UDHËZIM
Nr.1, datë 5.10.2000

PËR KRITERET TEKNIKE TË PËRLLOGARITJES SË VLERËS SË BIMEVE DRUFRUTORE QË SHPRONËSOHEN PËR INTERES PUBLIK, NË RASTET KUR MUNGOJNË TREGUESIT E DEKLARUAR TË SHITBLERJES.

Në mbështetje të nenit 102 të Kushtetutës, të ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 " Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik" dhe të V.K.M nr.138, datë 23. 3. 2000, "Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive prone private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik", Ministria e Bujqësisë dhe Ushqimit

U D H Ë Z O N :

A. Objekti i këtij udhëzimi është përcaktimi i kritereve teknike të përllogaritjes së vlerës së bimëve drufrutore që ndodhen të mbjella në trojet, tokat bujqësore, livadhet etj., ku kryhet shpronësimi i përhershëm ose dhe i përkohshëm për interes publik. Me bimë drufrutore kuptojmë pemët frutore, ullinjtë, agrumet, vreshtat, pjergullat dhe ereket si dhe fidanishtet e prodhimit të materialeve mbjellëse të tyre.

Sipas destinimit, bimët drufrutore janë :

a- Bimët drufrutore që kultivohen për prodhimin e frutave të tyre.

b- Bimët drufrutore "mëmë" që kultivohen për të marrë materiale shumëzimi për shtimin e tyre.

c- Bimë drufrutore me vlerë gjenetike e të regjistruara si të tilla në Bankën Gjenetike pranë Entit Shtetëror të Farave dhe Fidanëve ose dhe në Institutin e Pemëtarisë.

ç- Bimë drufrutore që kultivohen me qëllim prodhimin e frutave të tyre dhe për rregullimin e mjedisit banues ose dhe të mjedisit të aktivitetit të biznesit.

d- Fidanishtet me të gjitha strukturat e prodhimit të materialeve të shumëzimit e të materialeve mbjellëse të bimeve drufrutore.

Kriteret teknike që përcaktohen në këtë udhëzim për përllogaritjen e vlerës së bimëve drufrutore dhe të masës së shpërblimit, shërbejnë për rastet kur mungojnë treguesit e shitblerjeve të deklaruara nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP)

B. Përllogaritja e vlerës së bimëve drufrutore bëhet me metodën e kostos së investimeve dhe shpenzimeve ushtrimore të kryera në fakt, duke marrë për bazë vlerat e punës së gjallë, mekanikës dhe bazës materiale, që janë në momentin e vlerësimit.

Procedura që duhet ndjekur për përcaktimin e vlerës së bimëve drufrutore.

I. Për pemët frutore, ullinjtë, agrumet, vreshtat, pjergullat dhe ereket.

Në fillim, për çdo specie bimore, përcaktohen në vend këto të dhëna :

- Emri e mbiemri i pronarit
- Emërtimi i species
- Numri i rrënjëve
- Mosha në vite
- Sipërfaqja e tokës që zihet nga bima ose bimët m2
- Faza e zhvillimit vjetor të bimës ose të bimëve në momentin e prishjes
- Gjendja e prodhimit në bimë që nuk ka vlerë përdorimi ose dhe i ulët vlera në momentin e prishjes
- Amortizimi shëndetësor i vlerësuar në përqindje
- Lëndë drusore që ka vlerë përdorimi në metër stere(ms)
- Të dhëna të tjera (Numri i bimëve që janë të regjistruara në Bankën Gjenetike, numri i bimëve që shërbejnë si bimë "mëmë", numri i bimëve që ndodhen në territorin e mjedisit banues ose të objekteve të biznesit kur banesa ose dhe objektet e biznesit nuk i zë shpronësimi e prishja. Për vreshtat që vlerësohen me sipërfaqe përcaktohet dhe përqindja e boshllëqeve në numrin e bimëve).

Pas plotësimit të të dhënave të sipërshkruara përllogoritet vlera si më poshtë:

1. Vlera në periudhën e rritjes (V.1)

a-Investimet e mbjelljes (Punë +Mekanikë+Bazë materiale etj.)

b-Investime të tjera që u shërbejne bimëve si sistem kullimi, ujitje, mbështetje, mbulimi etj.

c- Investimet për shërbimet vjetore të rritjes.

ç- Efekti ekonomik nga mos shfrytëzimi i tokës për aq vite sa bimët drufrutore kanë kaluar periudhën e rritjes (Fitimi neto që merret nga pjelloria e tokës që është zënë nga bima, apo bimët drufrutore)

Për rastet, kur bima ose bimët janë në moshë rritje, investimet për shërbimet në rritje dhe efekti ekonomik nga mosshfrytëzimi i tokës (c dhe ç) llogariten për aq vite sa është mosha e bimës në rritje në vendin e përhershëm.

