomswaardeerdersprofessie geregistreer as 'n Professionele Waardeerder, Professionele Geassosieerde Waardeerder of 'n bepaalde kategorie as 'n Openbaresektor Professionele Geassosieerde Waardeerder;

"grondhervorming" grondherverdeling, herstel van grond, grondontwikkeling en besithervorming;

"Grondwet" die Grondwet van die Republiek van Suid-Afrika, 1996;

"Minister" means the Minister responsible for rural development and land reform;
"Office of the Valuer-General" means the Office of the Valuer-General established by section 4;
"prescribe" means prescribed by regulations in terms of section 20;
"property" means—
(a) immovable property registered in the name of a person;
(b) any movable property which is contemplated to be acquired together with the relevant immovable property; and
(c) a right in or to such property, including an unregistered right recognised and protected by law;
"Property Valuers Profession Act" means the Property Valuers Profession Act, 2000 (Act No. 47 of 2000);
"Public Finance Management Act" means the Public Finance Management Act, 1999 (Act No. 1 of 1999);
"Public Service Act" means the Public Service Act, 1994 (Proclamation No. 103 of 1994);
"registered valuer" means a person registered in terms of the Property Valuers Profession Act as a Professional Valuer, Professional Associated Valuer or a specified category as a Public Sector Professional Associated Valuer;
"valuation" means the—
(a) process of estimating the value for a specific purpose of a particular interest in property at a particular moment in time; and
(b) outcome or result of the process referred to in this paragraph *(a)*;
"value", for purposes of section 12(1)*(a)*, means the value of property identified for purposes of land reform, which must reflect an equitable balance between the public interest and the interests of those affected by the acquisition, having regard to all the relevant circumstances, including the—
(a) current use of the property;
(b) history of the acquisition and the use of the property;
(c) market value of the property;
(d) extent of direct state investment and subsidy in the acquisition and beneficial capital improvement of the property; and
(e) purpose of the acquisition; and
"Valuer-General" means the individual appointed as Valuer-General in terms of section 8 or acting as such.

Objects of Act

2. The objects of this Act are to—
(a) give effect to the provisions of the Constitution which provide for land reform and to facilitate land reform through the regulation of the valuation of property;
(b) provide for the establishment of the Office of the Valuer-General;
(c) provide for the valuation of property that has been identified for purposes of land reform;
(d) provide a voluntary valuation service to departments; and
(e) provide for the setting of criteria and procedures and the monitoring of valuations.

Application of Act

3. The provisions of this Act apply to the valuation of property contemplated in section 12.

"Hoofbedryfsbeampte" die individu wat ingevolge artikel 10 as Hoofbedryfsbeampte aangestel is;
"Kantoor van die Waardeerder-generaal" die Kantoor van die Waardeerder-generaal ingevolge artikel 4 ingestel;
"markwaarde" die geraamde bedrag waarvoor die eiendom op die datum van waardasie van eienaar behoort te verwissel tussen 'n gewillige koper en 'n gewillige verkoper in 'n armlengte transaksie na behoorlike bemarking en waar die partye kundig, verstandig en vry van dwang gehandel het: Met dien verstande dat by die bepaling van markwaarde vir doeleindes van die toepassing van artikel 12(1)*(a)*, pryse deur die Staat betaal vir enige verkryging van eiendom uitgesluit moet word: Met dien verstande voorts dat in 'n geval waar geen ander geloofwaardige data beskikbaar is nie, pryse deur die Staat betaal vir enige verkryging van eiendom in ag geneem kan word;
"Minister" die Minister verantwoordelik vir landelike ontwikkeling en grondhervorming;
"Staatsdienswet" die Staatsdienswet, 1994 (Proklamasie No. 103 van 1994);
"voorskryf" ingevolge artikel 20 by regulasie voorgeskryf;
"waardasie" die—
(a) proses waartydens die waarde vir 'n spesifieke doel van 'n bepaalde belang in eiendom op 'n bepaalde tydstip geraam word; en
(b) uitkoms of resultaat van die proses in paragraaf *(a)* bedoel;
"waarde", by die toepassing van artikel 12(1)*(a)*, die waarde van eiendom wat vir doeleindes van grondhervorming geïdentifiseer is, wat 'n billike balans tussen die openbare belang en die belange van diegene wat deur die verkryging geraak word moet toon, met inagneming van al die tersaaklike omstandighede, met inbegrip van die—
(a) huidige gebruik van die eiendom;
(b) geskiedenis van die verkryging en die gebruik van die eiendom;
(c) markwaarde van die eiendom;
(d) omvang van regstreekse staatsbelegging en -subsidie in die verkryging en voordelige kapitale verbetering van die eiendom; en
(e) doel van die verkryging;
"Waardeerder-generaal" die individu ingevolge artikel 8 as Waardeerder-generaal aangestel of wat as sodanig waarneem;
"Wet op die Eiendomswaardeerdersprofessie" die Wet op die Eiendomswaardeerdersprofessie, 2000 (Wet No. 47 van 2000); en
"Wet op Openbare Finansiële Bestuur" die Wet op Openbare Finansiële Bestuur, 1999 (Wet No. 1 van 1999).

