

NEKRETNINE & dizajn

No.9 • SUMMER 2019 • FREE COPY

CROATIAN REAL ESTATE GUIDE MAGAZINE



**KAKO PRIPREMITI
NEKRETNINU
ZA FOTOGRAFIRANJE?**

*HOW TO PREPARE
FOR REAL ESTATE
PHOTOGRAPHY?*

**PAMETNA INVESTICIJA
- SIGURNA MIROVINA**

*SMART INVESTMENT
- SAFE PENSION*

**PROCJENA VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

REAL ESTATE VALUATION

**ISKUSTVO KUPNJE
PRVE NEKRETNINE
- od potražnje do
renovacije i useljenja**

*EXPERIENCE OF PURCHASING
THE FIRST HOME
- from the exploration to the
renovation and moving in*

**PONUĐA NEKRETNINA NA
MORU I U ZAGREBU**

*REAL ESTATE LISTINGS
IN ZAGREB & ON THE COAST*



Hrvatska
Gospodarska
Komora
Croatian
Chambre of
Economy

Licencirana
Agencija za
Nekretnine
Verified
Real Estate
Agency



Biliškov
NEKRETNINE

USLUGA KAKVU ZASLUŽUJETE. IME KOJEM VJERUJETE

TRADICIJA OD 1993.



Biliškov
NEKRETNINE

TRADICIJA OD 1993.

ZAGREB

Trpanjska 7
t. 01 301 1383
f. 01 304 2038
e. zagreb@biliskov.com

SPLIT

Dubrovačka 65
t. 021 332 755
f. 021 332 757
e. split@biliskov.com

KAŠTEL STARI

Cesta dr. F. Tuđmana 38
t. 021 260 792
f. 021 260 793
e. info@biliskov.com

www.biliskov.com

PRODAJETE NEKRETNINU?



GARANTIRAMO NAJBRŽU PRODAJU

Ukoliko prihvatite procjenu naših stručnih procjenitelja i pripremite nekretninu prema našim savjetima i uputama garantiramo prodaju vaše nekretnine u najkraćem roku, u pravilu za najviše 3-6 mjeseci imati ćete novac na računu, a ukoliko ne uspijemo u svom obećanju naša naknada pada i do 50 %.



NOVO!!! 360° VIRTUALNA ŠETNJA

Prezentiramo nekretnine koristeći vrhunsku tehnologiju i dizajn kroz 360° Virtualne Šetnje, koje se rade posebnim kamerama za snimanje slika u 360°. Ove virtualne šetnje jednostavno omogućuju potencijalnom kupcu potpunu navigaciju kroz prostorije i istraživanje svakog kuta nekretnine putem računala ili pametnog telefona, a Vama kao prodavatelju štede dragocjeno vrijeme na jalove obilaske.



NAJLAKŠI I NAJBRŽI PRISTUP KUPCIMA

Osim vlastitog časopisa "Nekretnine & Dizajn", tjednog oglašavanja kvalitetnih nekretnina u Jutarnjem listu i Slobodnoj Dalmaciji te naše interne baze kupaca, oglašavamo na svim relevantnim portalima za prodaju nekretnina u Hrvatskoj kao i u Njemačkoj, Rusiji i Velikoj Britaniji, ako vaša nekretnina zadovoljava kriterijima inozemnih kupaca.



MI NE PRODAJEMO, MI VAS SAVJETUJEMO

Naš posao je da sa Vama kao prodavateljem pravilno pripreмимо nekretninu za prodaju jer tada se nekretnina proda sama od sebe. Naravno, kada dođe do kupoprodaje i sklapanja Ugovora mi vas ne napuštamo, mi obavljamo cijeli administrativni posao umjesto Vas.



PROFESIONALNI I OZBILJNI

Nudimo Vam iskustvo i tradiciju u poslovanju nekretninama od 1993., stručni licencirani tim agenata i vanjskih suradnika, specijalizirani odvjetnički tim, najviši standardi poslovanja i transparentnost, preko 20 godina predsjedavajući članovi strukovnog Udruženja pri HGK gdje aktivno sudjelujemo na izradi kodeksa poslovanja i kreiranju zakonske regulative.

Ne zaboravite, kvaliteta agencije ne utječe na cijenu usluge, već samo na vaše zadovoljstvo!

Potpuna usluga, u pravom smislu te riječi.
Od dubinske provjere i pripreme nekretnine za prodaju do prijenosa vlasništva te vašeg useljenja
sa svim komunalijama prebačenim na vaše ime.
'Ključ u ruke' za nas nije samo fraza.

Naš tim stoji Vam na usluzi!

Our team is at your service!

MANAGEMENT



Jasminka Biliškov, lawyer
founder and owner
m. +385 98 411 630

- Vice-President of Real Estate Association at CCC
- President of Real Estate Association at CC Split
- Croatian ambassador of female entrepreneurship in the EU
- Member of the German - Croatian industrial and trade chamber
- Member of the Croatian - Azerbaijani society
- Member of the Croatian - Israeli business club
- Member of the Russian - Croatian economic forum
- Member of the Code Diplomatique & Consulaire (CD)
- Member of the Association of Business Women KRUG
- licensed agent



