



Na osnovu člana 23, stav 1, člana 35, stav 1, podstav 1.1 Zakona br. 03/L-209 o Centralnoj Banci Republike Kosovo (Službeni List Republike Kosova, br. 77/16 avgust 2010.), kao i član 1, član 85, stava 1 i člana 114 Zakona br. 04 / L-093 o Bankama, Mikrofinansijskim Institucijama i Nebankarskim Finansijskim Institucijama (Službeni List Republike Kosovo, br. 11/11 maj 2012), Upravni Odbor Centralne Banke Republike Kosova na sastanku održanom 26. februara 2015., usvojio je sledeću:

U R E D B U

O PROCENI NEPOKRETNE IMOVINE

Član 1

Cilj i delokrug

1. Cilj ove uredbe je da utvrdi minimalne zahteve i standarde koje finansijske institucije (u daljem tekstu „FI“) treba da sprovedu prilikom procene nepokretne imovine u vezi sa transakcijama u kojima se nepokretna imovina koristi kao zalog za bilo koji kreditni instrument izdat od strane FI, i utvrđivanje transakcija koja se odnose na nepokretnu imovinu a koje usluge su potrebne za licenciranog procenitelja.
2. Ova uredba se sprovodi na sve FI za davanje kredita koje su licencirane od strane Centralne Banke Republike Kosovo.

Član 2

Definicije

1. Svi izrazi koji su korišćeni u ovoj uredbi imaju isto značenje sa izrazima određenim u članu 3. Zakona br. 04 / L-093 o Bankama, Mikrofinansijskim Institucijama i Nebankarskim Finansijskim Institucijama (u daljem tekstu: Zakon o Bankama), Uredbom CBK-a za Hipotekarne Stambene Kredite i / ili sledeće definicije za potrebe ove uredbe:

- a) **Procena** - podrazumeva pismenu izjavu pripremljenu na nezavisan i nepristrasan način od strane kvalifikovanog procenitelja, kojom se utvrđuje mišljenje u vezi sa tržišnom vrednošću jedne adekvatno opisane imovine za jedan određeni datum, koje je podržano relevantnom tržišnom prezentacijom i analizom i drugim bitnim informacijama;
- b) **Odbor za licenciranje procenitelja** - je Nadzorni Odbor za licenciranje procenitelja za nepokretne imovine, osnovanog od strane Ministarstva Finansija;
- c) **Poslovni krediti** - označava kredite ili drugi kreditni instrument prema jednoj poslovnoj organizaciji;
- d) **Bankovna transakcija** - označava svaku finansijsku transakciju u vezi sa nepokretnom imovinom koja se obavlja nakon stupanja na snagu ove uredbe: u koju je uključena ili ugovoren bilo koja regulisana FI; a za koje su potrebne usluge jednog procenitelja.
- e) **Nepokretna imovina ili nepokretnost** - je određeni deo zemljane površine koji ima ograničenja ili na kojem se granice mogu postaviti. Nepokretna imovina uključuje zemljište, fizičke predmete koji se nalaze na zemlji, poslovne zgrade, stambene zgrade i delove zgrada (stanovi) kao zasebne celine stambenih zgrada ili mineralna bogatstva. Zemljište je nepokretnost koja je deo površine zemljišta kako je definisano u katastru i koja ima samo male građevine.
- f) **Transakcije FI - vezane sa nepokretnostima** - označava svaku transakciju koja obuhvata:
- 1) Prodaja, davanje pod zakup, kupovinu, ulaganje ili zamenu nepokretnosti, obuhvatajući kamate ili finansiranje nepokretnosti;
 - 2) Ponovno finansiranje nepokretnosti ili kamate u nepokretnoj imovini; ili
 - 3) Korišćenje nepokretne imovine ili kamate na nepokretnostima kao zalog za kredit ili ulaganje.
- g) **Licencirani procenitelj** - označava bilo kog procenitelja koji je ispunio uslove za licenciranje na Kosovu, izdate licence od strane Upravnog Odbora za licenciranje procenitelja na Kosovu. Svi licencirani procenitelji moraju da se pridržavaju Kodeksa Etike i Ponašanja Evropske Asocijacije Procenitelja - TEGoVA i Kodeksa Ponašanja Upravnog Odbora za Licenciranje Procenitelja na Kosovu.

