



Bazuar në nenin 23, paragrafi 1, nenin 35, paragrafi 1, nënparagrafi 1.1 të Ligjit Nr.03/L-209 për Bankën Qendrore të Republikës së Kosovës (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.77 / 16 gusht 2010), si dhe nenin 1, nenin 85, paragrafi 1 dhe nenin 114 të Ligjit Nr.04/L-093 për Bankat, Institucionet Mikrofinanciare dhe Institucionet Financiare jo-Bankare (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës, nr.11 / 11 maj 2012), Bordi i Bankës Qendrore të Republikës së Kosovës në mbledhjen e mbajtur më 26 shkurt 2015, miratoi këtë:

## **RREGULLORE PËR VLERËSIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME**

### **Neni 1**

#### **Qëllimi dhe fushëveprimi**

1. Qëllimi i kësaj rregulloreje është të përcaktojë kërkesat minimale dhe standardet të cilat duhet të aplikohen nga institucionet financiare (në vijim "IF-të") gjatë vlerësimit të pasurisë së paluajtshme në lidhje me transaksionet në të cilët pasuria e paluajtshme përdoret si kolateral për çfarëdo instrumenti kreditor të lëshuar nga IF-të, si dhe përcaktimin e transaksioneve që lidhen me pasuritë e paluajtshme për të cilat kërkohen shërbimet e një vlerësuesi të licencuar.
2. Kjo rregullore aplikohet për të gjitha IF-të kredidhënëse të licencuara nga Banka Qendrore e Republikës së Kosovës..

### **Neni 2**

#### **Përkufizimet**

1. Të gjithë termet e përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me termet e përcaktuara në nenin 3 të Ligjit Nr.04/L-093 për Bankat, Institucionet Mikrofinanciare dhe Institucionet Financiare Jo-Bankare (në vijim: Ligji për Bankat), Rregulloren e BQK-së për Kreditë Hipotekare Rezidenciale dhe/ose përkufizimet në vijim për qëllimet e kësaj rregulloreje:

- a) **Vlerësimi** - do të thotë një deklaratë me shkrim e përgatitur në mënyrë të pavarur dhe të paanshme nga një vlerësues i kualifikuar, që përcakton opinionin në lidhje me vlerën e tregut të një prone të përshkruar në mënyrë adekuate në një datë të caktuar, e mbështetur nga paraqitja dhe analiza e tregut përkatës dhe informacionet e tjera thelbësore;
- b) **Bordi për licencimin e vlerësuesve** - është Bordi Mbikëqyrës për Licencimin e Vlerësuesve të pasurive të paluajtshme, i themeluar nga Ministria e Financave;
- c) **Kreditë biznesore** – do të thotë kredia apo një instrument tjetër kreditor ndaj një organizate biznesore;
- d) **Transaksion bankar** – do të thotë çdo transaksion financiar i ndërlidhur me pasuritë e paluajtshme i cili kryhet pas datës së hyrjes në fuqi të kësaj rregulloreje: në të cilën kyçet apo kontraktohet cilido IF i rregulluar; dhe që kërkon shërbimet e një vlerësuesi.
- e) **Pasuri e paluajtshme apo patundshmëri** – është një pjesë specifike e sipërfaqes së tokës e cila ka kufi apo në të cilën mund të vendosen kufijtë. Pasuritë e paluajtshme përfshijnë tokën, objektet fizike të vendosura mbi tokë, ndërtesat biznesore, ndërtesat banesore dhe pjesët e ndërtesave (apartamentet) si njësi të ndara të ndërtesave banesore apo pasurit minerale. Toka është pronë e patundshme që është pjesë e sipërfaqes së tokës siç është përcaktuar në kadastër dhe e cila ka vetëm ndërtime të vogla.
- f) **Transaksionet e IF-së – të ndërlidhura me patundshmërinë** – do të thotë çdo transaksion që përfshinë:
- 1) Shitjen, qiradhënien, blerjen, investimin apo shkëmbimin e pasurisë së paluajtshme, që përfshinë edhe interesat apo financimin e patundshmërive;
  - 2) Re-financimin e pasurisë së paluajtshme ose interesave në pasurinë e paluajtshme; apo
  - 3) Përdorimin e pasurisë së paluajtshme apo interesit në pasuri të paluajtshme si mjet sigurie për kredi apo investim.
- g) **Vlerësuesi i licencuar** - do të thotë çdo vlerësues i cili ka përmbushur kërkesat për licencë në Kosovë, të dhënë nga Bordi për Licencimin e Vlerësuesve të Kosovës. Të gjithë vlerësuesit e licencuar duhet t'i përmbahen Kodit të Etikës dhe të Sjelljes të Shoqatës Evropiane të Vlerësuesve - TEGoVA dhe Kodit të Sjelljes të Bordit për Licencimin e Vlerësuesve të Kosovës.

