

Die Regstatus van 'n Professionele Waardasie en van die Professie

- ☐ 'n Professionele Waardasie is 'n regsgeldige dokument - die enigste wat deur die howe en deur SARS aanvaar word (bv 'n eiendomsagent se waardasie het geen regstatus nie)
- ☐ Waardasies word volgens Internasionale Waardasie Standaarde gedoen.
- ☐ Die waarde wat 'n professionele waardeerder bepaal is sy onafhanklike professionele opinie.
- ☐ Het 'n statutêre Raad vir Professionele Waardeerders wat na aspekte kyk soos bv. kwalifikasies benodig, kwaliteit van werk wat gelewer moet word, vergoeding, ens.

Minimum vereistes vir 'n kwalifikasie as Professionele Waardeerder.

- ☐ 3 jr BSc + 1 jr Hons voltyds
- ☐ Daarna 3 - 5 jr leerlingskap.
- ☐ Moet Raadseksamen skryf
- ☐ Dus, in totaal 7 - 9 jr se opleiding
- ☐ Volle professionele kwalifikasie soortgelyk aan bv 'n ouditeur of Ingenieur.

Plaaswaardasies is 'n spesialis onderwerp

- ☐ Die waardeerder moet onder andere weet van grondkunde, weidingskapasiteite (soetveld / suurveld), soorte besproeiingstelsels, diereproduksie, plantproduksie, verskillende bedryfstakke, klimaat, is die infrastruktuur op die plaas in balans met die produksie ?, landbou makro-ekonomiese aspekte, landbou wetgewing, ensovoorts.
- ☐ Stel 'n waardeerder aan wat spesialiseer in die waardasie van spesifiek plase. (Daar is waardeerders wat byvoorbeeld spesialiseer in die waardasie van inkopie sentrums & hotelle - hulle het nie kennis oor plase nie)

"Professional Valuers" se profiel. Sien www.professionalvaluers.co.za

Spesialiseer in plaas waardasies

- ☐ Johan Enslin
 - 42 jr as professionele waardeerder
 - Het 1,000e plaaswaardasies gedoen.
 - Kursus in onderhandelingsvaardighede gedoen.
- ☐ Kobus vd Walt
 - Landbou-ekonoom , M.Com,
 - MSc voltooi, oor plaas waardasies.
 - Het lank voltyds geboer, boer nog deelyds
 - Kursus (Univ van Michigan, VSA) in onderhandelingsvaardighede

Raamwerk van die Grondwet & Onteieningswet

Tans is die grondwet nog onveranderd & daar is 'n Konstitusionele Hof uitspraak (*Du Toit v Minister of Transport, 2005*) wat die berekeningsmetodiek van 'n waardasie vir onteienings redes bepaal.

- ☐ Grondwet (1996) - Artikel 25
 - Is hoogste gesag - alle wette ondergeskik aan die grondwet
- ☐ Onteieningswet van 1975 is nog geldend - die opvolgwet (2016) sal waarskynlik gedurende 2017 van krag word.

- Doel van 2016 wet is: - Beskryf die prosedures wat gevolg moet word beter - Bring in lyn met die grondwet
- Verduidelike volgorde van die proses
- Restitusie wet van 2014 (soos gewysig vanaf 1994)
- Nuutste wysiging is ongeldig agv foutiewe prosedures gevolg deur die parlement.
- Wie kwalifiseer om 'n grondeis in te dien
- Samestelling en prosedures wat die grondeise kommissie moet volg.
- Samestelling en prosedures van die Grondeise Hof.

Waardeerder Generaal se rol - Wet 17 van 2014.

- Moet sorg dat daar vinniger vordering gemaak word met die staat se restitusie proses.
- Moet sorg dat onbillike hoë vergoedings (hoër as markwaarde) nie langer plaasvind nie.
- Bepaal nuwe kriteria (sogenaamde "used value") vir die staat se waardasies. Staat wil poog om minder as markwaarde te betaal Hulle wil aan klousule 25(3)a van die Grondwet 'n nuwe betekenis gee, in die bepaling van die vergoedingswaarde.

Wat kan die Boer doen.