Oogmerke van Wet

2. Die oogmerke van hierdie Wet is om—
(a) gevolg te gee aan die bepalings van die Grondwet wat voorsiening maak vir grondhervorming en om grondhervorming te fasiliteer deur die waardasie van eiendom te reguleer;
(b) vir die instelling van die Kantoor van die Waardeerder-generaal voorsiening te maak;
(c) vir die waardasie van eiendom wat vir doeleindes van grondhervorming geïdentifiseer is, voorsiening te maak;
(d) 'n vrywillige waardasiediens aan departemente te voorsien; en
(e) vir die stel van kriteria en prosedures en die monitering van waardasies voorsiening te maak.

Toepassing van Wet

3. Die bepalings van hierdie Wet is van toepassing op die waardasie van eiendom in artikel 12 beoog.

CHAPTER 2

OFFICE OF VALUER-GENERAL

Part 1

Establishment, status, functions and powers

Establishment of Office of Valuer-General

4. The Office of the Valuer-General is hereby established.

Status

5. The Office of the Valuer-General—
- *(a)* is a juristic person with full legal capacity and is subject to this Act;
- *(b)* must be impartial and must exercise the powers and perform the functions of office without fear, favour or prejudice; and
- *(c)* is accountable to the Minister.

Functions

6. The Office of the Valuer-General—
- *(a)* must value any property contemplated in section 12(1)*(a)*;
- *(b)* may, at the request of a department, value property contemplated in section 12(1)*(b)*;
- *(c)* must make recommendations to the Minister regarding the—
  - (i) criteria for the determination of the value of property contemplated in section 12(1)*(a)*;
  - (ii) procedures and guidelines, excluding the method of valuation for the valuation of properties, the manner in which a valuation must be performed and any other relevant factors; and
  - (iii) system to monitor compliance with the criteria and procedures contemplated in subparagraphs (i) and (ii); and
- *(d)* must determine the matters that must be reflected in a valuation report contemplated in section 15.

Powers

7. The Office of the Valuer-General may do all that is necessary to perform its functions, including—
- *(a)* the determination of its own staff establishment, with the concurrence of the Minister;
- *(b)* to obtain, by agreement, the services of any suitably qualified person, for the performance of any specific act or function; and
- *(c)* to engage in any activity, with other organisations to promote the proper, efficient and effective valuation of property that has been identified for land reform.

Part 2

Appointment of Valuer-General and Chief Operating Officer

Appointment of Valuer-General

8. (1) The Minister must, subject to the provision of the Public Service Act, appoint the Valuer-General.

(2) The person to be appointed as Valuer-General in terms of subsection (1), must be a South African citizen, a registered valuer and have sufficient experience and knowledge relating to—
- *(a)* public administration;
- *(b)* public finance; or
- *(c)* legal and constitutional matters affecting public administration.

HOOFSTUK 2

KANTOOR VAN WAARDEERDER-GENERAAL

Deel 1

Instelling, status, werksaamhede en bevoegdhede

Instelling van Kantoor van Waardeerder-generaal

4. Die Kantoor van die Waardeerder-generaal word hierby ingestel.

Status

5. Die Kantoor van die Waardeerder-generaal—

(a) is 'n regspersoon met volle regsbevoegdheid en is aan hierdie Wet onderhewig;

(b) moet onpartydig wees en moet die amp se bevoegdhede en werksaamhede sonder vrees, guns of vooroordeel uitvoer en verrig; en

(c) is teenoor die Minister aanspreeklik.

