

ZAKLJUČAK

Saglasno izloženom metodološkom postupku izvršena je procena nekretnina, postrojenja i opreme Luke Beograd. Osnov za procenu je bila postojeća knjigovodstvena evidencija sa stanjem na dan 31/12/2004. godine. Popis osnovnih sredstava je proveren sa stručnim službama preduzeća i u ovoj proceni su ubačena i sredstva čije je postojanje naknadno utvrđeno, a izbačena su sredstva koja u trenutku popisa nisu evidentno bila na stanju.

Sam pristup proceni je ograničen izborom metoda koji su propisani MRS. Treba naglasiti da se ovde ne radi o direktnoj proceni vrednosti kapitala preduzeća, već o proceni realne vrednosti stalne imovine, odnosno osnovnih sredstava preduzeća. Kako je u proceni nekretnina – prava korišćenja građevinskog zemljišta i građevinskih objekata u najvećoj meri primenjen tržišni pristup, dobijene vrednosti pojedinih stavki ove imovine odražavaju realne – moguće vrednosti koje se mogu postići na tržištu ukoliko bi se prodavala ova imovina u redovnom postupku bez prinude, komad po komad, i uz traženje najpovoljnijih ponuda. Sasvim je sigurno da bi u likvidacionom postupku, odnosno u slučaju istovremene ponude svih objekata cena koja bi se mogla ostvariti bila niža. Slabo razvijeno tržište, ili nedostatak podataka sa tržišta za deo nekretnina i opremu je uslovio primenu metoda troškova zamene za ovaj deo imovine. Tako je procenjen najveći deo opreme. No procenjena vrednost opreme ima nizak udeo u ukupnoj procenjenoj vrednosti osnovnih sredstava Luke (2,3%). Prema tome, ključna imovina Luke su objekti i odgovarajuća infrastruktura koja je u funkciji objekata sa učešćem od 87,9%.

Rekapitalacija procene nekretnina, postrojenja i opreme Luke Beograd je data u narednom pregledu.

Rekapitalacija procene nekretnina, postrojenja i opreme

1/1/2005

Redni broj	Naziv	Knjigovodstvena sadašnja vrednost	Procenjena vrednost	Procenjena vrednost (€)
1	Pravo korišćenja zemljišta	424.731.785	686.061.100	8.675.499
2	Grđevinski objekti	1.320.046.979	6.216.905.160	78.615.093
3	Oprema	43.579.876	167.696.504	2.120.585
	Total	1.788.358.640	7.070.662.764	89.411.178

Procena vrednosti osnovnih sredstava Luka "Beograd" Beograd



Prema tome, ukupna procenjena vrednost nekretnina, postrojenja i opreme na dan 1/1/2005. godine iznosi 7.070.662 hiljada dinara, odnosno 89.411 hiljada € (prema srednjem kursu € na isti dan) i veća je od knjigovodstvene vrednosti za 3,95 puta.

U proceni je obahvaćena samo u krajnje orijentacionom iznosu i sporna imovina Luke Beograd (parcele zemljišta čije je korišćenje sporno i sporni objekti). Ukupan iznos sporne imovine je procenjen na 377.562 hiljada dinara. Ovaj iznos se može voditi samo vanbilansno, a u slučaju eventualno povoljnog rešenja spora taj deo imovine postaje aktivna imovina Luke.

Na osnovu dobijenih rezultata procene konstituisan je odgovarajući bilans stanja na dan procene (tabele na stranama 18 i 19). Ukupna uvećanja vrednosti osnovnih sredstava po osnovu procene se u pasivi knjiže na stavci revalorizacione rezerve, a umanjena ispod knjigovodstvene vrednosti na stavci gubitak, ili kao rashod u poslovnoj 2005. godini.

Luka "Beograd"