Pra : V1 = a + b + c + ç

2. Vlera e prodhimit të pritshëm (V.2) që vleresohet gjendje ne peme dhe qe nuk ka vlere perdorimi (V.2=sasi x çmimi per njesi – vlerën e shpenzimeve te mbetura), Çmimi për njësi merret çmimi i realizur një vit më parë në portën e fermës.Për rastet kur prodhimi ne momentin e prishjes ka nje vlere perdorimi por kjo vlere është me e ulet se sa vlera ne pjekjen e vjeljes, V2 = sasi x diferncen e çmimit per njesi.

3. Vlera te tjera (V.3), qe shtohen sipas rastit (V3)

a- Në rastet kur bima ose bimët drufrutore shërbejnë si bimë mëmë për të marrë material të zgjedhur shumëzimi për nevojat e vetë pronarit, ose për t'i shitur tek të tjerët, shtohet 20 % e (V.1 – V.4.a ose V. 4.b)

b- Në rastet kur bima ose bimët drufrutore që shpronësohen (prishen) janë të regjistruara ne bankën gjenetike(të vërtetuara me dokument të lëshuar nga institucioni përkatës) te Institutit te Pemtarise apo te Bankes Gjenetike te Entit Shteteror te Farave e Fidanave, iu shtohet 50 % e (V.1 – V.4.a ose V.4.b)

c- Ne rastet kur bimet dru frutore qe shpronesohen ndodhen ne territorin e truallit te baneses apo qendres se nje aktiviteti biznesi qe nuk prishet e nuk shpronesohet, vleres se bimeve i u shtohet 30 % per efekt te prishjes se mjedisit baneses apo te biznesit. Pra shtohet 30 % e (V.1 – V.4.a ose V.4.b)

Pra : V3 = a + b + c

4. Vlera qe bëhen zbritje (V.4).

a- Amortizimi shendetesor (nga dëmtues e sëmundje, nga mungesa e shërbimeve, nga demtime fizike, nga mosha etj.) i cili vleresohet ne vend dhe shprehet ne perqindje ndaj V.1 dhe ne vlere.

b- Për rastet kur bima ne pamje nuk duket e amortizuar nga ana shendetesore, atehere zbritet perqindja e amortizimit sipas pasqyres nr.1.duke filluar nga viti i pare i hyrjes ne prodhim dhe vit pas viti deri ne momentin qe po vleresohet per shpronesim e shprehet ne % ndaj (V.1-V.1.ç) dhe ne vlere.

c- Për vreshtat vleresimi behet me siperfaqe dhe jo me rrënjë, por per rastet kur ka mungesa te numrit te bimeve per cdo 1% mungesa, zbritet 1% e V.1.

ç- Për rastet kur per mirerritjen e bimeve drufrutore është investuar baze materiale

(si sistemi mbeshtetes, impjante ujitese e materiale te ndryshme),qe ka vlere perdorimi edhe pas prishjes, zbritet vlefta e përcaktuar nga komisioni i ekspertëve i ngritur nga investitori.

d- Për rastet kur druri i bimës apo bimëve drufrutore ka vlerë përdorimi per djegie apo per mobileri etj. zbritet vlera e lendes drusore e gatshme minus punen qe ben vete pronari per ta zhvendosur dhe pergatitur ate.

Pra : V.4 = a + b + c + ç + d

Përfundimi: Vlera e mbetur (VM) e llogaritur për shpërblim del si më poshtë:

VM = V1 + V2 +V3 – V4

II. Për luleshtrydhen (hyn në prodhim që në vitin e parë, prodhon 3 vjet)

1. Vlera e investimeve gjithsej (V.1)

V.1 = (a + b) : 3 vjet x nr.viteve bujqësore të mbetura.

Ku:

a- Investimet e mbjelljes.(Punë + mekanikë + bazë materiale)

b- Investime të tjera që i shërbejnë teknologjisë së kultivimit të luleshtrydhes.

(sistem kullimi, ujitje, mbulimi etj.)

2. Vlera e prodhimit të pritshëm (V.2)

Vlerësohet gjendja e prodhimit të pritshëm që nuk ka vlerë përdorimi në momentin e prishjes.Vlera llogaritet me çmimin e ditës ose të një viti më parë në "portën" e fermës minus

shpenzimet e vjeljes dhe marketingut. V2 =sasi x çmim për njësi – shpenzimet e mbetura (për shërbime, për vjelje dhe marketing)

3. Vlera që bëhen zbritje (V.3) është vlera e materialeve (konstruksioneve etj.) që kane vlerë përdorimi, e përcaktuar nga komisioni.