Werksaamhede

6. Die Kantoor van die Waardeerder-generaal—

(a) moet enige eiendom in artikel 12(1)*(a)* beoog, waardeer;

(b) kan, op versoek van 'n departement, eiendom in artikel 12(1)*(b)* beoog, waardeer;

(c) moet aanbevelings aan die Minister doen aangaande die—

(i) kriteria vir die bepaling van die waarde van eiendom in artikel 12(1)*(a)* beoog;

(ii) prosedures en riglyne, met die uitsondering van die waardasiemetode vir die waardasie van eiendomme, die wyse waarop 'n waardasie gedoen moet word en enige ander tersaaklike faktore; en

(iii) stelsel om voldoening aan die maatstawwe en prosedures in subparagrawe (i) en (ii) beoog, te moniteer; en

(d) moet die aangeleenthede bepaal wat in 'n waardasieverslag in artikel 15 beoog, weergegee moet word.

Bevoegdhede

7. Die Kantoor van die Waardeerder-generaal kan alles doen wat nodig is om sy werksaamhede te verrig, met inbegrip om—

(a) met die instemming van Minister, sy eie diensstaat te bepaal;

(b) by ooreenkoms, die dienste van enige persoon met gepaste kwalifikasies te verkry, vir die verrigting van enige bepaalde handeling of werksaamheid; en

(c) saam met ander organisasies, in enige aktiwiteit betrokke te raak om die behoorlike, doeltreffende en effektiewe waardasie van eiendom wat vir grondhervorming geïdentifiseer is, te bevorder.

Deel 2

Aanstelling van Waardeerder-generaal en Hoofbedryfsbeampte

Aanstelling van Waardeerder-generaal

8. (1) Die Minister moet, behoudens die bepalings van die Staatsdienswet, die Waardeerder-generaal aanstel.

(2) Die persoon wat ingevolge subartikel (1) as Waardeerder-generaal aangestel word, moet 'n Suid-Afrikaanse burger asook 'n geregistreerde waardeerder wees en moet genoegsame ervaring en kennis hê aangaande—

(a) openbare administrasie;

(b) openbare finansies; of

(c) regs- en grondwetlike aangeleenthede wat openbare administrasie raak.

(3) In the event of a vacancy in the position of the Valuer-General, the Minister must, subject to subsection (2), appoint an acting Valuer-General.

Responsibilities of Valuer-General

9. (1) The Valuer-General—

(a) is responsible for the performance by the Office of the Valuer-General of its functions;
(b) takes all decisions in the exercise by the Office of the Valuer-General of its powers;
(c) performs any function and exercises any power assigned to the Office of the Valuer-General in terms of this Act or any other law; and
(d) is the chief executive officer and accounting authority for the Office of the Valuer-General.

(2) As chief executive officer and accounting authority, the Valuer-General is responsible for the—

(a) formation and development of an efficient administration;
(b) appointment of staff, subject to the Public Service Act, in posts on the staff establishment referred to in section 7*(a)*;
(c) income and expenditure of the Office of the Valuer-General;
(d) assets and the discharge of all liabilities of the Office of the Valuer-General; and
(e) proper and diligent implementation of the Public Finance Management Act.

(3) Persons seconded to the Office of the Valuer-General or appointed on contract to perform specific tasks, must carry out their functions under the control and directions of the Valuer-General in accordance with the secondment or contract.

Appointment and responsibilities of Chief Operating Officer

10. (1) The Minister must, subject to the provisions of the Public Service Act, appoint a Chief Operating Officer.

(2) The person appointed as Chief Operating Officer must be a South African citizen and have sufficient experience and knowledge relating to—

(a) public administration;
(b) public finance; or
(c) legal and constitutional matters affecting public administration.

(3) The Chief Operating Officer is responsible for—

(a) the organisation, control, management, effective utilisation and training of all staff;
(b) the maintenance of discipline; and
(c) the performance of such powers and duties delegated to him or her in terms of section 19, excluding a power or duty relating to valuations.

CHAPTER 3

VALUATION OF PROPERTY

Authorised valuers and assistants

11. (1) The Valuer-General may authorise one or more persons to conduct or to assist in the performance of a valuation contemplated in section 12.

(2) A person authorised in terms of subsection (1)—

(a) to conduct a valuation, must be—
   (i) a member of the staff of the Valuer-General who is a registered valuer with extensive experience in the valuation of property; or
   (ii) a private practitioner who is a registered valuer;

(3) Indien ’n vakature in die amp van Waardeerder-generaal ontstaan, moet die Minister ’n waarnemende Waardeerder-generaal behoudens subartikel (2) aanstel.