Jasna Biliškov Barun
ZAGREB office director
m. +385 98 411 775



Marin Biliškov
SPLIT office director
m. +385 98 225 769

OFFICE SPLIT



Anđelka Ramljak
agent
+385 99 688 7545



Irina Marinković
agent
+385 98 411 790



Elena Bakić
agent
+385 99 637 1007



Anita Mrčela
agent
+385 99 450 9203



Emilija Živičnjak
agent
+385 99 387 0783

OFFICE ZAGREB



Ivo Barun
executive manager
+385 98 411 671



Marija Lisičar
office manager
+385 98 411 624



Danijel Mrković
agent
+385 99 270 6290



Željka Rukljač Prpić
agent
+385 99 271 5817



Klara Kregar
agent
+385 99 477 3977

OFFICE KAŠTELA



Sandra Pera
secretary
+385 21 260 792



Joško Poparić
agent
+385 98 134 7766



Tea Biliškov
agent
+385 21 260 794



Ivana Despotović
agent
+385 91 505 1598



Dubravka Oštarčević
agent
+385 99 477 3978

SADRŽAJ

Kako pripremiti nekretninu za fotografiranje? 6	6 How to prepare for real estate photography?
Pametna investicija - sigurna mirovina 10	10 Smart investment - safe pension
Procjena vrijednosti nekretnine 12	12 Real estate valuation
Iskustvo kupnje prve nekretnine 14 - od potražnje do renovacije i useljenja	14 Experience of purchasing the first home - from the exploration to the renovation and moving in
Preporuka agenta - Zagrebački kvart Vrbani 18	18 Agent recommends - Zagreb district Vrbani
Preporuka agenta - Splitski kvart Trstenik 20	20 Agent recommends - Split district Trstenik
Svijet - iz drugog ugla: Ukrajina 22	22 World - from a different angle: Ukraine
Boho stil za romantične, opušteno, ugodne i maštovite prostore naglašene osobnosti 28	28 Boho style for romantic, relaxed, pleasant and imaginative spaces of accentuated personality
Izdvojena ponuda nekretnina u Zagrebu 32	32 Selected listings in Zagreb
Izdvojena ponuda nekretnina na moru 38	38 Selected listings on the coast
Posebna ponuda: ville, hoteli, dvorci, imanja... 44	44 Exclusive listings: villas, hotels, castles, ranches...



06

KAKO PRIPREMITI NEKRETNINU ZA FOTOGRAFIRANJE?

How to prepare for real estate photography?



14

ISKUSTVO KUPNJE PRVE NEKRETNINE - OD POTRAŽNJE DO RENOVACIJE I USELJENJA

Experience of purchasing the first home - from the exploration to the renovation and moving in



28

BOHO STIL ZA ROMANTIČNE, OPUŠTENO, UGODNE I MAŠTOVITE PROSTORE NAGLAŠENE OSOBNOSTI
Boho style for romantic, relaxed, pleasant and imaginative spaces of accentuated personality

Poštovani klijenti, poslovni partneri, prijatelji...

Dear clients, business partners, friends...

Zadovoljstvo mi je predstaviti Vam deveto izdanje časopisa 'Nekretnine & Dizajn' tvrtke Biliškov nekretnine d.o.o.

It is my pleasure to present you the ninth edition of the magazine 'Nekretnine & Dizajn' by Biliškov nekretnine d.o.o.

Za naše sadašnje i buduće klijente koji prodaju nekretninu pripremili smo dvije vrlo važne teme. Prva tema je vodič **Kako pripremiti nekretninu za fotografiranje**. Kvalitetna i lijepa fotografije jedan je od ključnih faktora o kojem ovisi uspješnost prodaje vaše nekretnine, stoga Vas pozivamo da svakako pročitate ovaj članak i adekvatno pripremite nekretninu. Druga tema, podjednako važna je **Procjena vrijednosti nekretnine**, jer ako pogriješite sa cijenom možete izgubiti ili biti neuspješni u prodaji zbog previsoko postavljene cijene.

Nadalje, osobama koji trenutno traže adekvatnu nekretninu ili razmišljaju o mogućoj kupnji, sugeriram da pogledaju zanimljive članke **Iskustvo kupnje prve nekretnine - od potražnje do renovacije i useljenja** gdje naši klijenti Ivona i Vinko pišu svoju „priču po istinitom događaju“, kao i članak **Pametna investicija - sigurna mirovina** gdje obrazlažem o isplativosti ulaganja i štednje kroz kupnju nekretnine kao investicije. Agenti splitskog i zagrebačkog ureda, Anita Mrčela i Klara Kregar odabiru svoje kvartovske favorite u tradicionalnim člancima **Preporuka agenta**.

Dragi suradnik i prijatelj gosp. Gerjan Grootenboer piše o životu i tržištu nekretnina kroz **Svijet iz drugog ugla: Ukrajina**. Već tradicionalna autorica za uređenje interijera za Nekretnine & Dizajn, gđa. Nevenka Kršilović uvodi nas u svijet živopisnog **Boho stila**. Na kraju pogledajte izdvojenu ponudu i best buy **ponudu nekretnina u Zagrebu i na moru**.

Nadam se da će vam se svidjeti ovo izdanje i da ćete pronaći koji zanimljivi članak za sebe.



Jasna Biliškov Barun
Urednica

For our present and future clients who sell real estate we have prepared two very important themes. The first topic is a guide **How to prepare a real estate for photography**. Quality and beautiful photos are one of the key factors that influence on the success of selling your property, so we invite you to read this article and properly prepare the property. Another topic is equally important to **Assess Real Estate Value**, because if you make a mistake you can lose or be unsuccessful in selling due to too high asking price.

Furthermore, for those who are currently looking for a real estate or thinking of a possible purchase, I suggest to look at interesting articles **The experience of buying a first real estate - from demand to renovation and moving in** where our clients Ivona and Vinko write an article "based on a true story", as well as the article **Smart Investment - a safe pension** where I explain about the viability of investment and savings through the purchase of real estate as an investment. Agents from Split and Zagreb office, Anita Mrčela and Klara Kregar choose their neighborhood favorites as a **Recommendation** to customers.

Dear associate and friend Mr. Gerjan Grootenboer writes about life and real estate market in **Ukraine**. Already a traditional interior decorator for Nekretnine & Dizajn, Nevenka Kršilović introduces us into the world of vibrant **Boho style**. Finally, look at the selected and best buy real estate offer in Zagreb and at the coast.

I hope will you like this issue and find some interesting article for yourself.

PRATITE NAS NA:



NEKRETNINE & DIZAJN Br. 9- Ljeto 2019 · Godina 4
GLAVNA UREDNICA Jasna Biliškov Barun
GRAFIČKI DIZAJN GRAFEN MEDIA i Biliškov Nekretnine d.o.o.
PRODAJA marketing@biliskov.com · 01 301 1383 · 021 260 792
WEB www.biliskov.com

IZDAVAČ Biliškov Nekretnine d.o.o., Cesta dr. Tuđmana 38, Kaštel Stari
URED ZAGREB Trpanjska 7 · **URED SPLIT** Dubrovačka 65
OIB 36803531452
DIREKTORI Marin Biliškov i Jasna Biliškov Barun
IBAN HR77 2340009 1110164425 · HR50 2340009 1510462086

2019 Biliškov Nekretnine d.o.o. Sva prava pridržana.

Biliškov Nekretnine d.o.o. nije i ne može biti odgovorna za točnost pruženih informacija, cijena, ili drugih informacija. Sve navedene informacije dane su u dobroj vjeri kao informacija i pomoć čitateljima. Cijene nekretnina važeće su u trenutku odlaska u tisak ovog izdanja, te za njihovu točnost ne odgovaramo. Nije dopušteno umnožavanje sadržaja ove tiskovine bez prethodnog pismenog dopuštenja.

