

površini objekata i delimično prema površini zemljišta. U obračun je obuhvaćena površina od 22 ha 59 ari i 72 m<sup>2</sup>, na području Starog grada i 23 ha 11 ari i 25 m<sup>2</sup> na području Palilule. Deo naknade za neuredjeno zemljište obračunat je sa cenom od 46,68 dinara po kvadratnom metru godišnje. Kapitalizacijom datih naknada prema postupku koji je ranije naveden (uz primenu diskontne stope od 10%) dobija se kao rezultat vrednost neopremljenog zemljišta u prvom slučaju od 597 dinara po m<sup>2</sup> (6,4€), a u drugom slučaju od 467 dinara po m<sup>2</sup> (5,9€). Prema cenovniku Luke vrednost izdavanja neopremljenog zemljišta kao otvorenog skladišnog prostora IV kategorije iznosi 20,30 dinara po m<sup>2</sup> mesečno, odnosno 244 dinara po m<sup>2</sup> godišnje. Kapitalizacijom godišnje zakupnine neuredjenog zemljišta dobija se realna vrednost zemljišta od 2.436 dinara po m<sup>2</sup> (30,40€). Prema tome razlika između realne zakupnine i zakupnine (naknade) koja se plaća vlasniku zemljišta (državi) iznosi u prvom slučaju 1.929 dinara po m<sup>2</sup> (24,10€) i u drugom slučaju 1.969 dinara po m<sup>2</sup> (24,60€), što predstavlja realno pravo "plodouživanja" koje ima Luka na zemljištu čiji je korisnik.

Istovremeno, transakcije sa prodajom objekata pokazuju da se sa prodajom objekata posredno prodaje i pravo korišćenja zemljišta (navedeni primer Upravne zgrade Livnice Novi Beograd, postignuta cena zemljišta je oko 75€ po m<sup>2</sup>).

Respektujući navedenu računicu, osetljivost korisničkog statusa Luke nad zemljištem, kao i neizvesnost oko daljeg kretanja cena naknade, pravo korišćenja građevinskog zemljišta je oprezno procenjeno u nižem iznosu u odnosu na trenutni iznos prava "plodouživanja" i to: za zemljište prve kategorije, parcele koje pripadaju Starom gradu u iznosu od 1.000 dinara po m<sup>2</sup> (12,5€), a za parcele koje pripadaju Paliluli u iznosu od 800 dinara po m<sup>2</sup> (10€). Parcele druge kategorije, kod kojih nije sasvim jasan status korišćenja, ili ima više korisnika, ili je pravo korišćenja Luke osporeno, iako nesporno pripadaju lučkom području su procenjene sa samo 250 dinara po m<sup>2</sup>. Zemljište treće kategorije, koje koriste drugi korisnici po osnovu vlasništva na objektima, a u Katastru je nosilac prava korišćenja Luka, i zemljište koje se nalazi nizvodno od Pančevačkog mosta procenjeno je po 200 dinara po m<sup>2</sup>. No, s obzirom na već opisani status ovo pravo korišćenja nema pravu vrednost aktivne imovine i treba ga voditi samo vanbilansno, kao i vrednost spornih objekata Luke.

Pregled usvojene kategorizacije zemljišta (po osnovu prava korišćenja) i procenjena vrednost prava korišćena zemljišta je data u tabeli tabela G.1. u Prilogu:

*Procena prava korišćenja zemljišta - rekapitulacija*

1/1/2005.

	Površina (m <sup>2</sup> )	Knjigovodstven a vrednost	Procenjena vrednost	Procenjena vrednost (€)	Procenjena vrednost - vanbilansno
KO Beograd - 1 (Stari Grad)	735.360,60		504.441.000	6.378.845	10.878.120
KO Beograd - 1 (Palilula)	1.841.854,00		181.620.100	2.296.654	282.084.400
<b>Total</b>	<b>2.577.214,60</b>	<b>424.731.785</b>	<b>686.061.100</b>	<b>8.675.499</b>	<b>292.962.520</b>

Procenjena vrednost zemljišta je za 62% veća od knjigovodstvene vrednosti.