

## 4. NALAZ

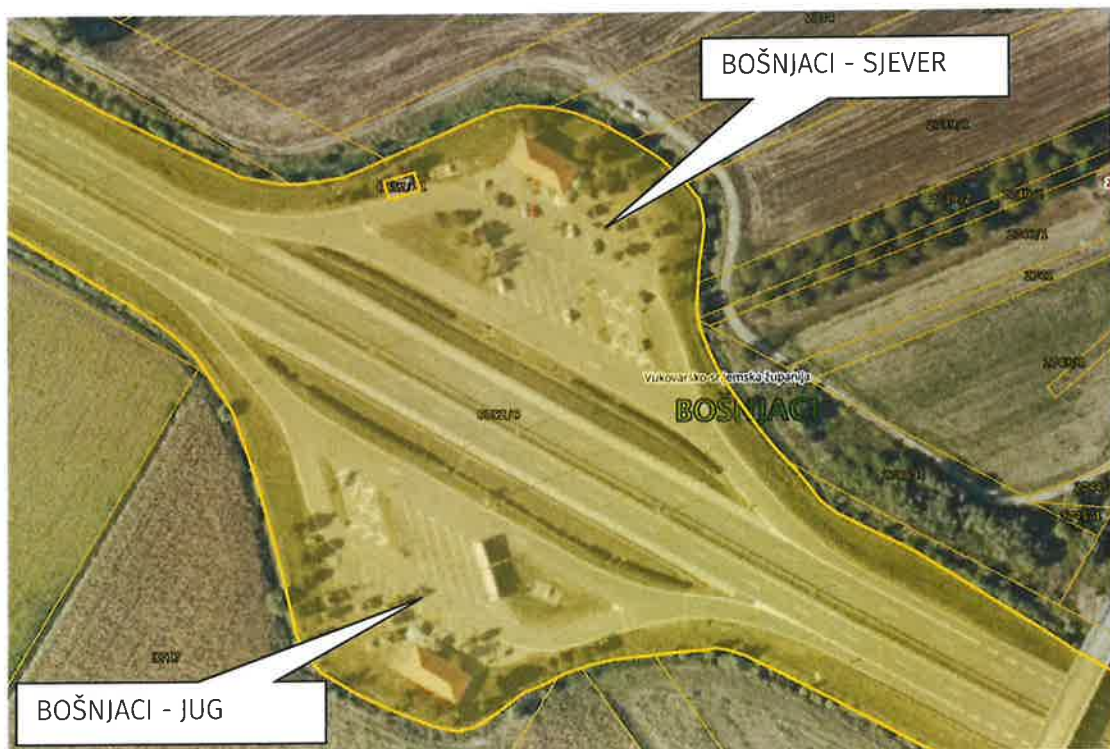
### 4.1 OČEVID

Za potrebe izrade ovoga nalaza i mišljenja izvršio sam očevid dana 10. ožujka 2026. godine na lokacijama predmetnih objekata uz prisustvo djelatnika naručitelja 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 Bošnjaci – sjever odnosno Bošnjaci – jug na autocesti A3 Bregana - Zagreb – Lipovac, dionica: Županja – Spačva.

PUO Bošnjaci – sjever nalazi se sa sjeverne strane autoceste i moguće mu je pristupiti iz smjera Lipovca prema Zagrebu, dok se PUO Bošnjaci – jug nalazi s južne strane autoceste i moguće mu je pristupiti iz smjera Zagreba prema Lipovcu. Oba odmorišta se nalaze na k.č.br. 6352/8, k.o. Bošnjaci.



