

po Darku Prpiću dipl. oec.
Stalni sudski vještak za financije,
računovodstvo i vrijednosne papire
mob: 098.373.527

NALAZ FINANCIJSKOG VJEŠTAČENJA

Prema zahtjevu Lanište d.o.o izvršio sam uvid u Ugovor o zakupu Arene Zagreb između Laništa d.o.o. kao zakupodavca i Zagrebačkog holdinga d.o.o. kao zakupnika od 14. lipnja 2007. godine te izvršio izračun:

- osnovne zakupnine prema Dodatku 1 članku 1. Ugovora
- indeksacije prema Dodatku 1 članku 4. Ugovora

za prvih sedam godina i za osmu godinu (2016.g.).

1. Osnovna zakupnina za prvih sedam godina

Dodatkom 1 člankom 1. ugovoreno je da osnovna zakupnina inicijalno iznosi 7.200.000,00 EUR godišnje plativo u četiri jednaka tromjesečna obroka sa povećanjima sukladno članku 4. Dodatka računajući od zadnjeg dana roka za dovršetak svih radova.

Člankom 4. Dodatka ugovora ugovorena je indeksacija, i to:
„Osnovna zakupnina se indeksira na godišnjoj osnovi sa CPI indeksom...”

Značenje CPI indeksa uređeno je u Odjeljku 1 – Opće odredbe, i to:
„CPI indeks znači indeks maloprodajnih cijena Europske monetarne unije kojeg objavljuje Eurostat”.

Vještak je na javno dostupnim internet stranicama Eurostat-a utvrdio indekse maloprodajnih cijena europske monetarne zone odnosno eurozone za 19 zemalja članica (HICP), i to:

Godina	HICP za Europsku monetarnu uniju, izvor Eurostat
2009	0,30%
2010	1,60%
2011	2,70%
2012	2,50%
2013	1,30%
2014	0,40%
2015	0,00%

Prikazani indeksi HICP su mjera godišnje prosječne stope promjene odnosno inflacije.

Primjenom odredbi o indeksaciji osnovne zakupnine prema člancima 1. i 4. Dodatka ugovora, vještak je utvrdio iznose osnovne zakupnine s indeksacijom u EUR, bez PDV-a, za razdoblje od 2009. do 2015. godine, i to:

Godina	Osnovna zakupnina bez PDV-a, u EUR	HICP za Europsku monetarnu uniju, izvor Eurostat	Iznos povećanja zakupnine za indeksaciju bez PDV-a, u EUR	Osnovna zakupnina s indeksacijom bez PDV-a, u EUR
2009	7.200.000,00	0,30%	21.600,00	7.221.600,00
2010	7.200.000,00	1,60%	137.145,60	7.337.145,60
2011	7.200.000,00	2,70%	335.248,53	7.535.248,53
2012	7.200.000,00	2,50%	523.629,74	7.723.629,74
2013	7.200.000,00	1,30%	624.036,93	7.824.036,93
2014	7.200.000,00	0,40%	655.333,08	7.855.333,08
2015	7.200.000,00	0,00%	655.333,08	7.855.333,08
Ukupno	50.400.000,00		2.952.326,96	53.352.326,96

Iz tabelarnog pregleda je razvidno:

- ukupna vrijednost osnovnih zakupnina s indeksacijom bez PDV-a, u EUR, za prvih sedam godina iznosi 53.352.326,96 EUR
- indeksacija bez PDV-a iznosi 2.952.326,96 EUR.

Iznos indeksacije za prvih sedam godina, uvećan za PDV:

Opis	Iznos u EUR
Vrijednost indeksacije u EUR	2.952.326,96
PDV 25%	738.081,74
Ukupno	3.690.408,70

2. Redovna zakupnina za osmu godinu s indeksacijom

Iz članka 1. Dodatka Ugovora je razvidno da osnovna zakupnina iznosi 7.200.000,00 EUR inicijalno godišnje, plativo u četiri jednaka tromjesečna obroka. Jedan tromjesečni obrok iznosi 1.800.000,00 EUR.

Indeksacija nakon prvih sedam godina iznosi 655.333,08 EUR odnosno kvartalno 163.833,27 EUR, za 2016. godinu.

Kvartalna osnovna zakupnina za osmu godinu, a to je 2016. godina, s indeksacijom iznosi 1.963.833,27 EUR.

Izračun kvartalnog iznosa indeksacije i osnovne zakupnine za osmu godinu, sve bez PDV-a:

Opis	Iznos
Godišnja osnovna zakupnina bez indeksacije	7.200.000,00
Godišnja osnovna zakupnina za osmu godinu s indeksacijom	7.855.333,08
Godišnji iznos povećanja zakupnine za osmu godinu	655.333,08
Kvartalni iznos povećanja zakupnine za osmu godinu	163.833,27
Kvartalna osnovna zakupnina	1.800.000,00
Kvartalna osnovna zakupnina s indeksacijom (2016.g.)	1.963.833,27

Izračun kvartalnog iznosa indeksacije i osnovne zakupnine za osmu godinu, sa PDV-om:

Opis	Iznos
Kvartalna osnovna zakupnina s indeksacijom (2016.g.)	1.963.833,27
PDV od 25%	490.958,32
Kvartalna osnovna zakupnina s indeksacijom (2016.g.) i PDV-om	2.454.791,59

ZAKLJUČAK:

1.
Iznos indeksacije za prvih sedam godina prema člancima 1. i 4. Dodatka ugovoru:

Opis	Iznos u EUR
Vrijednost indeksacije u EUR	2.952.326,96
PDV 25%	738.081,74
Ukupno	3.690.408,70

2.
Godišnja osnovna zakupnina s indeksacijom, za osmu godinu, odnosno 2016. godina, iznosi 7.855.333,08 EUR-a bez PDV-a, te kvartalna zakupnina u 2016.g. iznosi 1.963.833,27 EUR bez PDV-a.

U Zagrebu, 28. travanj 2016. godine



DARFIN d.o.o. za računovodstvo i savjetovanje
OIB: 85403698394
Radnička 34a
Tel. 01 2343 104
Fax. 01 2343 105
web. darfin.hr
MAIL darfin@darfin.hr

Račun
Zagrebačka banka d.d.
2360000-1101948552
Zagrebačka banka d.d.
2360000-2100374004
IBAN
HR5123600001101948552
SWIFT CODE: ZABA HR2X

Uprava:
Darko Prpić

Upisan u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu, rješenjem broj Tr-95/1-2, od 19.07.2007., MBS: 08000014, iznos temeljnog kapitala 20.000,00 kuna