Verantwoordelikhede van Waardeerder-generaal

9. (1) Die Waardeerder-generaal—
- *(a)* is verantwoordelik vir die verrigting, deur die Kantoor van die Waardeerder-generaal, van daardie Kantoor se werksaamhede;
- *(b)* neem alle besluite in die uitoefening van die bevoegdhede van die Kantoor van die Waardeerder-generaal;
- *(c)* verrig enige werksaamheid en oefen enige bevoegdheid uit wat ingevolge hierdie Wet of enige ander wet aan die Kantoor van die Waardeerder-generaal opgedra is; en
- *(d)* is die hoof- uitvoerende beampte en die rekenpligtige gesag vir die Kantoor van die Waardeerder-generaal.

(2) Die Waardeerder-generaal is, as hoof- uitvoerende beampte en rekenpligtige gesag, verantwoordelik vir—
- *(a)* die instelling en ontwikkeling van ’n doeltreffende administrasie;
- *(b)* die aanstelling van personeel, behoudens die Staatsdienswet, in poste op die diensstaat in artikel 7*(a)* bedoel;
- *(c)* die inkomste en uitgawes van die Kantoor van die Waardeerder-generaal;
- *(d)* bates en nakoming van alle verantwoordelikhede van die Kantoor van die Waardeerder-generaal; en
- *(e)* behoorlike en toegewyde inwerkingstelling van die Wet op Openbare Finansiële Bestuur.

(3) Persone wat na die Kantoor van die Waardeerder-generaal gesekondeer is of op kontrak aangestel is om bepaalde take uit te voer, moet hul werksaamhede onder die beheer en leiding van die Waardeerder-generaal uitvoer ooreenkomstig die sekondering of kontrak.

Aanstelling en verantwoordelikhede van Hoofbedryfsbeampte

10. (1) Die Minister moet, behoudens die bepalings van die Staatsdienswet, ’n Hoofbedryfsbeampte aanstel.

(2) Die persoon wat as Hoofbedryfsbeampte aangestel word moet ’n Suid-Afrikaanse burger wees en voldoende ervaring en kennis hê aangaande—
- *(a)* openbare administrasie;
- *(b)* openbare finansies; of
- *(c)* regsaangeleenthede en grondwetlike aangeleenthede wat die openbare administrasie raak.

(3) Die Hoofbedryfsbeampte is verantwoordelik vir—
- *(a)* die organisasie, beheer, bestuur, doeltreffende benutting en opleiding van alle personeel;
- *(b)* die handhawing van dissipline; en
- *(c)* die uitvoering van sodanige bevoegdhede en pligte wat ingevolge artikel 19 aan hom of haar gedelegeer is, behalwe ’n bevoegdheid of plig met betrekking tot waarderings.

HOOFSTUK 3

WAARDASIE VAN EIENDOM

Gemagtigde waardeerders en assistente

11. (1) Die Waardeerder-generaal kan een of meer persone magtig om ’n waardasie in artikel 12 beoog te doen of om bystand daarmee te verleen.

(2) ’n Persoon ingevolge subartikel (1) gemagtig—
- *(a)* om ’n waardasie uit te voer, moet—
  - (i) ’n personeellid van die Waardeerder-generaal wees wat ’n geregistreerde waardeerder is met uitgebreide ervaring in die waardering van eiendom; of
  - (ii) ’n privaat praktisyn wat ’n geregistreerde waardeerder is;

(b) to assist in the conduct of a valuation may be a person with non-valuation qualifications, experience and competence, to the extent that such a person is necessary for assisting with any valuation.

(3) The Valuer-General must issue an authorised valuer and a person contemplated in subsection (2)*(b)* with an identity card containing a photograph of the authorised valuer.

(4) Authorised valuers exercise their functions and powers subject to directives issued by the Valuer-General.

Valuations by Office of Valuer-General

12. (1) Whenever a property has been identified for—

(a) purposes of land reform that property must be valued by the Office of the Valuer-General for purposes of determining the value of the property having regard to the prescribed criteria procedures and guidelines; or

(b) acquisition or disposal by a department, for any reason other than that mentioned in paragraph *(a)*, the market value of such property may, at the request of a department, be determined by the Office of the Valuer-General.

(2) A written notice must be delivered to the owner or person in charge of a property that has been identified in terms of subsection (1), within seven working days of such identification.