Piše:

BILIŠKOV NEKRETNINE TIM

Kako pripremiti nekretninu za fotografiranje?

Želite li da fotografije vašeg stana budu zapanjujuće kao iz nekog hotelskog kataloga?

Prodaju stana treba gledati isto kao i prodaju bilo kojeg drugog proizvoda. Proizvod, u ovom slučaju stan, mora biti pravilno marketinški obrađen kako bi pridobio interes kupaca. Ljudi su vizualna bića, stoga je jedna od ključnih marketinških aktivnosti napraviti proizvod, odnosno stambeni prostor, vizualno atraktivnim. To svakako postizemo kvalitetnom i atraktivnom fotografijom.

Da bi fotografija zaista bila atraktivna i privukla pažnju kupaca, potrebno je adekvatno pripremiti nekretninu prije dolaska fotografa. Vrlo je važno da izdvojite vrijeme kako biste bili sigurni da je vaš dom pripremljen tako da fotograf može napraviti odlične fotografije na kojima će vaš dom izgledati kao iz nekog modernog hotelskog kataloga.

Zašto je važna priprema za fotografiranje?

U današnje vrijeme svi kupci nekretnina svoju potragu za novim domom započinju na internetu i prva stvar koju primjećuju su fotografije. Stoga je važno imati dobre fotografije nekretnine kako bi se oglas isticao i privukao zanimanje kupaca.

Vrlo je važno da slijedite slijedeće korake kako biste adekvatno pripremili nekretninu za fotografiranje a da na kraju dobijete izvrstan rezultat i impresivne fotografije.

MANJE JE VIŠE – općeniti savjeti za sve prostorije vašeg doma

Na fotografiji je nemoguće neurednu prostoriju prikazati privlačnom i urednom. Cilj

je dobiti fotografiju nekog urednog i privlačnog hotela, stoga se vodite pravilom „manje je više“.

Uvijek je najbolje očistiti nered iz svake prostorije, jer je čist prostor privlačniji. Nabavite kutije u koje ćete privremeno skloniti sve osobne stvari, razne sitnice, foto okvire, suvenire, dječje igračke... sa svih površina kao što su noćni ormarići, stolovi, kuhinjski ormarići, komode... Prostor treba izgledati sterilno i prazno, kao da nitko u njemu ne živi.

Nakon temeljitog čišćenja i pospremanja provjerite da li rade sve žarulje, jer fotograf će pri fotografiranju upaliti svu rasvjetu, a na fotografiji svakako ne izgleda privlačno ako npr. na visećoj lampi u blagovaoni od pet žarulja dvije ne rade.

Napravite krevete lijepom posteljinom. Isključite televiziju kao i ekrane na računalima. Pospremite cipele i papuče u ormariće ili privremeno u kutije. Maknite male tepihe iz spavaćih soba, kupaonice, hodnika... Otvorite sva unutarnja vrata, ulazna mogu ostati zatvorena. To će povećati količinu svjetla u prostoru, ali i pokazati „protočnost“ prostora. Podignite i sve rolete na vanjskoj stolariji kako bi što više dnevnog svjetla okupalo prostor.





Written by:

BILISKOV REAL ESTATE TEAM

How to prepare for real estate photography?

Do you want photos of your apartment to be astonishing as photos from a hotel catalog?

Selling your property is the same as selling any other product. The product, in this case an apartment or house, must be properly marketed to gain customer interest. People are visual beings, so one of the key marketing activities is to make a product or a living space, visually attractive. This is certainly done with a quality and attractive photo.

In order to make the photo really attractive and attract customers' attention, it is necessary to properly prepare the property before the photographer arrives. It's very important to take the time to make sure your home is ready so the photographer can make great photos that will make your home look like photos from a modern hotel catalog.

KUHINJA

Temeljito očistite kuhinjske površine. Ne zanima nas što je u ormarićima i ladicama, ali vani ne smije biti apsolutno ništa. Sklonite sve sa kuhinjskih ploha – aparat za kavu, sokovnik, daske za rezanje, držače za noževe, kuhinjske krpe, deterdžent... Sudoper mora biti čist i prazan, kao i posuđe sklonjeno. Ne zaboravite sakriti kantu za smeće. Hladnjak mora biti čist od magnetića, fotografija i slično. Sigurno ste nekada gledali kataloge novih kuhinja, te se vodite tom slikom i mišlju. Vaša kuhinja, bez obzira koliko stara ili nova bila, mora izgledati uredno, nekorišteno, rekli bismo čak i sterilno. Možete dodati malo dekoracije kao što je npr. lijepa zdjela sa voćem ili kolačićima.

BLAGOVAONA

Vodite računa da je stol prazan i čist, a stolci uredno posloženi i raspoređeni oko stola. Na sredinu stola stavite neku lijepu vazru sa cvijećem ili sličnu dekoraciju. Svakako sklonite dječju sjedalicu ukoliko je imate. Sklonite sve osobne stvari sa regala i komoda. Ako imate nekakvu staklenu vitrinu, svakako vodite računa da nije pretrpana, te da su stvari u njoj uredno i minimalistički posložene. Višak stvari i osobne sitnice privremeno sklonite u kutije.

DNEVNA SOBA

Sklonite časopise, novine, poštu, dječje igračke, okvire sa slikama, pokrivala na sofama... Protresite i lijepo namjestite jastučiće na sofi. Očistite i maknite sve stvari sa stolića, TV komode i regala. Ukoliko imate policu za knjige, svakako je rasteretite od previše knjiga i ostalih eventualnih stvari, ukrasa, suvenira i sl. Prostor dnevne sobe mora izgledati uredno i nekorišteno, oslobođeno od svih osobnih stvari. Ugasite televizor kao i računala.

SPAVAĆA SOBA

Odjeću pospremite u ormare, napravite krevete, stavite neku lijepu posteljinu i čvrsto je zategnite. Protresite i lijepo namjestite jastuke. Možete staviti i dekoracijske jastuke. Raščistite noćne ormariće od knjiga, časopisa i ostalih osobnih stvari. Sklonite punjače za mobitele. Sklonite male tepihe sa poda. Zatvorite ormare. Raščistite ispod kreveta, ako će se vidjeti na slici. Sjetite se ili pogledajte kako izgledaju spavaće sobe na fotografijama hotela.