- Indien hy nie die eis wil teenstaan nie, **SAL DIT WYS WEES** om 'n professionele waardeerder aan te stel - want die vergoeding wat die staat gaan aanbied gaan waarskynlik minder wees as markwaarde.
- Daar is dus ruimte om te onderhandel
- Die mediasie klousule maak juis voorsiening vir onderhandeling.

Samevatting

- Grondwet & Konstitusionele Hof uitspraak staan nog
- Staat wil berekening verander - my mening is hulle sal of die grondwet moet verander of 'n Konstitusionele Hofsaak moet wen
- Tans probeer die Waardeerder Generaal eise afhandel teen minder as markwaarde vergoeding.
- ***Dit is absoluut noodsaaklik dat die boer 'n Professionele Waardasie kry, en dan daarvolgens onderhandel.***

Artikel 25 van die Grondwet bepaal:

(1) Niemand mag eiendom ontnem word nie behalwe ingevolge geldende regsvoorskrif, en geen regsvoorskrif mag arbitrêre ontneming van eiendom veroorloof.

(2) Dit mag onteien word vir

a. 'n Openbare doel of in openbare belang

b. onderworpe aan vergoeding waarvan die bedrag aanvaar is deur diegene wat geraak word, of deur 'n hof bepaal is.

(3) Die bedrag van vergoeding, en die tyd en wyse van betaling, moet regverdig en billik wees. Dit moet ook 'n billike ewewig toon tussen die openbare belang (belasting betaler wat die bedrag moet finansier) en die belang van die grondeienaar, met in ag neming van alle tersaaklike omstandighede, ingesluit die volgende:

a. die huidige gebruik van die eiendom

b. die geskiedenis van die verkryging van die grond

c. die markwaarde van die eiendom

d. die omvang van regstreekse subsidie en belegging deur die staat, ten opsigte van die verkryging van die grond en ook ten opsigte van kapitale verbetrings

e. die doel van die onteiening

(4) By die toepassing van hierdie artikel

a. Openbare belang beteken ook die nasie se verbintenis tot grondhervorming.

b. Eiendom is nie tot grond beperk nie

Onteieningswet 2016: Prosedure & Tydsrooster Aksie	Tyd	
1	Staat moet 'n Notice of Intention to Expropriate in Staatskoerant publiseer en ook aan eienaar oorhandig	
2	Eienaar kan aandui: 1. hy gaan beginsel van eis teenstaan, OF 2. beginsel van die onteiening aanvaar maar hy gaan onderhandel oor die prys - eienaar moet nou skriftelik aandui wat is die bedrag wat hy wil hê (.Nog nie nou nodig om die professionele verslag vir die staat te gee nie) - Maar laat die professionele waardasie doen - sodat jy jou bedrag later kan motiveer.	Eienaar het 30 dae na Staatskoerant se "Notice of Intention". Eienaar kan vra vir ekstra tyd.
3	Staat moet aandui of hulle die bedrag aanvaar of nie. Indien nie moet hulle, hulle professionele	Staat het 20 dae na eienaar se indiening van bedrag gevra

	<i>waardasie verslag beskikbaar stel</i>	
4	Indien nie ooreengekom kan word oor die bedrag nie - kan staat besluit om of voort te gaan met onderhan-deling, of om te onteien, of om proses te laat vaar	40 dae na eienaar se indiening van bedrag gevra.
5	Indien staat voortgaan met onteiening, moet weer in Staatskoerant publiseer & aan eienaar 'n " <i>Notice of Expropriation</i> " gee	Eienaar het nou 20 dae kans om aanbod te aanvaar of om sy <i>Professionele Waardasie verslag in te dien</i>
6	Staat kan eienaar se waardasie aanvaar of verwerp	Staat het 20 dae om te besluit.
7	Enige party kan versoek rig vir Mediasie proses. Indien een van die partye nie wil deelneem nie → begin dan met hofproses	Geen bepaalde tyd nie - maar moet sonder vertraging plaasvind
8	Proses word nie vertraag agv 'n dispuut oor die bedrag nie	
9	Indien mediasie slaag betaal staat dan die verskil tussen hulle kwantum en die mediasie kwantum, uit	