

4. NALAZ

4.1 OČEVID

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja izvršio sam očevid dana 27. siječnja 2026. godine na lokacijama predmetnih objekata uz prisustvo djelatnika trenutnog zakupnika koji je omogućio prilaz i ulaz u predmetne objekte, gdje je izvršen pregled objekata i dokumentacije te uzeti potrebni podaci.

4.2 LOKACIJA

Predmetni objekti se nalaze na odmorištu Lički Osik – istok odnosno Lički Osik - zapad na autocesti A1 Zagreb – Split – Dubrovnik, dionica: Perušić – Gospić.

PUO Lički Osik – istok nalazi se na k.č.br. 8491, k.o. Široka Kula, s istočne strane autoceste i moguće mu je pristupiti iz smjera Splita prema Zagrebu, dok se PUO Lički Osik – zapad nalazi k.č.br. 3974, k.o. Lički Osik I, sa zapadne strane autoceste i moguće mu je pristupiti iz smjera Zagreba prema Splitu.



Prikaz lokacije Lički Osik – istok na DOF-u



Prikaz lokacije Lički Osik – zapad na DOF-u



Prikaz lokacije na Google karti

4.3 FOTOGRAFIJE

PUO LIČKI OSIK – ISTOK











PUO LIČKI OSIK - ZAPAD









4.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA ZAKUP

4.4.1 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA OBJEKATA

Lokacija:	Odmorišta Lički Osik - istok i Lički Osik - zapad na autocesti A1 Zagreb – Split – Dubrovnik, dionica: Ogulin – Brinje, na k.č.br. 8491, k.o. Široka Kula (Lički Osik – istok) odnosno k.č.br. 3974, k.o. Lički Osik I (Lički Osik – zapad)
Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Prateći uslužni objekt, ugostiteljska namjena.
Starost građevine:	Oko 15 godina.
Katnost zgrade:	prizemlje.
Infrastruktura:	Asfaltirane prometnice i pješačke površine, zelenilo. Unutar odmorišta na autocesti.
Nosiva konstrukcija:	Zidovi od blok opeke s vertikalnim i horizontalnim serklažima.
Krovište:	Kosi krov, pokrov profiliranim limom.
Pročelja:	Uređena fasada.
Obrada unut. zidova i strop:	Ožbukani i oličeni. U sanitarnim čvorovima keramičke pločice.
Podovi:	Keramičke pločice.
Prozori i vrata:	Aluminijska stolarija s izo staklima, sobna drvena vrata.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, telekomunikacija, vode i kanalizacije s priključcima na javnu mrežu. Priprema tople vode je preko sustava električnih bojlera.
Koncepcija prostora:	Sastoji se od ugostiteljskog dijela s prednje i sanitarnog čvora sa stražnje strane objekta
Standard opremljenosti:	Objekt je opremljen standardnim materijalima i opremom.
Parkiranje:	Parkiranje na prostoru odmorišta.
Ocjena kakvoće:	Objekti su u dobrom stanju, potrebni su sitni popravci i čišćenje odnosno pripreme objekata za sezonsko korištenje.

4.4.2 POVRŠINA OBJEKATA

Specifikacija površina dobivena je iz glavnog arhitektonskog projekta i kontrolnom izmjerom na licu mjesta.

U nastavku su tablično iskazane površine predmetnog objekta Lički Osik - istok:

Br.	Prostorija	Neto površina [m ²]
ZATVORENI PROSTOR - SANITARNI ČVOR		
1	WC muški	14,09
2	WC ženski	12,16
3	WC invalidski	4,56
4	Spremište (usklopu ženskog WC-a)	1,80
UKUPNO SANITARNI ČVOR:		32,61
ZATVORENI PROSTOR - UGOSTITELJSKI SADRŽAJ - CAFFE		
5	Uslužni prostor s točionikom	21,56
6	Prodajni prostor	4,51
7	Priručno spremište	4,05
8	Spremište	12,06
9	WC osoblje	2,06
UKUPNO UGOSTITELJSKI SADRŽAJ - CAFFE:		44,24
NATKRIVENI PROSTORI		
10	Natkriveni predprostor WC-a	11,78
11	Natkrivena terasa	24,21
UKUPNA NETO POVRŠINA ZATVORENOG PROSTORA:		76,85
UKUPNA POVRŠINA NATKRIVENOG PROSTORA:		35,99