U dječjim sobama sklonite sve igračke i odjeću. Skinite crteže i postere sa zidova i raščistite radni stol koji mora biti prazan. Kutije sa igračkama privremeno sklonite i ispraznite sobu od svih nepotrebnih stvari i osobnih sitnica.



KUPAONICA I WC

Potpuno raščistite i ispraznite sve vidljive i otvorene površine u kupaoni – bez sapuna, četkica za zube, krema, šminke... Sklonite šampone, spužvice i ostalo iz kade. Svi ručnici, osim onog za ruke, moraju biti sklonjeni. Također maknite i kupaonske tepihe sa poda, kao i kantu za smeće i košaru za prljavu odjeću. Spustite dasku na wc-u, ali i sklonite četku za wc, kao i role toaletnog papira. Kao dekoraciju možete staviti svijeću ili set mirisnih štapića.

KUĆNI LJUBIMCI

Iako su kućni ljubimci preslatki, njihova prisutnost treba biti svedena na minimum. Ukoliko imate živahnog psića, najbolje da ga izvedete u šetnju kada dođe fotograf. Sklonite sve stvari koje koriste vaši kućni ljubimci, kao što su ležaljke ili tepisi na kojima spavaju, zdjele, hranu, igračke, posude za nuždu...

ZAKLJUČAK

Pogledajte na internetu ili prolistajte časopise za uređenje interijera ili hotelske kataloge, te se kod pripremanja nekretnine za fotografiranje vodite tom slikom i idejom. Da bi fotograf imao sa čime raditi i da bi mogao napraviti dobre fotografije vaše nekretnine prostor mora odavati dojam nekorištenosti i neosobnosti, bez obzira da li se radi o novom ili starom prostoru i namještaju.

Nekretnina mora biti čista, uredna, oslobođena od osobnih stvari, a namještaj čistih ploha bez sadržaja. Neurednu nekretninu nemoguće je prikazati privlačnom na fotografiji, stoga izdvojite vrijeme na pripremu da bi vaš oglas privukao pažnju kupaca. 🏠

Why is preparation for photoshoot important?

Nowadays, all real estate buyers search for the new home on the internet and the first thing they notice are photos. It is therefore important to have good property photos so that the ad is highlighted and attracts the interest of buyers.

It is very important that you follow the steps below to adequately prepare the property for the photoshoot, and at the end get excellent result and impressive photos.

LESS IS MORE - general tips for all the rooms in your home

It is not possible to make a messy room look uncluttered and nice in the photo. The goal is to get a photo as of attractive hotel, so follow the rule "less is more".

It is always best to clear the clutter out of every room, because the clean space is more attractive. Get boxes where you can temporarily take away all your personal belongings, various things, photo frames, souvenirs, children's toys ... from all areas like nightstands, desks, kitchen cabinets, chests... The space should look like no one is living there.

After thorough cleaning and uncluttering, make sure that all the light bulbs are working, as the photographer will turn on all the lighting while taking pictures, and it certainly does not look attractive in the photo if, for example, two bulbs are not working on a five-bulb chandelier.

Make the beds with nice bedding. Turn off the TV, as well as PC screens. Put away your shoes and slippers in the closets. Remove the small floor rugs from the bedrooms,



bathrooms, hallways ... Open all the interior doors, the entrance can remain closed. This will increase the amount of light in the space, but also show the "flow" of space. Lift up all the blinds on the windows to let more sunlight in.

KITCHEN

Thoroughly clean the kitchen surfaces. We do not care what is in the closets and drawers, but there should be absolutely nothing out there. Remove everything from kitchen surfaces - coffee maker, juicer, cutting board, knife block, tea towels, detergent... The sink must be clean and empty, as well as dishes removed. Do not forget to hide the trash can. The refrigerator must be clean of magnets, photographs and drawings... You must have seen the catalogs of new kitchens, so keep those photographs in mind. Your kitchen, no matter how old or new it is, must look tidy, unused, even sterile. You can add a

few decorations such as a beautiful fruit bowl or decorative plate with cookies.

DINNING ROOM

Make sure the table is clear and polished, and the chairs are neatly arranged around the table. Put a nice flower vase or similar decoration in the middle of the table. Remove the child seat if you have it. Remove all personal belongings from the commode or if you have a chine closet, make sure it's not jam-packed, and that things are neatly arranged. Remove excess items and personal belongings temporarily in the boxes.

LIVING ROOM

Put away magazines, newspapers, postcards, children's toys, picture frames, sofa coveralls... Fluff and arrange furniture pillows. Clean and remove all things from the coffee table, TV sets and shelves. If you have a bookshelf, make sure to get rid of too

many books and other things, ornaments, souvenirs, etc. The living room space must look tidy and unused, free of all personal belongings. Turn off TV as well as PC.

BEDROOM

Clean up your clothes in closets, make beds, put some nice bedding and tighten, fluff and adjust the pillows nicely. You can also put some decorative pillows. Clear the nightstands from books, magazines, and other personal belongings. Remove chargers from sockets. Remove the rugs from the floor. Close the cabinets and closets. Clear under the bed, if it will be seen in the picture. Think of or see how the bedrooms look like in the hotel brochures.

Remove all toys and clothes in the children's rooms. Remove the drawings and posters from the walls and clear the desk. Temporarily remove toy boxes and empty the room from all unnecessary things and personal belongings.

BATHROOM

Fully clear and empty all visible and open surfaces in the bathroom - no soap, toothbrush, shaving machine, makeup ... Remove shampoos, sponges and the rest of the bathtub. All towels, except the one for the hands, must be removed. Also remove floor mats, as well as a trash can and a laundry basket. Finish it by closing the toilet, but also remove the toilet brush as well as the rolls of toilet paper. You can put a candle or set of fragrant sticks as decoration.

PETS

Although pets are adorable, their presence should be minimized. If you have a lively puppy, it's the best to take it for a walk when a photographer comes. Put away of all the things your pets use, such as sleeping rugs, bowls, food, toys, pots...

CONCLUSION

Check it out online or take a look at the interior design magazines or hotel catalogs, and keep it in mind when preparing your own real estate for photoshoot. In order for a photographer to have something to work with and to make good photographs of your property, the space must be impersonalized and look unused, whether it is new or old space and furniture.

The property must be uncluttered, tidy, free from personal belongings, and with clean, content free surfaces. It is impossible to make an attractive photo of a messy property, so take the time to prepare in order to make your sale as stand out. 