Përfundimi: Vlera e mbetur (VM) e llogaritur për shpërblim është :

VM = V.1 + V.2 – V.3

III. Për fidanishtet (farishtet, filizat, kamzat, copat etj), materialet e shumëzimit dhe materialet mbjellëse (fidanet 1- 4 vjecare).

1. Vlera e investimeve fillestare (V.1)

a- Vlera e investimeve për sistemin e parcelimin e tokës (rrugë, kanale, drenazhe).

b- Vlera e investimeve të mbjelljes (puna, mekanika dhe baza materiale).

c- Vlera e investimeve ndihmëse që i shërbejne teknologjisë së prodhimit të fidaneve.

Pra : V1 = a + b + c

2. Vlera e shpenzimeve për shërbimet bujqësore (punë, mekanikë, materiale) të kryera deri në momentin që do të shpronësohen. (V.2.)

3. Vlera materialeve të shumëzimit e të mbjelljes që prishen në vitin kur duhet të shkulen e të tregëtohen, por që nuk kanë vlerë përdorimi e shitje për arsye të kohës së prishjes (V.3)

V.3 = Sasia e pritshme x çmimin e nje viti më parë në "portën" e fermës – (minus) shpenzimet e mbetura (për shërbimet, për shkuljen dhe marketingun).

Përfundimi: Vlera e mbetur(VM) e llogaritur për shpërblim është:

- Për rastet që shpronësimi bëhet në vitin që materialet e shumëzimit ose dhe materialet mbjellëse pritet të tregetohen, vlera e mbetur llogaritet :

VM = V.1 – V.1.b + V.3 – Vmp

Ku: Vmp = vlera e bazës materiale që është e përdorshme përcaktuar nga komisioni.

- Për rastet kur materialet e shumëzimit ose / dhe materialet e mbjelljes nuk kane vlerë tregëtimi në atë vit që bëhet shpronësimi, vlera e mbetur llogaritet:

VM = V.1 + V.2 +{ [(V.1 + V.2) x 25]/100 x n } - Vmp

Ku : 25 = 25 % fitimi i munguar.

" n" = numri i viteve nga mbjellja deri në momentin e shpronësimit.

Shembull ilustrues:

Do të shpronësohen pjeshkë.

- Pronari Pëllumb Zylfo Hyseni
- Emërtimi i species pjeshkë
- Nr. i rrënjëve 10
- Mosha: 10 vjecare
- Sipërfaqja që zënë: 200 m2
- Faza e zhvillimit vjetor: në lulëzim
- Amortizimi shëndetësor i vlerësur në vend: 4 rrënjë=30%,6 rrënjë=10 %.
- Lëndë druri: 1 ms (metër stere) për djegie.
- Të dhëna të tjera: 6 rrënjë(me 10 % am. shënd.) shërbejnë si bimë mëmë për të marrë kalema për mbishartesa (të vërtetuara nga inspektori i Farave dhe Fidanave) dhe 3 rrënjë nga këto janë të mbjella në territorin e banesës.

Vlera për shpërblimin e pronarit përcaktohet si më poshtë:

1. V1.

a=1000 lekë/rrënjë x 10 rrënjë=10000 lekë

b= 0 (s'ka)

c= 300 lekë/rrënjë në vit x 10 rrënjë=3000 lekë x 3 vjet në rritje= 9000 lekë

ç= 2000 lekë në vit për 200 m2 x 3 vjet në rritje= 6000 lekë

V.1 = a + b + c + ç

V1= 10000+0+9000+6000=25000 lekë (V1 për rrënjë=2500 lekë).

2. V2 Prodhimi i pritshëm u vlerësua gjithsej :

V2=500 kg. fruta x 30 lek/kg=15000 lekë-3000 lekë (shpenzime të mbetura)=12000 lekë

3. V3 = a + b + c

a – janë 6 rrënjë bimë mëmë që ju shtohet a =(V1-V4.a)x 20%.

V1 për 6 rrënjë = 15000 lekë, V4. a= 10% e V1 = 1500 lekë a =(15000 - 1500) x 20%=13500 x 20 = 2700 lek
100

b - nuk ka

c = 3 rrënjë mëmë në mjediset e banesës = (V1-V4.a)x30%. V1 për 3 rrënjë=7500 lekë, V4.a = 10% e V1=750 lekë. Pra c =(7500-750)x30%=6750 x 30 = 2000 lekë.
100

V.3 = 2700 + 0 + 2000 = 4700 lekë

4. V4= a + b + c + ç + d

a = 30% e V1 te 4 rrënjëve+ 10% e V1 të 6 rrënjëve = 10000 x 30 + 15000 x 10 = 3000 + 1500= 4500 lekë
100 100

b = nuk ka

c = nuk ka

ç = nuk ka

d = Sipas vlerësimit të 10 rrënjëve pjeshke japin 1 ms (metër stere) dru zjarri me vlerë në vend 1000 lek – 300 lekë vlerë pune= 700 lekë.