U nastavku su tablično iskazane površine predmetnog objekta Lički Osik - zapad:

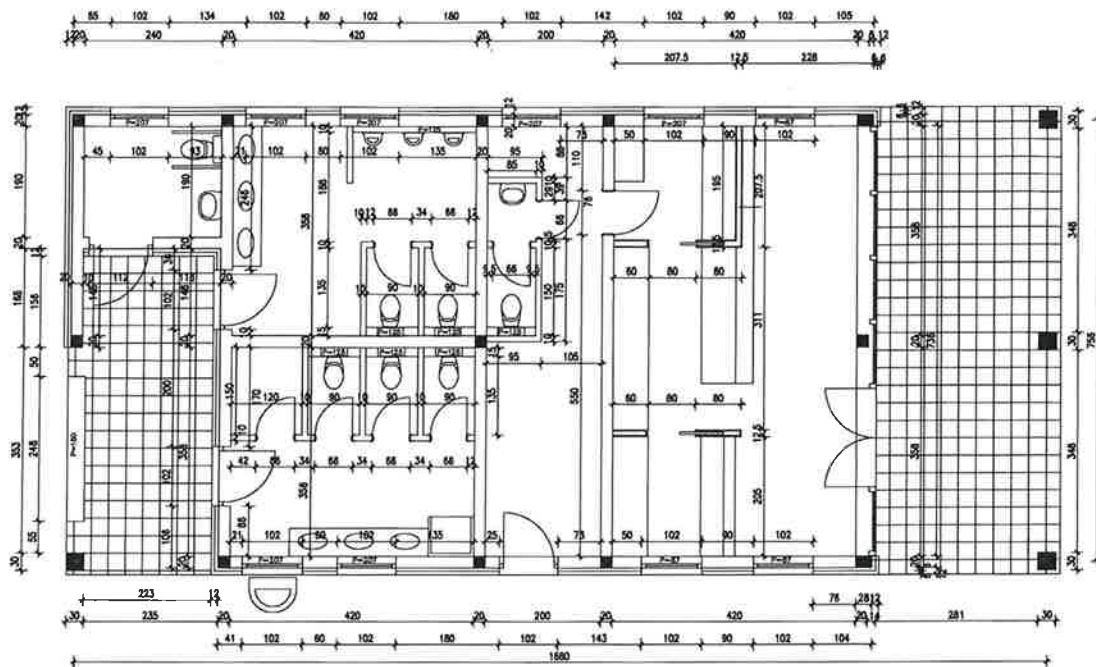
Br.	Prostorija	Neto površina [m ²]
ZATVORENI PROSTOR - SANITARNI ČVOR		
1	WC muški	14,09
2	WC ženski	12,16
3	WC invalidski	4,56
4	Spremište (usklopu ženskog WC-a)	1,80
UKUPNO SANITARNI ČVOR:		32,61
ZATVORENI PROSTOR - UGOSTITELJSKI SADRŽAJ - CAFFE		
5	Uslužni prostor s točionikom	21,56
6	Prodajni prostor	4,51
7	Priručno spremište	4,05
8	Spremište	12,06
9	WC osoblje	2,06
UKUPNO UGOSTITELJSKI SADRŽAJ - CAFFE:		44,24
NATKRIVENI PROSTORI		
10	Natkriveni predprostor WC-a	11,78
11	Natkrivena terasa	24,21
UKUPNA NETO POVRŠINA ZATVORENOG PROSTORA:		76,85
UKUPNA POVRŠINA NATKRIVENOG PROSTORA:		35,99

Ukupna neto korisna površina zatvorenog prostora objekta Lički Osik - istok iznosi 76,85 m².

Ukupna površina natkrivenog prostora objekta Lički Osik - istok iznosi 35,99 m².

Ukupna neto korisna površina zatvorenog prostora objekta Lički Osik - zapad iznosi 76,85 m².

Ukupna površina natkrivenog prostora objekta Lički Osik - zapad iznosi 35,99 m².



Tlocrt prizemlja objekata Lički Osik – istok i Lički Osik - zapad