- h) **Vlera e tregut** - do të thotë çmimin më të mundshëm të cilin një pronë mund të ketë në një treg konkurrues dhe të hapur nën të gjitha kushtet e nevojshme për një shitje të drejtë, ku një blerës dhe një shitës, me vullnetin e tyre, duke vepruar në mënyrë të matur dhe të ndërgjegjshme, hyjnë në një transaksion si palë jo të ndërlidhura, duke supozuar se çmimi nuk mund të ndikohet nga interesa të papërshtatshëm. Kjo më tutje përkufizohet si:
- 1) Konsumi i një shitjeje në një datë të caktuar dhe kalimi i pronësisë nga shitësi tek blerësi, me ç ‘rast: Blerësi dhe Shitësi janë të motivuar;
  - 2) Të dy palët janë të informuar mirë apo të këshilluar mirë dhe veprojnë mbi atë që ata e konsiderojnë si interesin e tyre më të mirë;
  - 3) Mundësohet një kohë e arsyeshme për ekspozim në tregun e hapur; Pagesa bëhet në para të gatshme në valutën euro apo në aranzhime financiare të krahasueshme me të; dhe
  - 4) Çmimi paraqet konsideratën e zakonshme për pronën e shitur të pandikuar nga financimet speciale apo kreative apo koncesionet e shitjes të ofruara nga kushdo i ndërlidhur me shitjen.
- i) **Vlerësuesi i brendshëm** - një vlerësues i cili punon në mënyrë të drejtpërdrejt për një IF.
- j) **Vlerësuesi i jashtëm** – një vlerësues i cili punon në mënyrë të pavarur nga IF-të dhe ngarkon një pagesë për shërbimet e tij.
- k) **Vlera e transaksionit** - do të thotë shuma e kredisë (instrumentit kreditor) apo vlera e tregut të pasurisë së paluajtshme të përfshirë si interes për shitjet, qiratë, blerjet dhe investimet apo shkëmbimet e pasurive të paluajtshme të paluajtshmërisë.

### Neni 3

#### Transaksionet që kërkojnë një vlerësues të licencuar

1. Një vlerësim i kryer nga një vlerësues i licencuar kërkohet për pasuritë e paluajtshme në të gjitha transaksionet financiare, në të cilat pasuria e paluajtshme përdoret si kolateral për kredinë, përveç transaksioneve kur:
  - 1.1. Vlera e transaksionit është e barabartë apo më e vogël se tridhjetë mijë (30,000) euro për persona fizik, për një pronë të paluajtshme banesore të prioritetit të parë.
  - 1.2. Transaksioni është kredi biznesore dhe:
    - 1.2.1. Vlera e transaksionit është më e ulët se pesëdhjetëmijë (50,000) euro;
    - 1.2.2. Nuk ka ndryshime materiale në kushtet e tregut apo ndryshime fizike të cilat mund të ndikojnë negativisht në vlerën e hipotekës lidhur me transaksionin, edhe në rastet kur ripërtërihet transaksioni me hipotekën e njëjtë;

2. Për një transaksion që nuk kërkon shërbimet e një vlerësuesi të licencuar sipas këtij neni, IF do të kryej një vlerësim adekuat të kolateralit të pasurisë së paluajtshme që është në përputhje me praktikat e sigurta dhe të shëndosha bankare.
3. IF mund të përdor edhe bazën e tatimit të pronës së paluajtshme, të caktuar nga Komunitat në pajtim me Ligjin mbi Tatimin e Pronës së Paluajtshme në Kosovë për qëllimin e kreditimit.
4. BQK-ja rezervon të drejtën që të kërkojë një vlerësim sipas këtij neni kurdo që e sheh si të nevojshme për të adresuar shqetësimet në lidhje me maturinë dhe sigurinë.

