



## MUNISIPALITEIT / MUNICIPALITY BEAUFORT-WES(T)



Kennisgewing / Notice no. 01/2010

### **VOORGESTELDE VERVREEMDING VAN MUNISIPALE VASTE EIENDOM : ONGEVEER 50 ha SYNE 'N GEDEELTE VAN PLAAS 185 GELEë AANGRENSEND TOT DIE NI, SUID VAN BEAUFORT-WES**

Kennisgewing geskied hiermee ingevolge Artikels 21 en 21A van die Wet op Plaaslike Regering : Munisipale Stelsels, 2000 (Wet 32/2000), saamgelees met Regulasie 6 van die "Municipal Asset Transfer Regulations" R878/2008 en Artikel 4(3)(a) van die Verordening insake die Bestuur en Administrasie van die Munisipaliteit se Onroerende Eiendom dat die Plaaslike Raad van voorneme is om bogemelde vaste munisipale eiendom deur middel van openbare tenderproses te vervreem, afhangende van die ontwikkelingsvoorstelle wat ontvang staan te word.

Volledige besonderhede lê ter insae by die ondergetekende gedurende kantoorure te:-

- \* Munisipale Kantore, Donkinstraat 112, Beaufort-wes
- \* Kerkstraat Biblioteek, Kerkstraat 15, Beaufort-Wes
- \* Mimosa Biblioteek, Meyerstraat, Beaufort-Wes
- \* Munisipale Kantore, Voortrekkerstraat 29, Merweville
- \* Munisipale Kantore, Loff End Laan, Nelspoort
- \* Munisipale webwerf by [www.beaufortwestmun.co.za](http://www.beaufortwestmun.co.za)

Besware en of kommentaar met betrekking tot die voorgestelde vervreemding moet skriftelik (met opgaaf van redes) by die ondergetekende ingedien word voor of op **Maandag, 15 Februarie 2010.**

Ingevolge Artikel 21(4) van die Wet op Plaaslike Regering : Munisipale Stelsels, 2000 (Wet 32 van 2000) word kennis gegee dat persone wat nie kan skryf nie enige munisipale personeellid by enige ontvangskantore van die Raad te Beaufort-Wes, Nelspoort en Merweville kan nader vir hulpverlening om u kommentaar, beswaar of inset op skrif te stel.

### **PROPOSED ALIENATION OF FIXED MUNICIPAL PROPERTY : APPROXIMATELY 50 ha BEING A PORTION OF FARM 185 SITUATED ADJACENT TO THE NI, SOUTH OF BEAUFORT WEST**

Notice is hereby given in terms of Sections 21 and 21A of the Local Government : Municipal Systems Act, 2000 (Act 32 of 2000) read together with Regulation 6 of the Municipal Asset Transfer Regulations, R878/2008 and Section 4(3)(a) of the By-Law relating to the Management and Administration of the Municipality's Immovable Property that the Local Council intends to alienate the abovementioned fixed asset by means of a public tender process, depending on the development proposals to be received.

Further details are available for inspection from the undersigned during office hours at:-

- \* Municipal Office, 112 Donkin Street, Beaufort West
- \* Public Library, 15 Church Street, Beaufort West
- \* Mimosa Library, Meyer Street, Beaufort West

- \* Municipal Office, 29 Voortrekker Street, Merweville
- \* Municipal Office, Loff End Avenue, Nelspoort
- \* Municipal website by [www.beaufortwestmun.co.za](http://www.beaufortwestmun.co.za)

Objections and or comments with regard to the intended alienation must be lodged in writing with the undersigned on or before **Monday, 15 February 2010**, stating full reasons for such objections/comments.

In terms of Section 21(4) of the Local Government : Municipal Systems Act 2000 notice is hereby given that people that are not able to read and write can request any municipal official at any reception office of the Council at Beaufort West, Merweville and Nelspoort to assist him or her in compiling his or her objection or comment in writing.