- h) **Tržišna vrednost** - znači najverovatniju cenu koju jedna imovina može da ima na konkurentnom i otvorenom tržištu pod svim uslovima neophodnim za poštnu prodaju, gde kupac i prodavac, svojom voljom, postupajući i savesno, stupaju u transakciju kao nepovezane strane, pretpostavljajući da na cenu ne mogu uticati neprimereni interesi. Ovo se dalje definiše kao:
- 1) Potrošnja neke prodaje u određenom datumu i prelazak svojine sa prodavca na kupca, u kom slučaju: Kupac i Prodavac su motivisani;
 - 2) Obe strane su dobro informisane ili dobro savetovane i postupaju u skladu sa onim što smatraju da je u njihovom najboljem interesu;
 - 3) Omogućeno je jedno razumno vreme za izlaganje na otvorenom tržištu; Isplata se vrši u gotovini u evrima ili u uporedivim finansijskim aranžmanima; i
 - 4) Cena predstavlja uobičajenu naknadu za imovinu koja se prodaje bez uticaja posebnih ili kreativnih koncesija za finansiranje ili prodaju bilo koga u vezi sa prodajom.
- i) **Unutrašnji procenitelj** - procenitelj koji radi direktno za FI.
- j) **Spoljni procenitelj** - procenitelj koji radi nezavisno od FI i naplaćuje naknadu za svoje usluge.
- k) **Vrednost transakcije** - označava iznos kredita (kreditnog instrumenta) ili tržišnu vrednost nepokretnosti koja je uključena kao kamata za prodaju, zakup, kupovinu i ulaganje ili razmenu nepokretne imovine.

Član 3

Transakcije koje zahtevaju licenciranog procenitelja

1. Procena obavljena od strane licenciranog procenitelja potrebna je za nepokretnu imovinu u svim finansijskim transakcijama u kojima se nepokretna imovina koristi kao zalog za odobravanje kredita, osim za transakcije u kojima:
 - 1.1. Vrednost transakcije jednaka ili je manja od trideset hiljada (30.000)€ za fizička lica za jednu nepokretnu stambenu imovinu prvog reda.
 - 1.2. Transakcija je poslovni kredit i:
 - 1.2.1. Vrednost transakcije je niža od pedeset hiljada (50.000) €;
 - 1.2.2. Nema materijalnih promena na tržišnim uslovima ili fizičkih promena koje mogu negativno da utiču na vrednost hipoteke u vezi sa transakcijom, čak i u slučajevima kada se transakcija sa istom hipotekom obnavlja;

2. Za jednu transakciju koja ne zahteva usluge licenciranog procenitelja prema ovom članu, FI obavi će odgovarajuću procenu zaloga nekretnine imovine koja je u skladu sa zdravom i dobrom bankarskom praksom.
3. FI takođe može da koristi osnovicu poreza na nepokretnu imovinu, koju su opštine utvrdile u skladu sa Zakonom o porezu na nepokretnu imovinu na Kosovu, u svrhu kreditiranja.
4. CBK zadržava pravo da traži procenu prema ovom članu kad god smatra potrebnim da adresira nezadovoljstvo u vezi sa bezbednosnim problemima.

Član 4 **Politika procenjivanja**

1. FI treba da obezbede politike i procedure za procenjivanje nepokretne imovine. Politika treba da se bavi sa zahtevima iz ove uredbe i da pruži detalje o tome, kako će banka prilagoditi i sprovesti svoj program procene nepokretne imovine. FI treba da prijave svako neprimereno ponašanje procenitelja u CBK-a i u Upravnom Odboru za Licenciranje Procenitelja radi razmatranje za izricanje mogućih mera.
2. I u slučajevima kada su angažovani spoljni procenitelji, FI treba da utvrdi, sa svojim politikama o proceni nepokretne imovine u obliku hipoteke, interne kontrole kako bi se osiguralo da se primenjuju standardi za procenu nepokretnosti i za adekvatnu proveru podobnosti angažovanog procenitelja.