#### **Neni 4** **Politika e vlerësimit**

1. IF-të duhet të sigurojnë politika dhe procedura për vlerësimin e pronave të paluajtshme. Politika duhet të adresoj kërkesat e kësaj rregulloreje dhe të siguroj specifikat se si banka do të adaptoj dhe zbatoj programin e saj për vlerësimin e pronave të paluajtshme. IF-të duhet të raportojnë çdo sjellje jo të përshtatshme të vlerësuesit në BQK dhe në Bordin për Licencimin e Vlerësuesve për shqyrtim dhe masa të mundshme.
2. Edhe në rastet kur angazhohen vlerësues të jashtëm IF-të duhet të përcaktojnë, me politikat e tyre të vlerësimit të pronave të paluajtshme në formë të hipotekës, kontrollat e brendshme për tu siguruar se janë aplikuar standardet e vlerësimit të pronave të paluajtshme dhe për verifikimin adekuat të përshtatshmërisë së vlerësuesit të angazhuar.

#### **Neni 5** **Standardet minimale të vlerësimit**

1. Të gjitha vlerësimet duhet të jenë në përputhje me standardet e vlerësimit të pranuar përgjithësisht, të cilat janë të njohura si Standardet Evropiane të Vlerësimit (EVS 2012).
2. Të gjitha vlerësimet duhet, së paku, të jenë të shkruara dhe të përmbajnë informata dhe analiza të mjaftueshme për të mbështetur vendimin e institucionit për t'u përfshirë në transaksion;
3. Raporti i vlerësimit duhet të përmbaj informacionin mbi inspektimin e brendshëm dhe të jashtëm të objektit dhe duhet të përmbaj së paku elementet në vijim:

- 3.1. **Subjekti:** informatat bazë si, adresa, përshkrimi ligjor i pronës, emri i pronarit dhe huamarrësit dhe informata tjera për identifikimin e klientit;
  - 3.2. **Kontrata:** informacion mbi kontratën e shitblerjes dhe ndryshimit të pronësisë që do të ndodhë në rastet kur është e aplikueshme;
  - 3.3. **Të dhënat:** karakteristikat fizike të pronës së paluajtshme, madhësia, mosha, forma, materialet, gjendje ekzistuese e mbështetur me fotografitë përshkruese;
  - 3.4. **Lokacioni dhe hartat përkatëse:** harta e rrugëve dhe vendndodhja e pronës në raport me pronat tjera të krahasuara që janë përdorur si referencë dhe të dhëna krahasuese për vlerat e shitjes së tyre, zoonimi dhe qasja në shërbime.
4. Të gjitha vlerësimet duhet, së paku, të analizojnë dhe raportojnë zbritjet dhe lirimet adekuate për ndërtimet dhe renovimet e propozuara, ndërtesat pjesërisht të lëshuara me qira, lizingu jashtë konditave të tregut dhe ndërtimit të rrugëve për njësitë e pa shitura;
  5. Të gjitha vlerësimet, së paku, duhet të bazohen në përkufizimin e vlerës së tregut ashtu siç është përcaktuar në përkufizimet e kësaj rregulloreje.
  6. Të gjitha vlerësimet duhet të kryhen nga një vlerësues i licencuar në përputhje me kërkesat e përcaktuara në këtë rregullore.