General valuation powers

13. (1) When performing a valuation contemplated in section 12, an authorised valuer may, subject to any legal rights—

(a) make extracts from documents, written or electronic records or information;

(b) question any person about, any such document, written or electronic record or information;

(c) require the owner, tenant or occupier of the property, or the agent of the owner, to provide the authorised valuer, either in writing or orally, with particulars regarding the property which the authorised valuer reasonably requires for purposes of valuing the property;

(d) direct a person to disclose, either orally or in writing, any information that may be relevant for the valuation, and question any person about such information relating to the land or property;

(e) direct—

(i) a person to disclose information or to give answers to questions in terms of this subsection in writing or under oath or affirmation; or

(ii) that any such information or answers be recorded, relating to the property.

(2) When performing a valuation contemplated in section 12, an authorised valuer must be in possession and on request produce the identity card referred to in section 11(3).

(3) An authorised valuer, may for the purpose of a valuation of a property—

(a) subject to any legislation that restricts or prohibits entry to any specific property, between 07:30 and 18:00 on any day except a Sunday or public holiday, enter any property that must be valued; and

(b) inspect such property for the purpose of the valuation.

(4) An authorised valuer may not enter the property contemplated in subsection (3)—

(a) unless the owner or occupier of such property has consented thereto in writing, after being informed; or

(b) in the event of such owner or occupier refusing or failing to grant consent contemplated in paragraph *(a)*, the valuer may obtain a court order authorising such valuer to enter such property, including any building thereon, for purposes of conducting a valuation.

(b) om bystand te verleen in die uitvoering van 'n waardasie kan 'n persoon wees met niewaardasiekwalifikasies, ervaring en bevoegdheid, tot die mate wat sodanige persoon benodig word om met enige waardasie bystand te verleen.

(3) Die Waardeerder-generaal moet 'n identiteitskaart aan 'n gemagtigde waardeerder en persoon in subartikel (2)*(b)* beoog, uitreik waarop 'n foto van die gemagtigde waardeerder verskyn.

(4) Gemagtigde waardeerders oefen hul werksaamhede en bevoegdhede uit onderhewig aan voorskrifte deur die Waardeerder-generaal uitgereik.

Waardasies deur Kantoor van Waardeerder-generaal

12. (1) Wanneer 'n eiendom geïdentifiseer is vir—

(a) doeleindes van grondhervorming, moet daardie eiendom deur die Kantoor van die Waardeerder-generaal gewaardeer word vir doeleindes om die waarde van die eiendom te bepaal, met inagneming van die voorgeskrewe maatstawwe, prosedures en riglyne; of

(b) verkryging of beskikking deur 'n departement, om enige rede behalwe die rede in paragraaf *(a)* genoem, kan die markwaarde van sodanige eiendom, op versoek van 'n departement, deur die Kantoor van die Waardeerder-generaal bepaal word.

(2) 'n Skriftelike kennisgewing moet binne sewe werksdae ná identifikasie aan die eienaar of persoon in beheer van 'n eiendom wat ingevolge subartikel (1) geïdentifiseer is, gelewer word.

Algemene waardasiebevoegdhede

13. (1) Wanneer 'n waardasie in artikel 12 beoog uitgevoer word, kan 'n gemagtigde waardeerder, behoudens enige wetlike regte—

(a) uittreksels uit dokumente, skriftelike of elektroniese rekords of inligting maak;

(b) 'n persoon oor so 'n dokument, skriftelike of elektroniese rekord of inligting, ondervra;

(c) vereis dat die eienaar, huurder of okkupeerder van die eiendom, of die agent van die eienaar, hetsy skriftelik of mondelings, die waardeerder voorsien van besonderhede oor die eiendom wat die gemagtigde waardeerder redelikerwys benodig om die eiendom te waardeer;

(d) 'n persoon opdrag gee om enige inligting wat op die waardasie betrekking mag hê bekend te maak, hetsy skriftelik of mondelings, en enige persoon ondervra oor sodanige inligting aangaande die grond of eiendom;

(e) opdrag gee—

(i) dat 'n persoon inligting bekend maak of antwoorde gee op vrae ingevolge hierdie subartikel skriftelik of onder eed of bevestiging; of

(ii) dat enige sodanige inligting of antwoorde aangaande die eiendom opgeneem word.