Član 5 **Minimalni standardi za procenu**

1. Sve procene treba da budu u skladu sa opšteprihvaćenim standardima za ocenjivanje, poznatim kao Evropski Standardi Procene (ESO 2012).
2. Sve procene moraju da budu, u pismenoj formi i da sadrže dovoljno informacija i analize koje podržavaju odluku institucije da bi se uključile u transakciju;
3. Izveštaj o proceni mora da sadrži informacije o unutrašnjem i spoljnom pregledu objekta i mora da sadrži najmanje sledeće elemente:

- 3.1. **Subjekt:** osnovne informacije, kao što su adresa, pravni opis imovine, ime vlasnika i zajmoprimca i druge informacije za identifikaciju klijenta;
 - 3.2. **Ugovor:** informacije o ugovoru o kupoprodaji i promeni vlasništva do kojih će doći kada je to sprovodljivo;
 - 3.3. **Podaci:** fizičke karakteristike nepokretnosti, veličina, starost, oblik, materijali, postojeće stanje potkrepljeno opisnim fotografijama;
 - 3.4. **Lokacija i relevantne mape:** mapa puteva i lokacija imovine u odnosu na druga upoređena svojstva koja su korišćena kao referenca i uporedni podaci o njihovim prodajnim vrednostima, zoni i pristupu uslugama.
4. Sve procene treba da analiziraju i prijave odgovarajuće popuste i smanjenja za predloženu izgradnju i obnovu, delimično zakupljene zgrade, zakup van tržišnih uslova i izgradnju puteva za neprodate jedinice;
 5. Sve procene moraju najmanje biti zasnovane na definiciji tržišne vrednosti kako je definisana u definicijama u ovoj uredbi.
 6. Sve procene treba da se izvrše od strane ovlašćenog procenitelja u skladu sa zahtevima utvrđenim u ovoj uredbi.

Član 6

Nezavisnost procenitelja

1. Ako procenu priprema interni procenitelj, tada taj procenitelj mora da bude nezavisan i ne sme biti uključen u funkciju kreditiranja, ulaganja i naplate i ne sme da bude uključen, osim kao procenitelj, u relevantnu transakciju i ne mora da bude direktno ili posredno, finansijski ili na drugi način, u nepokretnoj imovini.
 - 1.1. Ako su individualna kvalifikovana lica dostupna za sprovođenje procene uključene u funkcije kreditiranja, investiranja i naplate u okviru FI-je, tada FI-ja treba da preduzme neophodne korake da obezbedi da procenitelji donesu nezavisnu odluku i da ocena bude adekvatna.
 - 1.2. Takvi koraci uključuju, ali nisu ograničeni na, zabranu pojedincu da vrši procene za transakcije FI u kojima je procenitelj uključen i zabranu rukovođenja i drugom osoblju da učestvuju u bilo kom glasanju ili odobravanju koje uključuje sredstva koja oni procenili.
 - 1.3. Takođe, da bi se obezbedila nezavisnost od funkcije kreditiranja ili investicionih funkcija fondova, unutrašnji procenitelj mora da se prijavi upravljanju rizicima ili nekom drugom odeljenju izvan prodaje i naplate kredita.

2. Ukoliko je procena pripremana od strane spoljnog procenitelja, procenitelj mora da bude direktno angažovan od strane FI ili njegovog agenta i ne mora da ima direktni ili indirektni finansijski, ili drugi interes u transakcijama ili nad nepokretnom imovinom.
3. FI takođe može da prihvati procenu koju je pripremio procenitelj koji je direktno angažovan od strane druge finansijske institucije ako:
 - 3.1 Procenitelj nema direktnog ili indirektnog finansijskog, ili drugog interesa nad nepokretnom imovinom ili transakcijom; i
 - 3.2. FI utvrđuje da je procena u skladu sa zahtevima i da je prihvatljiva.
4. FI mogu da angažuju unutrašnje ili spoljne procenitelje, koji ukoliko izvršavaju procenu nepokretnih imovina za transakcije za koje je potreban licencirani procenitelj, prema članu 3 ove uredbe, mora da bude licenciran od strane Odbora za Licenciranje Procenitelja.