Pametna investicija - SIGURNA MIROVINA

Piše:

JASNA BILIŠKOV BARUN

S obzirom da mirovinski sustav u Hrvatskoj i ne stoji baš najbolje, te je pitanje što će biti sa mirovinama u budućnosti, mnogi mladi traže financijsko osiguranje za svoju stariju dob kroz promišljena i pametna ulaganja sada. Jedno od tih pametnih ulaganja na duge staze svakako je i kupnja nekretnine kao investicije kojom možemo osigurati svoju mirovinu u budućnosti.

Kako kamate na štednju već godinama padaju ili ih uopće nema i zanemarive su, a valute nemaju sigurnost u stabilnom tečaju, sve češće se postavlja pitanje opravdanosti štednje u nekretninama, kao i kroz dugoročan najam istih.

Jako važno je napomenuti da kod odabira nekretnine koja se ne kupuje za život, nego kao investicija, uvijek trebate misliti glavom a ne srcem. Prvenstveno treba voditi računa o elementu utrživosti s obzirom na lokaciju nekretnine, odnosno da li će „ta“ lokacija u narednih 20-30 godina biti atraktivna za najam i kojem segmentu ljudi, kao i da li će ta lokacija biti atraktivna ili atraktivnija dugoročno te da li će vrijednost nekretnine rasti više nego na nekoj drugoj lokaciji (ili manje gubiti na vrijednosti u možebitnoj ekonomskoj krizi).

U našem poslu često se susrećemo sa mladim intelektualcima i poslovnim ljudima koji razmišljaju na ovakav način, te imaju za cilj tokom svog radnog vijeka kupiti jednu ili više nekretnina koje će im u budućnosti donositi prihod, te si na takav način osigurati financijski sigurniju starost.

Tako je nedavno jedan bračni par u srednjim tridesetima, koji je srećom imao osiguranu nekretninu za život, a i dobre plaće, te nešto uštede, vodeći se mišlju da si sami moraju osigurati mirovinu, odlučio investirati u nekretninu. Našli smo im nekretninu koja je bila na odličnoj lokaciji, i imala vrlo dobru cijenu, dvosoban stan 50ak m², u centru Zagreba u Laginjinovoj ulici. Stan je trebalo potpuno renovirati, ali cijena mu je bila 1.500 EUR/m². Uz temeljitu adaptaciju stan je u konačnici sa uređenjem koštao cca. 1.800 EUR/m². Ukupna investicija sa porezom i svim ostalim troškovima je bila 95.000 EUR, od čega je 50.000 EUR financirano putem kredita na 10 godina.

Uzmimo tih 95.000 EUR kroz prizmu štednje na banci. Za potrebe ovog izračuna pregledali smo kamatne stope jedne od najvećih banaka u Hrvatskoj. Kamate su trenutno vrlo niske 0,1% - 0,2%, tako bi u banci u godinu dana na 95.000 EUR pojedinac zaradio u najboljem slučaju 190 EUR. Nije na odmet spomenuti i inflaciju, jer novac iz godine u godinu gubi vrijednost.

U istoj toj banci, mjesečna rata za stambeni kredit u iznosu od 50.000 EUR, s rokom otplate 10 godina, iznosi 490 EUR, što bi značilo da će se banci vratiti nekih 9.000 EUR više. Kad taj iznos dodamo trošku za stjecanje i uređenje tog stana, dobijemo ukupnu investiciju od 104.000 EUR.

Taj konkretni stan trenutno na tržištu dobiva najamninu od 550 EUR/mjesečno, odnosno kad oduzmemo porez na najam, vlasnicima ostaje cca. 500 EUR/mjesečno, tj. 6.000 EUR godišnje neto, a što je

ekvivalent 5 % - 6 % kamati na štednju.

Ne treba zanemariti ni značajnu stavku da vrijednost nekretnine na lokaciji kao što je ova – u centru Zagreba, iz godine u godinu raste.



Trebat će cca. 17 godina da nekretnina isplati samu sebe, a nakon tog vremena vlasnici će biti u ranim pedesetima.

Možda se godišnji prihod od 5-6 % na uštedu ne čini idealnim, ali je svakako korektan prinos i u mlađim danima, a financijsko olakšanje i sigurnost koju će vlasnicima donijeti za kojih 20-30 godina je zagarantirano.

Ono što smo naučili kroz 26-to godišnje poslovanje je da je pametno ulaganje u nekretnine isplativo na duge staze. Brze zarade nema, jednako kao ni u drugim branšama. Važno je da investitor ne precijeni svoje kapacitete već da bude realan u onome što daje i u onome što očekuje zauzvrat. 🏠





Smart investment - **SAFE** PENSION

Written by:

JASNA BILIŠKOV BARUN



Given that the pension system in Croatia is not the best, and it is very questionable what will happen with pensions in the future, many young people are looking for financial insurance for their old age through thoughtful and smart investments now while being young. One of these smart investments on long runs is certainly buying real estate as an investment, with which the one can secure solid pension for the future when retired.

Since interest rates on savings have been declining for years, and today are negligible, and currencies have no stability at a stable exchange rate, the more and more frequent question is about the prudence of savings in real estate investment and through long-term leases.

It is very important to note that when selecting a property that is not bought for personal living, but as an investment, you always have to think with head and not your heart. The most important thing to take into consideration is element of marketability of the location of the property, meaning whether 'this' location in the next 20-30 years will be attractive for rent and for what segment of people, as well as whether the location will be attractive long-term and whether the value of real estate will grow more than at some other location (or lose less in value in case of economic crisis).

In our business, we often encounter young intellectuals and business people who are thinking in this way, and aim to buy one or more properties that will make their income in the future, so that they can be financially secured in old age.

Just recently a married couple in the mid-thirties, which fortunately had own property to live in, good salaries, and some savings, thinking that they had to secure retirement pension for themselves, decided to invest in real estate. We found them a flat that was in a great location, and had a very good price, size of about 50 m², in the center of Zagreb in Laginjina street. The apartment needed to be completely renovated but its purchase price was 1.500 EUR / m². With a thorough renovation the apartment was ultimately costing approx. 1.800 EUR / m². The total investment with tax and all other costs was 95,000 EUR, of which 50,000 EUR was financed through bank loan for 10 years.