## **Neni 6**

### **Pavarësia e vlerësuesit**

1. Nëse vlerësimi përgatitet nga një vlerësues i brendshëm, atëherë ai vlerësues duhet të jetë i pavarur dhe të mos përfshihet në funksionin e kreditimit, investimit dhe mbledhjes, dhe të mos përfshihet, përveç si vlerësues, në transaksionin përkatës, si dhe të mos ketë interes të drejtpërdrejt apo jo-të drejtpërdrejt, financiar apo tjetër, në pasurinë e paluajtshme.
  - 1.1. Nëse personat e vetëm të kualifikuar të cilët janë në dispozicion për të kryer vlerësimin janë të përfshirë në funksionet e kreditimit, investimit dhe mbledhjes në kuadër të IF-së, atëherë IF duhet të ndërmarr hapat e nevojshëm për të siguruar që vlerësuesit të ushtrojnë një gjykim të pavarur dhe vlerësimi të jetë adekuat.
  - 1.2. Hapat e tillë përfshijnë, por nuk kufizohen me, ndalimin e një individi në kryerjen e vlerësimeve në lidhje me transaksionet e IF-së në të cilat vlerësuesi është i përfshirë dhe ndalimin e menaxhmentit dhe stafit tjetër të IF-së të marrin pjesë në çfarëdo votimi apo miratimi që përfshinë mjetet të cilat ata i kanë vlerësuar.
  - 1.3. Gjithashtu, në mënyrë që të sigurojë pavarësimin nga funksionet e kreditimit apo investimit të fondeve, vlerësuesi i brendshëm duhet të raportoj në menaxhimin e riskut apo në një departament tjetër jashtë shitjes dhe mbledhjes së kredive.

2. Nëse vlerësimi përgatitet nga një vlerësues i jashtëm, vlerësuesi duhet të angazhohet drejtpërdrejt nga IF-ja apo agjenti i saj dhe të mos ketë interes drejtpërdrejt apo jo të drejtpërdrejt, financiar apo të një natyre tjetër mbi transaksionin apo pasurinë e paluajtshme.
3. IF-të gjithashtu mund të pranojnë një vlerësim të përgatitur nga një vlerësues i angazhuar drejtpërdrejt nga një institucion tjetër financiar, nëse:
  - 3.1. Vlerësuesi nuk ka interes të drejtpërdrejtë ose jo të drejtpërdrejt, financiar ose të një natyre tjetër mbi pronën e paluajtshme ose transaksionin; dhe
  - 3.2. IF-ja përcakton se vlerësimi është në përputhje me kërkesat dhe është i pranueshëm.
4. IF-të mund të angazhojnë vlerësues të brendshëm apo të jashtëm, të cilët nëse kryejnë vlerësimin e pronave të paluajtshme për transaksionet për të cilat kërkohet vlerësuesi i licencuar, sipas nenit 3 të kësaj rregullore, duhet të jenë të licencuar nga Bordi për Licencimin e Vlerësuesve.

## **Neni 7**

### **Lista e miratuar e vlerësuesve të licencuar**

1. IF-të duhet të përgatisin një listë të vlerësuesve të licencuar, të aprovuar nga komiteti për menaxhimin e riskut, që janë përzgjedhur për angazhim në vlerësimin e pronave të paluajtshme për IF-në, në pajtim me kërkesat e përcaktuara nga Bordi për Licencimin e Vlerësuesve, duke angazhuar vlerësuesit varësisht nga lloji i licencës që posedojnë. Në rastin e vlerësuesve të huaj duhet të posedohet vendimi i Bordit për njohjen e vlerësuesit për vlerësimin e pronave të paluajtshme në Republikën e Kosovës.
2. IF-të duhet të dërgojnë listën e vlerësuesve të angazhuar në BQK para datës 15 dhjetor, për vlerësuesit e angazhuar gjatë vitit vijues. Lista e vlerësuesve dhe aplikimi i kërkesave të kësaj rregullore do të jenë subjekt i ekzaminimeve të IF-ve.
3. Vlerësuesit e përfshirë në listën e miratuar duhet të përmbushin kërkesat e objektivitetit profesional, që do të thotë se ata duhet të jenë të vetëdijshëm për çdo gjë që mund të perceptohet si konflikt i interesit.
4. Për secilin vlerësim, vlerësuesi duhet t'i kërkojë huamarrësit që të identifikojë interesat e tjerë apo palët e ndërlidhura në mënyrë që të vendosë nëse ekziston konflikti i mundshëm i interesit për vlerësuesin, partnerët vlerësuesit, bashkë-udhëheqësit ose familjarët e ngushtë.