Član 7

Usvojena lista licenciranih procenitelja

1. FI moraju da pripreme jedan spisak licenciranih procenitelja, koja je usvojena od strane komisije za upravljanje rizikom, a koji su izabrani da učestvuju u proceni nepokretne imovine za FI, u skladu sa zahtevima koje je postavio Upravni Odbor za procenu licenciranih procenitelja, angažujući procenitelje u zavisnosti od vrste licence koju poseduju. U slučaju stranih procenitelja, potrebna je i odluka Upravnog Odbora za priznavanje procenitelja za procenu nepokretne imovine u Republici Kosova.
2. FI mora da dostave spisak procenitelja koji su angažovani u CBK pre 15. decembra, za procenitelje angažovane tokom sledeće godine. Lista procenitelja i sprovođenje zahteva iz ove uredbe biće predmet pregleda FI-a.
3. Procenitelji koji su obuhvaćeni u listi koja je usvojena, treba da ispunjavaju zahteve profesionalne objektivnosti, što znači da moraju da budu svesni svega što se može smatrati sukobom interesa.
4. Za svaku procenu procenitelj treba da zatraži od zajmoprimca da identifikuje druge interese ili povezane strane kako bi odlučio da li postoji potencijalni sukob interesa za procenitelja, partnere procenitelja, su rukovodiocce ili članove uže porodice.

5. Ukoliko postoji takav sukob, onda to mora da se pismeno obavesti FI-u, koji zatim može da odluči da li će potvrditi imenovanje procenitelja, u skladu sa propisima i politikama institucija.
6. Za bilo koji slučaj kada je zajmoprimac dužan da plati procenu, troškovi procene treba da budu transparentni i da se o njima unapred razgovara sa zajmoprimcem, kome treba dati kopiju celokupnog izveštaja o proceni.
7. Radi povećavanja transparentnost, FI može da omogući zajmoprimcu da odabere procenitelja sa liste imena, koju je pripremio FI, prikazujući samo troškove i vremenski okvir za podnošenje izveštaja o oceni prema različitim proceniteljima.

Član 8

Nepokretna imovina oduzeta izvršenjem kolaterala

1. Svojina nepokretne imovine oduzete od strane finansijske institucije nakon izvršenja kolaterala podleže periodičnoj proceni. Finansijska institucija odrediće jedan razumni vremenski rok za održavanje takve nepokretnosti.
2. Nakon prenosa vlasništva nad nepokretnom imovinom na finansijsku instituciju, ona mora:
 - 2.1. Izvrši ponovnu procenu nepokretne imovine;
 - 2.2. Da izradi politiku procene kolaterala za praćenje vrednosti za bilo koju oduzetu nepokretnu imovinu kako bi se poštovala usaglašenost sa bankarskom praksom.
3. Navedenu nepokretnu imovinu, institucija će prodati u roku navedenom u uredbi CBK-a o ograničenjima posedovanja nepokretne i pokretne imovine, u svakom slučaju, čim to bude razumno. FI će dokumentovati napore uložene u prodaju takve nekretnine, uključujući:
 - 3.1. Dokumentovanje svih interesa i ponuda potencijalnih kupaca;
 - 3.2. Korišćene metode za reklamiranje i prodaju nepokretnosti od strane FI ili njegovog agenta, i;
 - 3.3. Ostale informacije koje odražavaju napore uložene za prodaju nepokretne imovine.
4. Rukovodstvo finansijske institucije može da odobri produženje roka za zadržavanje određene nepokretne imovine, pod uslovom da je produženje odobreno shodno gore navedenoj dokumentaciji koja jasno ukazuje da nema potražnje na tržištu za ovu nepokretnu imovinu.

Član 9

Prelazne odredbe

1. Ova uredba se sprovodi na sve kreditne instrumente stvorene od strane FI nakon stupanja na snagu ove uredbe.
2. Zahtevi za licencirane procenitelje stupiće na snagu 01. januara 2016. godine, osim ukoliko CBK posebnom odlukom ne odredi drugačije. Međutim, procene će biti potrebne za transakcije navedene u članu 3. nakon stupanja na snagu ove uredbe.
3. CBK takođe može da izda i dodatna Uputstva za pružanje detaljnijih pojašnjenja FI-ima o sprovođenju zahteva iz ove uredbe i očekivanjima koja ima prema politikama, procedurama i praksi za procenu nepokretne imovine od strane FI-a.

Član 10

Sprovođenje, korektivne mere i civilno kažnjavanje

1. Bilo koja povreda odredaba ove Uredbe, podleže korektivnim i kaznenim merama, kako je utvrđeno Zakonom o Centralnoj Banci i Zakonom o Bankama.

Član 11

Stupanje na snagu

Ova uredba stupa na snagu 1. jula 2015. godine.

Predsednik Upravnog Odbora Centralne Banke Republike Kosova

Bedri Peci