Let's take those 95,000 EUR through the bank's savings prism. For the purposes of this calculation, we have reviewed the interest rates one of the largest banks in Croatia. Interest rate is currently very low 0.1% - 0.2%, so 95.000 EUR at a bank for one year an individual earned at best 190 EUR. Not to mention inflation, as the money loses value year by year.

In the same bank, the monthly rate for Housing loan in amount of 50.000 EUR, with repayment term in 10 years, amounts to EUR 490/ month, which means that some 9.000 EUR more will be returned to the bank at the end of repayment. When we add this amount to the acquisition and renovation of this apartment, we get an overall total investment of EUR 104,000.

This exact apartment currently on the market gets a rent of 550 EUR / month, and when we deduct the rent tax, the owners remain approx. 500 EUR / month, or 6.000 EUR per year net, which is equivalent to 5% - 6% interest on savings. It should not be neglected that the property will have significant growth in value in future years.

It will need approx. 17 years for the property to pay for itself, and after that time the owners will be in the early fifties.

Perhaps the annual income of 5-6% on savings does not seem ideal, but it is certainly a good yield in the younger days, and the financial relief and security that will be given to owners for 20-30 years is guaranteed.

What we have learned through our 26th experience in real estate business is that smart investment in real estate is profitable for long runs. There are no quick earnings, as in any other branches. It is important that the investor does not quantify his capacity but to be realistic in what he gives and in what he expects in return. 

Procjena vrijednosti nekretnine

Piše:

STRUČNI TIM ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI,
BILIŠKOV NEKRETNINE D.O.O.

Da bi nekretnina ostvarila što kvalitetniju poziciju na tržištu nekretnina potrebna je adekvatna profesionalna procjena tržišne vrijednosti. Precijenjena nekretnina ostaje dugo na tržištu, bez interesa kupaca ili investitora što u konačnici dovodi do novčanih gubitaka. Ako nekretnina nije u funkciji može doći i do njenog propadanja ili devastiranja, što dodatno umanjuje njenu vrijednost.

Stručnu procjenu preporučujemo prodavateljima nekretnina, kako bi što adekvatnije stavili nekretninu na tržište i potaknuli interes kupaca, te na kraju prodali u najkraćem roku. Također je dobro zatražiti savjet i tržišnu procjenu vrijednosti nekretnine kada se odlučite na kupnju nekretnine, da se ne dogodi da nešto pretplatite.

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina kaže da je procjena vrijednosti (procjembeni elaborat) dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno

prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja.

Osim procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine, kojeg za Biliškov nekretnine radi stručni suradnik – ovlašteni sudski vještak, moguće je savjetovanje o realnoj vrijednosti nekretnine dobiti u pismenom ili usmenom obliku i od strane naših licenciranih agenata sa dugogodišnjim iskustvom u poslovima posredovanja.

Naručitelju procjene je naravno bitan krajnji rezultat, odnosno iskazana (zaokružena) tržišna vrijednost navedena na početku i/ili na kraju procjembenog elaborata, ali, isto tako, nakon provjere iskazane vrijednosti, naručitelj bi trebao provjeriti sadržaj li procjembeni elaborat sve potrebne elemente propisane Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Pravilnikom propisani oblik i sadržaj procjembenog elaborata je:

- | | | |
|--|---|--|
| 1. naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i procjenitelju | 5. rezultate očevida s priloženim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim činjenicama | 10. statističku obradu i izračun |
| 2. imenovanje sudskog vještaka | 6. utvrđivanje kakvoće nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost | 11. zaključak, mjesto izrade, datum izrade, potpis i pečat procjenitelja |
| 3. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature | 7. prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina | 12. prilozi – samo oni od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) |
| 4. opis zadatka, opis procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka | 8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora | |
| | 9. obrazloženje za odabir metode | |

Dakle, kupujete li ili prodajete nekretninu, prije konačne odluke o kupnji ili stavljanju nekretnine na tržište, svakako ističemo važnost posjedovanja točne informacije o vrijednosti predmetne nekretnine bilo da se radi o izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka ili savjetovanja sa nekim od naših stručnih, licenciranih agenata sa dugogodišnjim djelovanjem na nekom lokalnom tržištu. 🏠

Real estate valuation

Written by:

**EXPERT VALUATION TEAM,
BILIŠKOV NEKRETNINE D.O.O.**

In order to have better starting position at the real estate market, a professional valuation of the property market value is needed. Overpriced real estate remains at the market for a long time, without interest from buyers or investors, ultimately leading to financial losses. If the property is not used, it may even come to its deterioration or devastation, which further reduces its value.

Professional valuation is recommended to the real estate sellers in order to adequately place the property at the market and to boost buyers' interest, and eventually sell the property

in the shortest possible time. It is also good to ask for advice and market valuation of real estate when you decide to buy a property, so you don't overpay it.

The Real Property Value Assessment Act states that the Valuation report is a document that presents a clear and transparent presentation of the value of real estate in written form and includes the finding and opinion of a in assessing the property.

In addition to the estimation of the market value of the real estate, which for Biliskov is done by an expert associate - an authorized permanent court valuator, it is also possible to consult about real estate value in written or oral form by our licensed agents with long experience in property mediation.

The most important information for the client is an end result - the market value of the property which is stated at the beginning and / or the end of the Valuation report, but also after checking the stated value, the client should check whether the evaluation report contains all the necessary elements prescribed by the law.

The statutory form and content of the valuation report is as follows:

- | | | |
|--|---|--|
| 1. front/title page with general information on the assessed property, purpose and valuator | property inspection on site with the attached photographs, the actual condition of the assessed property, the features of the surrounding real estate and other facts | choosing a method |
| 2. appointment of the court valuator | 6. determining the quality of real estate through the taxation of properties that affect property | 10. statistical processing and calculation |
| 3. a list of applicable regulations and used professional and scientific literature | 7. an overview and analysis of general value relations on the real estate market | 11. conclusion, place and date of valuation report, signature and stamp of valuator |
| 4. task description, description of the assessed property, spatial identification by location in the environment based on the cadastral plan or other cartographic display, address and other spatial data | 8. presentation and analysis of the obtained data with reference to sources | 12. attachments - only those of relevance for a clear and transparent presentation of the valuation report with the required technical and legal documentation (projects, location information, excerpt from spatial plans, building and location permits, certificates, declarations and other documents) |
| 5. the results of the | 9. explanation for | |

So whether you are buying or selling a property, before the final decision to buy or put real estate on the market, we certainly point out the importance of having accurate information on the value of the property, whether it is a valuation of a market value done by an authorized court expert or consulting with some of our professional licensed agents with long-term experience on a local market. 