Munisipale Kantore  
Municipal Offices  
Donkinstraat 112 Donkin Street  
**Beaufort-Wes(t)**  
6970

**J. BOOYSEN**  
**Munisipale Bestuurder**  
**Municipal Manager**

[6/1/1/1; 7/3/4/1/1]



Beplanningstelling ingevolge Regulasie 5(3)(b) van die Asset Transfer Regulasies insake die voorgestelde vervreemding van 'n gedeelte van plaas 185, groot ongeveer 50 ha geleë suid van Beaufort-Wes aangrensend tot die N1

Nademaal 'n aansoek ontvang is vir die aankoop van 'n gedeelte van die plaas 185, groot  $\pm$  148 ha geleë suid van Beaufort-Wes en aangrensend tot die N1 deur 'n voornemende ontwikkelaar; en

Nademaal die Raad hom bereid verklaar het om slegs 50 ha van die aangewese grond beskikbaar te stel vir ontwikkeling; en

Nademaal Regulasie 5(3)(b) vereis dat die Raad sekere inligting moet oorweeg ten einde 'n beginselbesluit te neem ingevolge Regulasie 11 van die voormelde Regulasies, word die volgende inligting aan die Raad voorgelê:-

1. Regulasie 5(3)(b)(i) : Waardasie van die Eiendom

Die gedeelte grond se waardasie is deur M3 & Associates waardeur ooreenkomstig die direkte mark vergelyking metode ten einde die billike markwaarde van die grond te bepaal. Die waardasieverslag word as **Bylae B1 tot B2** tot hierdie beplanningstelling aangeheg.

Volgens mening van die waardeerder is die billike markwaarde van die grond R1,000.00 per ha BTW uitgesluit of te wel R50,000.00 BTW uitgesluit, bereken volgens die benaderde grootte van 50 ha.

Die totale waarde van Beaufort-Wes Munisipaliteit se bates soos op 30 Junie 2009 het R122,345 670.00 beloop.

Regulasie 5(2) van die Asset Transfer Regulasies bepaal dat 'n publieke deelname proses gevolg moet word indien die bate wat vervreem staan te word 'n "high value capital asset" is. Voorts bepaal gemelde regulasie ook dat indien die gesamentlike waarde van die bates wat die Munisipaliteit beoog om gedurende 'n jaar te verkoop 5% van die waarde van sy totale bates oorskry, 'n publieke deelname proses gevolg moet word.

Die waarde van die grond beloop R50,000.00. Een persent van die Munisipaliteit se batewaarde is gelyk aan R1,223 456.70 Daarteenoor beloop 5% van die totale batewaarde R6,117 283.50. Die gesamentlike waarde van bates reeds verkoop of wat verkoop staan te word, is soos volg:-

1. Erf 3472	R130 300.00
2. Nelspoort erwe	R210 940.00
3. Gedeelte van erf 3 Kwa-Mandlenkosi	R 90 000.00
4. Erf 69 Kwa-Mandlenkosi	R 14 000.00
5. Erf 133 Kwa-Mandlenkosi	R 20 000.00
<b>TOTAAL</b>	<b>R 465 240.00</b>

Gegewe die voormelde word die 5% perk soos gestel in regulasie 5(2) van die Asset Transfer Regulasies nie oorskry nie en word die betrokke gedeelte grond nie as 'n "high value asset" gereken nie, maar sal die Raad se voorneme om die grond te verkoop steeds geadverteer moet word.

Voorts blyk dit nie dat die Munisipaliteit die betrokke grond in die afsienbare toekoms sal benodig vir die lewering van dienste of enige ander dergelyke munisipale doeleindes nie.

2. Regulasie 5(3)(b)(ii) : Rede vir die verkoop van die Bate

Die betrokke gedeelte grond is deel van die meent. Die primêre doel van die meentgrond is juis om dorpsuitbreiding te laat plaasvind. Die ontwikkeling van die grond sal afhangende van die aard/tipe ontwikkeling bydra tot die verligting van werkloosheid in Beaufort-Wes asook bydra tot die stimulering van die plaaslike ekonomie.

