

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 kriterëve 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 bimë, 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 përllogoritët 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 shërbejnë 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 : $V1 = a + b + c + \text{ç}$

2. Vlera e prodhimit të pritshëm (V.2) që vlerësohet gjendje në peme dhe që nuk ka vlerë përdorimi ($V.2 = \text{sasi} \times \text{çmimi për njësi} - \text{vlerën e shpenzimeve të mbetura}$), Çmimi për njësi merret çmimi i realizur një vit më parë në portën e fermës. Për rastet kur prodhimi në momentin e prishjes ka një vlerë përdorimi por kjo vlerë është me e ulët se sa vlera në pjekjen e vjeljes, $V2 = \text{sasi} \times \text{diferencën e çmimit për njësi}$.

3. Vlera të tjera (V.3), që 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 në bankën gjenetike (të vërtetuara me dokument të lëshuar nga institucioni përkatës) të Institutit të Pemtarisë apo të Bankës Gjenetike të Entit Shtetëror të Farave e Fidanave, iu shtohet 50 % e (V.1 – V.4.a ose V.4.b)

c- Në rastet kur bimët dru frutore që shpronësohen ndodhen në territorin e truallit të banesës apo qendres së një aktiviteti biznesi që nuk prishet e nuk shpronësohet, vlerës së bimeve i u shtohet 30 % për efekt të prishjes së mjedisit të banesës apo të biznesit. Pra shtohet 30 % e (V.1 – V.4.a ose V.4.b)

Pra : $V3 = a + b + c$

4. Vlera që bëhen zbritje (V.4).

a- Amortizimi shëndetësor (nga dëmtues e sëmundje, nga mungesa e shërbimeve, nga dëmtime fizike, nga mosha etj.) i cili vlerësohet në vend dhe shprehet në përqindje ndaj V.1 dhe në vlerë.

b- Për rastet kur bima në pamje nuk duket e amortizuar nga ana shëndetësore, atëherë zbritet përqindja e amortizimit sipas pasqyrës nr.1.duke filluar nga viti i parë i hyrjes në prodhim dhe vit pas viti deri në momentin që po vlerësohet për shpronësim e shprehet në % ndaj (V.1-V.1.ç) dhe në vlerë.

c- Për vreshtat vlerësimi bëhet me sipërfaqe dhe jo me rrënjë, por për rastet kur ka mungesa të numrit të bimeve për çdo 1% mungesa, zbritet 1% e V.1.

ç- Për rastet kur për mirërritjen e bimeve drufrutore është investuar bazë materiale

(si sistemi mbështetës, impiante ujtese e materiale të ndryshme),që ka vlerë përdorimi edhe pas prishjes, zbritet vlefë e përcaktuar nga komisioni i ekspertëve i ngritur nga investitori.

d- Për rastet kur druri i bimës apo bimëve drufrutore ka vlerë përdorimi për djegie apo për mobileri etj. zbritet vlera e lëndës drusore e gatshme minus punën që ben vetë pronari për ta zhvendosur dhe pagatitur atë.

Pra : $V.4 = a + b + c + \text{ç} + d$

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)

$V.1 = (a + b) : 3 \text{ vjet} \times \text{nr.viteve bujqësore të mbetura}$.

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. $V2 = \text{sasi} \times \text{çmim për njësi} - \text{shpenzimet e mbetura}$ (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 shërbejnë teknologjisë së prodhimit të fidaneve.

$$\text{Pra : } V1 = a + b + c$$

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 ($V.3$)

$V.3 = \text{Sasia e pritshme} \times \text{çmimin e një viti më parë në "portën" e fermës} - (\text{minus}) \text{ shpenzimet e mbetura}$ (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 tregëtohen, vlera e mbetur llogaritet :

$$VM = V.1 - V.1.b + V.3 - V_{mp}$$

Ku: V_{mp} = 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:

$$VM = V.1 + V.2 + \{ [(V.1 + V.2) \times 25] / 100 \times n \} - V_{mp}$$

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

- Moshë: 10 vjecare

- Sipërfaqja që zënë: 200 m²

- Faza e zhvillimit vjetor: në lulëzim

- Amortizimi shëndetësor i vlerësuar 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. $V1.$

$$a = 1000 \text{ lekë/rrënjë} \times 10 \text{ rrënjë} = 10000 \text{ lekë}$$

$$b = 0 \text{ (s'ka)}$$

$$c = 300 \text{ lekë/rrënjë në vit} \times 10 \text{ rrënjë} = 3000 \text{ lekë} \times 3 \text{ vjet në rritje} = 9000 \text{ lekë}$$

$$\text{ç} = 2000 \text{ lekë në vit për } 200 \text{ m}^2 \times 3 \text{ vjet në rritje} = 6000 \text{ lekë}$$

$$V.1 = a + b + c + \text{ç}$$

$$V1 = 10000 + 0 + 9000 + 6000 = 25000 \text{ lekë (V1 për rrënjë} = 2500 \text{ lekë).}$$

2. $V2$ Prodhimi i pritshëm u vlerësua gjithsej :

$$V2 = 500 \text{ kg. fruta} \times 30 \text{ lekë/kg} = 15000 \text{ lekë} - 3000 \text{ lekë (shpenzime të mbetura)} = 12000 \text{ lekë}$$

$$3. V3 = a + b + c$$

$$a - \text{janë 6 rrënjë bimë mëmë që ju shtohet } a = (V1 - V4.a) \times 20\%.$$

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

b - nuk ka

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

V.3 = 2700 + 0 + 2000 = 4700 lekë

4. V4 = a + b + c + ç + d

a = 30% e V1 të 4 rrënjëve + 10% e V1 të 6 rrënjëve
 = $10000 \times 30 + 15000 \times 10 = 3000 + 1500 = 4500$ 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 Xuveli

PASQYRA NR.1
 DISA TË DHËNA ORIENTUESE PËR BIMËT DRUFRUTORE

Nr.	Emërtimi	Jetëgjatësia		Vitet 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 mollecinë	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.	Qersh	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.			
						%	%	%				

_____, më ____ / ____ / ____.
 Vlerësuesit e Autorizuar
 (fshati ose qyteti) (data)

Pronari