Prikaz lokacija Bošnjaci - sjever i Bošnjaci - jug na DOF-u



Prikaz lokacije na Google karti

#### 4.3 FOTOGRAFIJE

##### PUO BOŠNJACI - SJEVER









PUO BOŠNJACI - JUG









#### 4.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA ZAKUP

##### 4.4.1 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA OBJEKATA

Lokacija:	Odmorišta Bošnjaci – sjever odnosno Bošnjaci – jug na autocesti A3 Bregana - Zagreb – Lipovac, dionica: Županja – Spačva, oba na k.č.br. 6352/8, k.o. Bošnjaci
Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Prateći uslužni objekt, ugostiteljska namjena.
Starost građevine:	Oko 18 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 glinenim crijepom.
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 izmjerom na licu mjesta.

U nastavku su tablično iskazane površine predmetnih objekata Bošnjaci – sjever i Bošnjaci – jug:

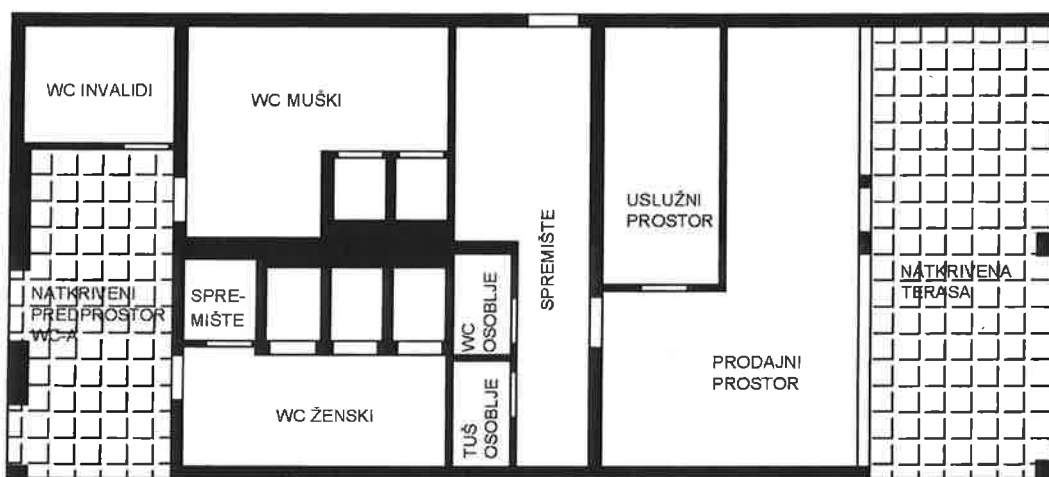
Br.	Prostorija	Neto površina [m <sup>2</sup> ]
ZATVORENI PROSTOR - SANITARNI ČVOR		
1	WC muški	12,81
2	WC ženski	10,60
3	WC invalidski	4,29
4	Spremište (u sklopu ženskog WC-a)	1,50
UKUPNO SANITARNI ČVOR:		29,20
ZATVORENI PROSTOR - UGOSTITELJSKI SADRŽAJ - CAFFE		
5	Uslužni prostor	7,66
6	Prodajni prostor	20,95
7	Spremište	11,55
8	WC osoblje	1,26
9	Tuš osoblje	1,48
UKUPNO UGOSTITELJSKI SADRŽAJ - CAFFE:		42,90
NATKRIVENI PROSTORI		
10	Natkriveni predprostor WC-a	12,71
11	Natkrivena terasa	21,37
UKUPNA NETO POVRŠINA ZATVORENOG PROSTORA:		72,10
UKUPNA POVRŠINA NATKRIVENOG PROSTORA:		34,08

Ukupna neto korisna površina zatvorenog prostora objekta Bošnjaci - sjever iznosi 72,10 m<sup>2</sup>.

Ukupna površina natkrivenog prostora objekta Bošnjaci - sjever iznosi 34,08 m<sup>2</sup>.

Ukupna neto korisna površina zatvorenog prostora objekta Bošnjaci - jug iznosi 72,10 m<sup>2</sup>.

Ukupna površina natkrivenog prostora objekta Bošnjaci - jug iznosi 34,08 m<sup>2</sup>.



Tlocrt prizemlja objekata Bošnjaci – sjever i Bošnjaci - jug