3. Regulasie 5(3)(b)(iii) : Verwagte voordele vir die Munisipaliteit voortspruitend uit die verkoop van Bate

Geen direkte voordeel vir die Munisipaliteit uit die verkoop van die bate word verwag nie. Die indirekte voordeel is dat 'n ontwikkeling werkseleenthede kan skep wat sal lei tot sekondêre besighede wat verdere werkseleenthede kan skep en sodoende die plaaslike ekonomie sal bevorder. Sodoende kan daar 'n afname wees in die aantal deernishuishoudings in Beaufort-Wes wat die toenemende druk op die Munisipaliteit vir die lewering van gratis basiese dienste sal verlig. 'n Ontwikkeling op die grond met die gepaardgaande werkseleenthede sal ook bydra tot die vermoë van sekere verbruikers om hul munisipale belasting- en diensterekening te betaal.

4. Regulasie 5(3)(b)(iv) : Verwagte opbrengste wat deur die Munisipaliteit ontvang sal word uit die verkoop van die Bate

Die verwagte opbrengs kan gereken word op nie minder nie as R50,000.00 ooreenkomstig die markwaarde. Gegewe die groot investering deur die suksesvolle ontwikkelaar met betrekking tot siviele en elektrotegniese dienste word dit nie voorsien dat die bate vir meer as 'n R1 miljoen sal verkoop nie ten spyte van die uiters uitstekende ligging daarvan. Die indirekte opbrengs uit 'n ontwikkeling van die grond is direk gekoppel aan die waarde daarvan en die verbruik van dienste.

Die Raad het egter reeds by 'n vorige geleentheid op 14 April 2009 'n bedrag van R5 miljoen op die verkoop van die gedeelte grond geplaas as die minimum aanvaarbare verkoopsprys.

5. Regulasie 5(3)(b)(v) : Enige verwagte wins of verlies voortspruitend uit of wat die Munisipaliteit kan opdoen uit die vervreemding

Geen onmiddellike winste of verliese vir die Munisipaliteit word voorsien indien die grond verkoop sou word nie, maar is daar wel die volgende aspekte wat tot kommer strek, gemeet aan die voorlegging van die firma *Stardome*.

**1 Voorsiening Dienste**

**1.1 Vullis**

*Die reinigingsdienste verkeer reeds onder druk weens die groei van die aantal wonings in Beaufort-Wes en is dit uiters moeilik om met die bestaande toerusting en mannekrag te verseker dat elke huishouding se vullis betyds en wel een keer per week verwyder word, daarenteen is daar ook 'n groot aantal bestaande besighede wat weens hul volume van vullis wat genereer word, meer as een keer per week gediens moet word.*

*'n Ontwikkeling van die omvang soos voorgestel deur Star Dome, sal 'n geweldige klomp vullis genereer wat op 'n daaglikse basis verwyder sal moet word wat verdere druk sal plaas op 'n vullisverwyderingsdiens wat reeds sukkel om aan al die behoeftes te voldoen. Verdermeer verstryk die vullisverwyderingskontrak ten opsigte van Kwa-Mandlenkosi binnekort en dring die betrokke gemeenskap reeds daarop aan dat die Munisipaliteit by verstryking van die kontrak, die diens self moet lewer. Dit opsigself sal ongeveer nog sowat 3000 erwe byvoeg waarvan die vullis verwyder sal moet word.*

**1.2 Elektrisiteit**

*Beaufort-Wes se maksimum elektrisiteitsaanvraag beloop tans 13 MVA. Die beoogde ontwikkeling se elektrisiteitsaanvraag sal volgens beraming 7 MVA beloop wat op hierdie stadium feitlik 50% van Beaufort-Wes se totale elektrisiteitsaanvraag beloop en selfs al sou ESKOM, Beaufort-Wes se aanvraag verhoog na die verlangde perk van 20 MVA, sal 'n ontwikkeling van hierdie*

omvang, steeds 'n geweldige tekort veroorsaak. Gevolglik sal Beaufort-Wes se aanvraag na ten minste 27 MVA verhoog moet word wat weer met geweldige koste gepaard sal gaan. Daarbenewens plaas ESKOM 'n beperking van 6 maande op alle aansoeke bo 100 kVA. Daar sal dus nie aan hierdie ontwikkeling se elektrisiteitsbehoefte voorsien kan word nie.