V4 = 4500 + 0 + 0 + 0 + 700 = 5200 lekë.

Përfundimi : Vlera e mbetur për shpërblim VM rezulton si më poshtë:

VM = V1+V2+V3-V4= 25000+12000+4700-5200=36500 lekë.

Pra vlera e llogaritur për shpërblimin e pronarit të 10 rrënjë pjeshkëve të përshkruara si më sipër për shpronësim, është 36 500 lekë.

Ky udhëzim hyn në fuqi menjëherë.

MINISTRI
Lufter Xhuveli

PASQYRA NR.1
DISA TË DHËNA ORIENTUESE PËR BIMËT DRUFRUTORE

Nr.	Emërtimi	Jetëgjatësia		Vitit i hyrjes në prodhim	Sip. e përafërt e tokës që zë një bimë kur është e vetmuar m2	Amortizimi vjetor sipas V.K.M. nr.401, datë 23.10.1989 në %
		Gjithsej vjet	Nga këto Në rritje vjet			
I	**PEMË FRUTORE**					
1.	Mollë mbi mollcinë	60	8	9	50	2
2.	Mollë mbi nënshartesë vegjetative	20	5	6	10	2
3.	Dardhë mbi nënshartesë të egër	50	8	8	50	2
4.	Dardhë mbi nënsh.Vegjetative	20	5	6	10	2
5.	Ftua	35	4	5	20	2
6.	Kumbull	35	5	6	40	2
7.	Qershi	40	6	7	50	2
8.	Vishnje	35	5	6	40	2
9.	Pjeshkë	15	3	4	20	2
10.	Kajsi	30	5	6	30	2
11.	Fik	60	5	6	40	2
12.	Hurma (kaki)	35	4	5	30	2
13.	Mushmollë dimërore	30	4	5	40	2
14.	Nespola(mushmollë verore)	30	5	6	30	2

15.	Shegë	30	5	6	30	2
16.	Hide (xinxife)	40	7	8	30	2
17.	Mana për fruta	80	6	7	50	2
18.	Gështenja	80	8	9	60	2
19.	Arra	100	10	11	60	2
20	Bajame	35	6	7	40	2
21.	Lajthi	40	4	5	20	2
22.	Vodhëz	80	8	9	30	2
23.	Thana	35	7	8	30	2
24.	Luleshtrydhe	3	-	1	-	-
25.	Aktinidje (Kivi)	30	4	5	5	2
II	**AGRUME**					
1.	Portokall	40	5	6	30	2
2.	Mandarine	40	5	6	30	2
3.	Limon	40	5	6	30	2
4.	Të tjera agrume	40	5	6	30	2
III	**ULLINJ**					0.5
1.	Ullinj të mbjellë 16-200 rrënjë/ha	150	9	10	60	0.5
2.	Ullinj të mbjellë mbi 400 rrënjë/ha	150	6	7	30	0.5
IV	**VRESHTARIA**			4		
1.	Vreshta për rrush	40	3	4	-	2.5
2.	Vreshta antifilokserik	30	3	5	-	2.5
3.	Pjergulla	50	4	5	20	2.5
4.	Ereke	50	4		5	2.5

Shënim: Për drufrutorët e mbjella në distanca të rregullta në ngastra ose blloqe, sipërfaqja që zë çdo bimë varet nga skema e mbjelljes (distanca mes rreshtave dhe në rresht)

Përmbledhëse e vlerësimit të bimëve frutore që shpronësohen për interes publik dhe masa e shpërblimit të pronarit të tyre

Pronari_____ Adresa_____ Objekti_____
(emri, mbiemri) (fshati ose qyteti, komuna ose bashkia) (emërtimi i objektit që bën të domosdoshëm shpronësimin)

Dokumenti që vërteton pronësinë_____, Adresa e vendndodhjes së pronës_____
(emri i dokumentit dhe nr. i tij) (fshati ose qyteti, komuna ose bashkia dhe kufizimet)

Nr.	Emërtimi i drufrutorëve që shpronësohen (sipas moshave)	Vlerësimi i gjendjes në vend													
		Rrënjë Gjithsej	Sip e zënë m^2	Faza e zhvill.	Vlerës. Prodh.	Amort.Shëndet.%			Lëndë druri e përdor.			Të dhëna të tjera			Vlera për shpërblim lekë
						%	%	%							

_____, më____/___/_____. Pronari Vlerësuesit e Autorizuar
(fshati ose qyteti) (data) _____ _____