(2) By die uitvoering van 'n waardasie in artikel 12 beoog, moet 'n gemagtigde waardeerder in besit wees van die identiteitskaart in artikel 11(3) bedoel en dit op versoek voorsien.

(3) 'n Gemagtigde waardeerder kan vir die doel van 'n waardasie van 'n eiendom—

(a) behoudens enige wetgewing wat toegang tot enige bepaalde eiendom beperk of verbied, tussen 07:30 en 18:00 op enige dag buiten 'n Sondag of openbare vakansiedag, enige eiendom betree wat waardeer moet word; en

(b) sodanige eiendom vir die doel van die waardasie inspekteer.

(4) 'n Gemagtigde waardeerder mag 'n eiendom in subartikel (3) beoog nie betree nie—

(a) tensy die eienaar of okkupeerder van sodanige eiendom skriftelik daartoe ingestem het, nadat hy of sy ingelig is; of

(b) indien sodanige eienaar of okkupeerder weier of versuim om toestemming in paragraaf *(a)* beoog toe te staan, kan die waardeerder 'n hofbevel verkry wat sodanige waardeerder magtig om sodanige eiendom te betree, met inbegrip van enige gebou daarop, met die doel om 'n waardasie uit te voer.

Conduct of authorised valuers

14. An authorised valuer—
- *(a)* may not use the position of valuer for private gain or to improperly benefit another person;
- *(b)* must disclose any personal or any private business interest that the authorised valuer, or any spouse, parent, child, partner or business associate may have in any property to be valued by that authorised valuer;
- *(c)* may not perform the valuation of a property in which that authorised valuer, or any spouse, parent, child, partner, or business associate of the valuer, has a personal or private business interest; and
- *(d)* must comply with the criteria and procedures contemplated in section 6.

Valuation reports

15. (1) A registered valuer must within six months of the date of the notice referred to in section 12(2) or such extended period as may be approved by the Valuer-General on good cause shown in respect of each valuation referred to in section 12, prepare a valuation report.

(2) A valuation report must reflect such opinions, statements and information as may be required or prescribed and must reflect an opinion or conclusion on the valuation of the property which is the subject of the valuation and must include all relevant information including, where applicable, the current use of the property, the history of the acquisition and use of the property, the market value of the property, an explanation on how a value was determined and the methodology utilised in determining the value.

Valuation fees

16. The Valuer-General, having regard to the professional fees determined in terms of section 35 of the Property Valuers Profession Act, determines the basis for the calculation of valuation fees to be recovered from departments, in respect of valuations referred to in section 12(1)*(b)*.

CHAPTER 4

FINANCIAL AND OTHER MATTERS

Part 1

Financial administration

Funds of Office of Valuer-General

17. (1) The funds of the Office of the Valuer-General consist of money—
- *(a)* appropriated by Parliament to enable the Office of the Valuer-General to perform its functions; or
- *(b)* received from any other source through the National Revenue Fund.

(2) For the purpose of subsection (1), the Office of the Valuer-General must submit to the Minister, at least six months before the start of the financial year of the Department of Rural Development and Land Reform, or another period agreed to between the Minister and the Office of the Valuer-General, a budget of estimated revenue and expenditure for that financial year, for approval by the Minister.

(3) The budget must be submitted to the Minister through the accounting officer of the Department of Rural Development and Land Reform.

(4) The Office of the Valuer-General may not budget for a deficit and may not accumulate a surplus unless prior written approval of the National Treasury has been obtained.

(5) The Valuer-General is responsible for ensuring that expenditure is in accordance with the approved budget.

Gedrag van gemagtigde waardeerders

14. ’n Gemagtigde waardeerder—
(a) mag nie die posisie van waardeerder gebruik vir private gewin of om iemand anders onbehoorlik te bevoordeel nie;
(b) moet enige persoonlike of enige privaat sakebelang wat die gemagtigde waardeerder, of enige gade, ouer, kind, vennoot of medewerker in enige eiendom het wat deur daardie gemagtigde waardeerder waardeer staan te word, bekend maak;
(c) mag nie die waardasie van ’n eiendom waarin ’n gemagtigde waardeerder, of enige gade, ouer, kind, vennoot of medewerker van die waardeerder, ’n persoonlike of privaat sakebelang het, uitvoer nie; en
(d) moet aan die maatstawwe en prosedures in artikel 6 beoog, voldoen.