### 1.3 Watervoorsiening en Riool

Die watervoorsiening aan so 'n ontwikkeling kan problematies wees aangesien daar in die voorstel geen aanduiding gegee word van die verwagte waterbehoefte nie.

Die rioolafvloei van die voorgestelde ontwikkeling gaan 'n geweldige impak op die rioolstelsel van Beaufort-Wes tot gevolg hê. Die hoofriool waarby die ontwikkeling aangesluit sal word, sal vanaf die aansluitingspunt tot by die rioolwerke opgradeer (ver groot) moet word, sowel as die rioolsuiweringswerke.

## 2 Dorpsbeplanning

Die Raad is reeds van voorneme om 'n gedeelte grond noord van Beaufort-Wes, naby die weegbrug te verkoop met brandstof regte. Die voorgestelde ontwikkeling van Star Dome behels ook grotendeels brandstofvoorsiening. So 'n ontwikkeling sal lei tot die ontstaan van 'n nuwe of tweede besigheidskern buite die bestaande besigheidskern van Beaufort-Wes, wat uiteindelik kan lei tot die agteruitgang van die huidige besigheidskern.

Die voorgestelde vragroete om swaarvoertuie weg te lei vanaf die sentrale sakegebied, is 'n geweldige duur opsie en word juis gedoen om die bou van 'n verbypad te verhoed. Sou hierdie ontwikkeling ook toegelaat word saam met die beoogde ontwikkeling noord van Beaufort-Wes, is daar geen regverdiging meer vir die beplande vragroete nie en sal SANRAL dit eerder oorweeg om die verbypad, wat 'n goedkoper opsie as die vragroete is, te bou. Geen motivering vir befondsing van die vragroete sal meer bestaan nie en sal die klandisie van die deur reisende publiek verlore wees vir die sentrale sakegebied en sal daar ook geen motivering meer aangevoer kan word om die bou van 'n verbypad, te verhoed nie. Sou die Raad dus hierdie ontwikkeling goedkeur kan daar welliswaar ook besluit word dat alle beplanning vir die bou van die vragroete geskrap word.

Die gevolg daarvan sal dan ook wees dat daar geen oplossing is vir die swaarvragmotors in die dorp nie, totdat die verbypad gebou is nie.

## 3 Werksgeleenthede

Hoewel die ontwikkelaar na raming sowat 206 werksgeleenthede sal skep, moet daar soos genoem in paragraaf 4.2, ingedagte gehou word dat hierdie ontwikkeling nie 'n kliënte basis gaan skep wat die koopkrag sal verhoog nie. Die teendeel is egter wel die geval in die sin dat die oorgrote meerderheid van die bestaande koopkrag na hierdie ontwikkeling sal verskuif, wat werksverliese in die bestaande sentrale sakekern tot gevolg sal hê. Die mening word dus gehuldig dat 'n ontwikkeling van hierdie aard en omvang eerder sal lei tot die verskuiwing van werksgeleenthede en sal meer bestaande werksgeleenthede in die slag laat bly as wat dit sal bydra tot die skep van nuwe geleenthede.