Bilans Stanja - Procena nekretnina, postrojenja i opreme

1/1/2005 (Dinara)	Knjigovodstven o stanje	Korekcije procene	Procenjena vrednost
AKTIVA			
STALNA IMOVINA	1.947.477.000	5.279.216.764	7.226.693.764
Nematerijalna ulaganja	1.931.000	0	1.931.000
Nekretnine, postrojenja i oprema	1.891.951.000	5.279.216.764	7.171.167.764
Zemljište	424.731.785	261.329.315	686.061.100
Gradjevinski objekti	1.320.046.979	4.896.858.181	6.216.905.160
Oprema	46.667.236	121.029.268	167.696.504
Osnovna sredstva u pripremi	100.505.000	0	100.505.000
Dugoročni finansijski plasmani	53.595.000	0	53.595.000
 OBRTNA IMOVINA	 264.699.000	 0	 264.699.000
Zalihe	35.754.000	0	35.754.000
Kratkorocna potrazivanja, plasmani i gotovina	228.945.000	0	228.945.000
Potraživanja	156.598.000	0	156.598.000
Kratkoročni finansijski plasmani	37.602.000	0	37.602.000
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	33.262.000	0	33.262.000
PDV i AVR	1.483.000	0	1.483.000
Odložena poreska sredstva	0	0	0
POSLOVNA AKTIVA	2.212.176.000	5.279.216.764	7.491.392.764
Vanposlovna aktiva	0		0
UKUPNA AKTIVA	2.212.176.000	5.279.216.764	7.491.392.764
 PASIVA			
KAPITAL	2.109.812.000	5.279.216.764	7.389.028.764
Osnovni kapital	1.283.841.000	0	1.283.841.000
Rezerve	803.105.000	0	803.105.000
Revalorizacija rezerve	0	5.296.243.814	5.296.243.814
Nerasporedjena dobit	22.866.000	0	22.866.000
Gubitak	0	17.027.050	17.027.050
DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	102.364.000	0	102.364.000
Dugorocne obaveze	36.191.000	0	36.191.000
Kratkorocne obaveze	66.173.000	0	66.173.000
Kratkoročne finansijske obaveze	6.500.000	0	6.500.000
Obaveze iz poslovanja	32.072.000	0	32.072.000
Obaveze po osnovu PDV i ostalih javnih porihoda	5.927.000	0	5.927.000
Ostale kratkorocne obaveze i PVR	21.674.000	0	21.674.000
POSLOVNA PASIVA	2.212.176.000	5.279.216.764	7.491.392.764
Vanposlovna pasiva	0	0	0
UKUPNA PASIVA	2.212.176.000	5.279.216.764	7.491.392.764

Luka "Beograd"

Bilans Stanja - Procena nekretnina, postrojenja i opreme

1/1/2005 (€)	Knjigovodstven o stanje	Korekcije procene	Procenjena vrednost
AKTIVA			
STALNA IMOVINA	24.626.576	66.757.672	91.384.248
Nematerijalna ulaganja	24.418	0	24.418
Nekretnine, postrojenja i oprema	23.924.429	66.757.672	90.682.101
Zemljište	5.370.892	3.304.607	8.675.499
Gradjevinski objekti	16.692.488	61.922.605	78.615.093
Oprema	590.125	1.530.460	2.120.585
Osnovna sredstva u pripremi	1.270.923	0	1.270.923
Dugoročni finansijski plasmani	677.729	0	677.729
OBRTNA IMOVINA	3.347.218	0	3.347.218
Zalihe	452.123	0	452.123
Kratkorocna potrazivanja, plasmani i gotovina	2.895.095	0	2.895.095
Potraživanja	1.980.240	0	1.980.240
Kratkoročni finansijski plasmani	475.491	0	475.491
Gotovinski ekvivalenti i gotovina	420.610	0	420.610
PDV i AVR	18.753	0	18.753
Odložena poreska sredstva	0	0	0
POSLOVNA AKTIVA	27.973.794	66.757.672	94.731.466
Vanposlovna aktiva	0		0
UKUPNA AKTIVA	27.973.794	66.757.672	94.731.466
PASIVA			
KAPITAL	26.679.363	66.757.672	93.437.035
Osnovni kapital	16.234.650	0	16.234.650
Rezerve	10.155.563	0	10.155.563
Revalorizacione rezerve	0	66.972.986	66.972.986
Nerasporedjena dobit	289.149	0	289.149
Gubitak	0	215.313	215.313
DUGOROČNA REZERVISANJA I OBAVEZE	1.294.431	0	1.294.431
Dugorocne obaveze	457.649	0	457.649
Kratkorocne obaveze	836.782	0	836.782
Kratkoročne finansijske obaveze	82.195	0	82.195
Obaveze iz poslovanja	405.562	0	405.562
Obaveze po osnovu PDV i ostalih javnih porihoda	74.949	0	74.949
Ostale kratkorocne obaveze i PVR	274.076	0	274.076
POSLOVNA PASIVA	27.973.794	66.757.672	94.731.466
Vanposlovna pasiva	0	0	0
UKUPNA PASIVA	27.973.794	66.757.672	94.731.466