Waardasieverslae

15. (1) ’n Geregistreerde waardeerder moet, binne ses maande vanaf die datum van die kennisgewing in artikel 12(2) bedoel of sodanige verlengde tydperk wat die Waardeerder-generaal by die aanvoer van goeie gronde goedkeur, ten opsigte van elke waardasie in artikel 12 bedoel, ’n waardasieverslag voorberei.

(2) ’n Waardasieverslag moet sodanige opinies, verklarings en inligting wat vereis mag word weerspieël en moet ’n opinie of gevolgtrekking oor die waardasie van die eiendom wat die onderwerp van die waardasie is weerspieël en moet alle tersaaklike inligting insluit, met inbegrip van, waar van toepassing, die huidige gebruik van die eiendom, die geskiedenis van die verkryging en gebruik van die eiendom, die markwaarde van die eiendom, ’n verduideliking oor hoe ’n waarde bepaal is en die metodologie wat gebruik is om die waarde te bepaal.

Waardasiegelde

16. Die Waardeerder-generaal, met inagneming van die professionele gelde bepaal ingevolge artikel 35 van die Wet op die Eiendomswaarderingsprofessie, bepaal die basis vir die berekening van waardasiegelde wat van departemente verhaal moet word, ten opsigte van waarderings in artikel 12(1)*(b)* bedoel.

HOOFSTUK 4

FINANSIËLE EN ANDER AANGELEENTHEDE

Deel 1

Finansiële administrasie

Fondse van Kantoor van Waardeerder-generaal

17. (1) Die fondse van die Kantoor van die Waardeerder-generaal bestaan uit geld—
(a) deur die Parlement bewillig om die Kantoor van die Waardeerder-generaal in staat te stel om sy werksaamhede te verrig; of
(b) van enige ander bron deur die Nasionale Inkomstefonds ontvang.

(2) By die toepassing van subartikel (1), moet die Kantoor van die Waardeerder-generaal ten minste ses maande voor die begin van die finansiële jaar van die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming, of ’n ander tydperk waarop die Minister en die Kantoor van die Waardeerder-generaal ooreengekom het, ’n begroting van geraamde inkomste en uitgawe vir daardie finansiële jaar, aan die Minister voorlê vir goedkeuring deur die Minister.

(3) Die begroting moet via die rekenpligtige beampte van die Departement van Landelike Ontwikkeling en Grondhervorming aan die Minister voorgelê word.

(4) Die Kantoor van die Waardeerder-generaal kan nie vir ’n tekort begroot nie en mag nie ’n surplus opbou nie, tensy vooraf skriftelike toestemming van die Nasionale Tesourie verkry is.

(5) Die Waardeerder-generaal is daarvoor verantwoordelik om te verseker dat uitgawes ooreenkomstig die goedgekeurde begroting aangegaan word.

Audit

18. The financial statements and records of the Office of the Valuer-General must be audited annually by the Auditor-General.

Part 2

Miscellaneous

Delegation of powers and duties

19. (1) The Valuer-General may—

(a) delegate management or other functions of the Valuer-General to the Chief Operating Officer or staff members with appropriate skills to assist the Valuer-General in the management and control over the functioning of the Office of the Valuer-General;

(b) delegate any power and duty assigned to the Valuer-General in terms of this Act or any other law to the Chief Operating Officer or any member of the staff of the Office of the Valuer-General; or

(c) instruct the Chief Operating Officer or any member of the staff of the Office of the Valuer-General to perform any of the Valuer-General's duties in terms of this Act.

(2) The Chief Operating Officer may delegate any power or function assigned to the Chief Operating Officer in terms of this Act to any staff members of the Office of the Valuer-General who possesses appropriate skills.

(3) A delegation or instruction in terms of subsection (1)—

(a) must be in writing;

(b) is subject to any limitations, conditions and directions the Valuer-General may impose;

(c) may include the power to sub-delegate;

(d) does not divest the Valuer-General of the responsibility concerning the exercise of the delegated power or the delegated duty;

(e) does not prevent the exercise of the delegated power or delegated duty by the Valuer-General; and

(f) may be withdrawn at any time.

(4) The Valuer-General or Chief Operating Officer may confirm, vary or revoke any decision taken in consequence of a delegation or sub-delegation in terms of this section, subject to any rights that may have accrued to a person as a result of the decision.