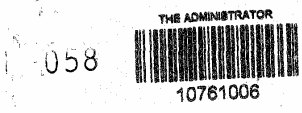
**4 Kleinboere/Opkomende boere**

*Die Raad ervaar reeds toenemende druk vanaf kleinboere om te voorsien in hul behoeftes aan landbougrond. Die ontwikkeling benodig sowat 148 ha wat 'n substansiële gedeelte van die meent is en wat aktief deur kleinboere benut word. Die vervreemding van 148 ha sal slegs groter druk op die Raad plaas om hierdie skaars hulpbron te voorsien.*

Wetgewende bepalings aangespreek in die voorlegging vervat in die Agenda van die Raadsvergadering 1 Desember 2009.

---

**P. de V. Strümpher**  
**Bestuurder: Administrasie**



B1  
sl311

14

# M3 & ASSOCIATES

Buy-Line 109 (Pty) Ltd Trading as M3 & Associates Registration no 2004/024223/07 - Vat no 4820219709

## Professional Property Valuers & Consultants

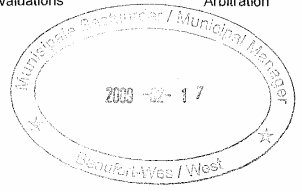
Branches:  
Knysna  
George  
Oudtshoorn  
Wellington

Property valuations  
Property audits  
Property databases  
Mass valuation systems  
Municipal valuations

Estates  
Expropriations  
Restitution  
Redistribution  
Arbitration

PO Box 3303, Knysna 6570  
Tel: +27 (0)44 382 5202  
Fax: +27 (0)44 382 0576  
Cell: +27 (0)83 262 3777  
Email: neels@m3.co.za

The Municipal Manager  
Beaufort West Municipality  
Private Bag X582  
**BEAUFORT WEST**  
6970



11 February 2009

For attention : Mr Strumpher

Our reference : Neels Muller

Sir

### VALUATION OF A PORTION OF FARM 185 BEAUFORT WEST RD

**1. INSTRUCTION:**

Instruction was received from Mr Strumpher to value the abovementioned property.

**2. PURPOSE OF VALUATION:**

To establish the open market value of the property described below as at date of valuation.

**3. DATE OF VALUATION:**

11 February 2009.

**4. PROPERTY INFORMATION:**

**Property :** A portion of Farm 185 Beaufort West RD

**Extent :** 3596.5208 Ha.

**Owner :** Municipality of Beaufort West.

**Note :**

**Only a portion of ± 148 Ha are to be alienated.**

VERKULASIE Pd: 31.03.09: Item 8-13 B.A	OPDRAG Rd: 14.12.09 : Item 8-14
--	------------------------------------

NH Marais  
Nat. Dip in Property Valuations  
Registered as Professional Valuer  
SA Council for the Valuers Profession  
Member of SAIV  
Appraiser

C Meje  
B. Juris LLB

CM Muller  
BA/Nat. Dip. in Property Valuations  
Registered as Professional Valuer  
SA Council for the Valuers Profession  
Fellow of the SAIV

M3  
Page 1 of 2

**5. LOCATION AND PHYSICAL ASPECTS:**

Located south of Beaufort West between the N1 and railwayline just north of the Oudtshoorn turn off.

**6. ZONING:**

Agricultural

**7. POTENTIAL:**

At present there are no specific potential except agricultural.

**8. IMPROVEMENTS:**

None.

**9. VALUATION METHODOLOGY:**

A direct market comparison approach is deemed the best approach to valuation.

**10. MARKET RESEARCH:**

Sales in the neighbourhood of the subject property are used:

Reference is made to a sale where the municipality sold farmland located south west of town:

Farm 423 in extent 2667.0374 Ha on 06/04/2007 for R2 401 200 (R900/Ha)

**11. CONCLUSIONS:**

The sale correlates with general opinion of farmland value close to town. The subject however has a better location and an upward adjustment is made to R1 000/Ha.

**12. RECOMMENDATIONS:**

That a value of **R148 000 (excluding Vat)** be used to negotiate a final settlement.

All cost relating to this proposed alienation shall be for the cost of the purchaser.

Should there be any enquiries please feel free to contact me.

**C M MULLER**  
(Professional Valuer-Registration no 2490).