5. Nëse ekziston një konflikt i tillë, atëherë kjo do të duhet të shpaloset me shkrim tek IF-ja, e cila më pas mund të zgjedh apo jo që të konfirmojë caktimin e vlerësuesit, në pajtueshmëri me rregulloret dhe politikat e institucioneve.
6. Në çdo rast që huamarrësi detyrohet të paguajë për vlerësimin, kostot e vlerësimit duhet të jenë transparente dhe të diskutohen paraprakisht me huamarrësin, të cilët duhet t'i jepet një kopje e raportit të plotë të vlerësimit.
7. Për të rritur transparencën, IF-ja mund t'i mundësojë huamarrësit që të zgjedh vlerësuesin nga një listë pa emra, të përgatitur nga IF-ja që tregon vetëm koston dhe afatin kohor për dorëzimin e raportit të vlerësimit sipas vlerësuesve të ndryshëm.

## **Neni 8**

### **Prona e paluajtshme e marrë përmes ekzekutimit të kolateralit**

1. Pronësia e pasurisë së paluajtshme të marr nga institucioni financiar pas ekzekutimit të kolateralit i nënshtrohet vlerësimit periodik. Institucioni financiar e vendosë një afat kohorë të arsyeshëm dhe të maturë për mbajtjen e një prone të tillë të paluajtshme.
2. Pas transferimit të pronësisë së pronës të paluajtshme tek institucionit financiar, ai duhet të:
  - 2.1. Të rivlerësojë pronën e paluajtshme;
  - 2.2. Të hartojë një politikë të vlerësimit të kolateralit për të monitoruar vlerën për çdo pasuri të paluajtshme të marrë në mënyrë që të jetë në përputhje me praktikën e matura bankare.
3. Pronat e tilla të paluajtshme duhet të shiten nga institucioni brenda periudhës së përcaktuar në rregulloren e BQK-së për kufizimet në mbajtjen e pasurisë së paluajtshme dhe të luajtshme, në çdo rast, sa më shpejt që të jetë e arsyeshme. IF-ja do të dokumentojë përpjekjet e bëra për të shitur pasuritë e tilla të paluajtshme, duke përfshirë:
  - 3.1. Dokumentimin e të gjitha interesimeve dhe ofertave nga blerësit e mundshëm;
  - 3.2. Metodën e përdorur për reklamimin dhe shitjen e pasurisë së paluajtshme nga IF ose agjenti i saj, dhe;
  - 3.3. Informacionet e tjera që pasqyrojnë përpjekjet e bëra për të shitur pasurinë e paluajtshme.
4. Menaxhmenti i institucionit financiar mund të miratojë zgjatjen e periudhës së mbajtjes për një pronë të caktuar të paluajtshme, me kusht që zgjatja është miratuar me dokumentacionin e përmendur më lartë, gjë që tregon qartë se nuk ka kërkesë të tregut për këtë pronë të paluajtshme.

**Neni 9**  
**Dispozitat kalimtare**

1. Kjo rregullore zbatohet për të gjitha instrumentet kreditore të krijuara nga IF-të pas hyrjes në fuqi të kësaj rregullore.
2. Kërkesat për vlerësues të licencuar do të hyjë në fuqi nga data 01 janar 2016, përveç nëse BQK-ja e përcakton ndryshe me ndonjë vendim të veçantë për këtë. Megjithatë, vlerësimet do të kërkohen për transaksionet e përcaktuara në nenin 3, me hyrjen në fuqi të kësaj rregullore.
3. BQK mund të nxjerr edhe Udhëzime shtesë për ofrimin e sqarimeve më të detajuara ndaj IF-ve për zbatimin e kërkesave të kësaj rregullore dhe pritjeve që ka për politikën, procedurat dhe praktikën e vlerësimit të pronave të paluajtshme nga IF-të.

**Neni 10**  
**Zbatimi, masat përmirësuese dhe dënimet civile**

1. Çdo shkelje e dispozitave të kësaj Rregullore do të jetë subjekt i masave përmirësuese dhe ndëshkuese, siç përcaktohet në Ligjin për Bankën Qendrore dhe Ligjin për Bankat.

**Neni 11**  
**Hyrja në fuqi**

Kjo rregullore do të hyjë në fuqi me datën 01 korrik 2015.

**Kryetari i Bordit të Bankës Qendrore të Republikës së Kosovës**

---

**Bedri Peci**