Iskustvo kupnje prve n - od potražnje do renovacije i

Piše:

IVONA I VINKO

Naša želja, ali i mogućnosti za kupnjom prve nekretnine kulminirale su u drugoj polovici 2017. godine kada smo započeli sa aktivnom potražnjom za našim idealnim domom. U to doba, krajem 2017. i početkom 2018., na tržištu nekretnina na očigled se događao rapidan rast cijena kvadrata stana. Ponuda nekretnina bila je šarolika i mnogobrojna, iako često s upitnim omjerom cijene i kvalitete kao i neshvatljivim kriterijama određivanja cijene kvadrata nekretnina i njenog rasta.

Kao mladi par, za početak smo odlučili samostalno pregledavati portale i pratiti što se događa na tržištu. Cilj nam je bio, naravno, uz što manje troškova kupiti stan kvalitetne gradnje, po razumnoj cijeni, a na solidnoj rezidencijalnoj lokaciji. Iako nismo imali točno određenu lokaciju, preferirali smo zapadni dio grada Zagreba, te urbanizirano naselje sa školom, vrtićem, domom zdravlja, trgovinom, javnim prijevozom i svim ostalim sadržajima

potrebnima za kvalitetan život u gradu. Nakon nekoliko mjeseci potrage po bespućima internet oglasnika, jasno nam je bilo da su cijene nekretnina u nekoliko mjeseci porasle, te da visoka cijena ne jamči nužno i kvalitetu. Pogledali smo nekoliko desetaka stanova, te oni koji su ušli u uži izbor su na naše iznenađenje i šok prodani u roku nekoliko dana.

Umorni od jalovih obilazaka, razočarani porastom cijena i što su nam „pobjegli“ stanovi koji su nam se svidjeli, na neko vrijeme smo odlučili stati sa potragom i nastaviti sa životom u podstanarskom stanu.

U vrijeme aktivne potražnje bili smo u kontaktu i sa agentima Biliškov nekretnina. Pri prvom susretu agentica Željka Rukljač-Prpić je uzela našu detaljnu „dijagnozu“, te nam ponudila

nekoliko nekretnina sukladno našim parametrima koje su trenutno bile u bazi agencije. Tada nam ništa nije bilo potpuno sjelo, ali nakon nekoliko mjeseci kada smo već odustali od obilazaka i pomirili se s podstanarstvom do daljnjega, iz agencije Biliškov smo primili poziv. Iznenađeni pozivom i što još uvijek misle na nas, glas agentice s druge strane nam kaže da je upravo preuzela stan koji još nije ni oglašila, ali koji bi po svemu bio idealan za nas – od lokacije, površine, cijene...

Dogovorili smo termin razgledavanja već slijedeći dan i da – to je bilo to. Našli smo naš dom!

Pored kriterija kojima smo se vodili pri kupnji stana, važno nam je bilo i iskoristiti državne poticaje za kupnju prve nekretnine što je bilo izazovno uskladiti s obzirom da APN subvencije

Experience of purchasing - from the exploration to the re

Written by:

IVONA AND VINKO

Our desire, but also the possibility, to buy the first real estate culminated in the second half of 2017, when we started with the active search for our perfect home. At that time, at the end of 2017 and beginning of 2018, the real estate market was experiencing a rapid growth of the prices. The real estate offer was diverse and numerous, although often with questionable price and quality ratio, as well as incomprehensible real estate pricing criteria and price growth.



ekretnine useljjenja



prije



izlaze jednom godišnje, u rujnu uz rok prijave od 8 dana. Natječaj za subvencioniranje prve stambene nekretnine Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, poznate kao APN, objavljen je u rujnu 2018. gdje je subvencija za Grad Zagreb iznosila 30% iznosa stambenog kredita kroz 5 godina otplate što nikako nismo htjeli propustiti.

ng the first home novation and moving in

As a young couple, at the beginning of our property search, we have decided to browse the portals and track what is happening at the market on our own. Our goal, of course, was to purchase the apartment of quality construction, at a reasonable price and at a solid residential location. Although we did not have a specific location, we preferred the western part of the city of Zagreb and an urbanized micro-location with a school, kindergarten, health center, supermarket, public transport and all other amenities needed for a quality life in the city. After several months of searching for internet ads, it was clear that real estate prices raised in a few months, and that high prices did not necessarily guarantee the quality. We looked at dozens of apartments, and those who came in shortlisted were on our surprise and shock sold within a few days.

Tired of pitiful viewings, disappointed with the rise in

prices and the "fled" flats we liked, we decided to put searching on a side and continue living in a rented apartment.

At the time of active search we were in contact with the agents of Biliskov Real Estate Company. At the first meeting, agent Mrs. Zeljka Rukljac-Prpic took our detailed "diagnosis" and offered us several properties that met our parameters and that were currently in the agency's portfolio. Nothing was completely right for us then, but after a few months when we had given up on the viewings and settled down with the tenancy until further notice, we received a call from the Biliskov agency. Surprised

by the call and that they still think of us, the voice from the other side told us that she has just taken over an apartment that has not yet been advertised, but which would be ideal for us - the location, the surface, the price ...

We arranged the viewing already for the next day and yes - that was it. We found our home!

In addition to the criteria we searched for in an apartment, it was important to utilize state incentives for the purchase of the first real estate (APN). It was challenging to reconcile as the APN subsidy comes out once a year, in September with an 8-day application

Upravo uz pomoć agenata Biliškov nekretnina uspjeli smo se dogovoriti s prodavateljem da početkom srpnja sklopimo predugovor i ostavimo kaparu, a ostatak kupoprodajne cijene da bude isplaćen do kraja rujna ili početka listopada kada kreću APN subvencije.

Uz pomoć odvjetnika kojeg nam je osigurala agencija, agentice agencije i savjetnika u banci pripremili smo svu potrebnu dokumentaciju kao i potpisali i solemnizirali ugovor o kupoprodaji nekretnine kao temeljni preduvjeti za prijavu na natječaj APN-a.

Nakon odobrenja subvencije od strane APN-a, te isplate cjelokupne kupoprodajne cijene prodavatelju, agencija Biliškov nekretnine je osigurala ishodovanje vlasničke dokumentacije na Zemljišno-knjižnom sudu, te u potpunosti odradila prebacivanje svih režijskih troškova. Ukratko sve što nismo trebali napraviti osobno, odradila je agentica ili odvjetnik agencije.