Regulations

20. (1) The Minister may make regulations with regard to—

(a) any matter the Office of the Valuer-General is required or permitted to determine in terms of this Act;

(b) the criteria, procedures and guidelines for the valuation of property in terms of this Act; and

(c) a system to monitor compliance with the criteria and procedures contemplated in paragraph *(b)*.

(2) *(a)* Before the Minister makes, repeals or amends any regulation under this section, he or she must publish by notice in the *Gazette* a draft of the proposed regulation, repeal or amendment, calling on interested persons to submit comment in writing, within a period not less than 30 days from the date of publication of the notice.

(b) If the Minister alters the draft regulations as a result of any comment received, the Minister need not publish those alterations before making the regulations.

Short title and commencement

21. This Act is called the Property Valuation Act, 2014, and comes into operation on a date fixed by the President by proclamation in the *Gazette*.

Oudit

18. Die finansiële state en rekords van die Kantoor van die Waardeerder-generaal moet jaarliks deur die Ouditeur-generaal geouditeer word.

Deel 2

Diverse aangeleenthede

Delegering van bevoegdhede en pligte

19. (1) Die Waardeerder-generaal kan—

(a) bestuurs- of ander werksaamhede van die Waardeerder-generaal delegeer aan die Hoofbedryfsbeampte of personeellede met gepaste vaardighede om die Waardeerder-generaal by te staan in die bestuur en beheer van die werking van die Kantoor van die Waardeerder-generaal;

(b) enige bevoegdheid en plig ingevolge hierdie Wet of enige ander wet aan die Waardeerder-generaal opgedra, aan die Hoofbedryfsbeampte of enige personeellid van die Kantoor van die Waardeerder-generaal delegeer; of

(c) die Hoofbedryfsbeampte of enige personeellid van die Kantoor van die Waardeerder-generaal opdrag gee om enige van die Waardeerder-generaal se pligte ingevolge hierdie Wet te verrig.

(2) Die Hoofbedryfsbeampte kan enige bevoegdheid of werksaamheid wat ingevolge hierdie Wet aan die Hoofbedryfsbeampte gedelegeer is, aan enige personeellede van die Kantoor van die Waardeerder-generaal met gepaste vaardighede delegeer.

(3) 'n Delegering of instruksie ingevolge subartikel (1)—

(a) moet skriftelik wees;

(b) is onderhewig aan enige beperkings, voorwaardes en voorskrifte wat die Waardeerder-generaal oplê;

(c) kan die bevoegdheid insluit om te subdelegeer;

(d) ontdoen nie die Waardeerder-generaal van die verantwoordelikheid aangaande die uitoefening van die gedelegeerde bevoegdheid of die gedelegeerde plig nie;

(e) skakel nie die uitoefening van die gedelegeerde bevoegdheid of gedelegeerde plig deur die Waardeerder-generaal uit nie; en

(f) kan te eniger tyd onttrek word.

(4) Die Waardeerder-generaal of Hoofbedryfsbeampte kan enige besluit wat as gevolg van 'n delegering of sub-delegering ingevolge hierdie artikel geneem is, bevestig, wysig of herroep, behoudens enige regte wat as gevolg van die besluit aan 'n persoon toegeval het.

Regulasies

20. (1) Die Minister kan regulasies uitvaardig ten opsigte van—

(a) enige aangeleentheid wat die Kantoor van die Waardeerder-generaal ingevolge hierdie Wet vereis of toegelaat word om te bepaal;

(b) die kriteria, prosedures en riglyne vir die waardering van eiendom ingevolge hierdie Wet; en

(c) 'n stelsel om voldoening aan die kriteria en prosedures in paragraaf *(b)* beoog, te moniteer.

(2) *(a)* Alvorens die Minister enige regulasie kragtens hierdie artikel uitvaardig, herroep of wysig, moet hy of sy by kennisgewing in die *Staatskoerant* 'n konsep van die voorgestelde regulasie, herroeping of wysiging publiseer, wat belanghebbende persone nooi om skriftelik kommentaar te lewer binne 'n tydperk van nie minder nie as 30 dae vanaf die datum van publikasie van die kennisgewing.

(b) Indien die konsepregulasies as gevolg van enige kommentaar wat ontvang is, verander, hoef die Minister nie daardie veranderinge voor uitvaardiging van die regulasies te publiseer nie.

Kort titel en inwerkingtreding

21. Hierdie Wet heet die Wet op Eiendomswaardasie, 2014, en tree in werking op 'n datum deur die President by proklamasie in die *Staatskoerant* bepaal.