Na početku smo mislili kako će proces kupnje biti stresan i oduzeti nam sve slobodno vrijeme, ali uz prave ljude iz agencije koji znaju svoj posao sve je prošlo

iznenađujuće glatko. Veliko hvala cijelom timu agencije na partnerskom odnosu i povjerenju koji smo stekli u procesu kupovine naše prve nekretnine.

Uređenje nekretnine

Nakon odrađivanja dijela koji se u najvećoj mjeri odnosio na papirologiju i preuzimanje vlasništva, uslijedila je faza preuređenja nekretnine.

Nekretnina za koju smo se odlučili se nalazi u zapadnom dijelu Zagreba, u kvartu Prečko, koji sadrži dva komercijalna centra s raznim sadržajima, tržnicu, parkove, vrtić i osnovnu školu, svega nekoliko metara udaljeni od zgrade. Stan se nalazi na 6/8 katu zgrade izgrađene 1974 godine, s novouređenim ulazom i novim liftom.

U zatečenom tlocrtu, stan je imao

jednu spavaću sobu, odvojenu kuhinju i prostoriju u kojoj je bio smješten dnevni boravak, kupaonicu i ostavu, te „linijski“ balkon s pogledom na jug i tržnicu Prečko. U stanu nije bilo parketa na podu, kroz većinu stana protezali su se tapisoni i tepisi uz dotrajalu drvenariju te je bilo nužno napraviti kompletnu renovaciju prije samog useljenja. Unutar 60 kvadrata, trebalo je također osigurati dvije spavaće sobe uz funkcionalni dnevni boravak i kuhinju te zadržati ostavu.

Kupovinom stana u starogradnji po relativno povoljnoj cijeni, osigurali smo da u procesu adaptacije biramo svaki sitni detalj uređenja stana, što je odlično, no naravno iziskuje jako puno angažmana i truda. S adaptacijom smo započeli početkom studenog 2018., čim smo

poslije



deadline. The call for subsidies for the first real estate was announced by APN in September 2018 whereas for the City of Zagreb the grant amounted to 30% of the housing loan through 5 years of repayment. We did not want to miss that out.

With the help of Biliskov Real Estate agents, we managed to agree with the seller that in early July we will conclude a pre-contract and pay deposit, and the rest of the purchase price will be paid by the end of September or the beginning of October when the APN funding starts.

With the assistance of a lawyer provided by the agency, agency agent and bank advisor, we have prepared all necessary documentation as well as signing and solemnizing the real estate purchase contract as the basic prerequisites for the APN tender.

After being approved by APN and paying the entire purchase price to the seller, the Biliškov real estate agency secured the ownership at the Land Registry Court and completely transferred all the utility bills into our name. In short - everything we did not have to do in person, was done by an agent or lawyer of the agency.

At the beginning we thought the buying process would be stressful and take away all the time, but with the professionals from the agency who know their job, everything has gone amazingly smoothly. Thanks to all



the team of the Biliskov agency for the partnership and trust we have acquired in the process of buying our first real estate.

Real estate renovation

After completion of that first part which was mostly paperwork and taking ownership, the phase of real estate renovation was followed.

The property we decided to buy is situated in the western part of Zagreb, in the neighborhood of Prečko, which contains two commercial centers with various amenities, market, parks, kindergarten and elementary school, just a few meters away from the building. The apartment is located on the 6/8 floor of a building built in 1974, with a newly renovated entrance hall and a new elevator.

With the original floor plan, the apartment had one bedroom, separate kitchen and living room, bathroom and storage, and a small balcony overlooking the south and the marketplace of Prečko. There was no parquet on the floor in the apartment, most of the apartment had tapestries, carpets and old wooden doors and windows. It was necessary to make a complete renovation before moving in. Within 60 squares, we needed to fit in two bedrooms, a functional living room and kitchen, and a storage area.

With the purchase of an apartment in the old building at a relatively reasonable price, we ensured that in the process of renovation we chose every detail in construction work and furnishing, which is great but of course requires a lot of engagement and effort. We started with

pronašli adekvatnu tvrtku kojoj možemo povjeriti renovaciju stana. Ova tvrtka za renovaciju je također bila prema preporuci i iskustvu naših agenata iz Biliškov nekretnina.

Prije samog početka radova, trebalo je osigurati idejni projekt uređenja. Nakon konzultacije s nekoliko arhitekata, odlučili smo se samostalno iskušati u dizajniranju stana koristeći program Floor Planner u kojem smo nacrtali idejno rješenje stana.

Zahvaljujući našem intenzivnom angažmanu oko izbora vrata, prozora, parketa, pločica, rasvjete, lajsni, klupčica i ostalih detalja za koje ne znate da postoje dok ne krenete s uređenjem, kao i svakodnevnoj komunikaciji i suradnji s izvršnim majstorima, renovacija stana je završila u roku 40 dana i to u potpunosti prema našem idejnom projektu. Ukupan trošak renovacije stana bez opremanja, iznosio je oko 300 eura po kvadratu, s tim da se apsolutno sve u stanu adaptiralo, od rušenja zidova, nove instalacije struje, vode i plina, do vanjske i unutarnje stolarije.

Renovacijom jednosobnog stana iz '74 godine površine 60 kvadrata, dobiven je stan s dvije spavaće

sobe, (14 i 8 kvadrata), kuhinjom, blagovaonicom i dnevnim boravkom veličine 22 kvadrata, te kupaonicom i ostavom prenamijenjenom u praonicu i sušionicu rublja, a zadržali smo i balkon.

Glavna ideja vodilja uređenja stana je bila udobnost i toplina. Bilo nam je važno da su boje prirodne i da u stanu prevladava drvo. Tako smo se odlučili za parket hrast rustiq koji se proteže kroz glavninu stana (osim kupaonice i praonice), kao i nježnu krema mat boju kuhinje u kombinaciji s hrastom i sivim zidom koja se nalazi u središtu stana. Oni dominiraju prostorom odajući sklad topline, jednostavnosti i udobnosti. Kako bi se zadržao osjećaj topline i udobnosti, kupaonica je uređena u beige i smeđim tonovima kamenih pločica u kombinaciji s namještajem u toplim tonovima

drveta. Detalji koji smo koristili kako bi kontrirali beige nijanasama koji prevladavaju, su siva i pastelno plava. Za potpuni završetak uređenja stana, u planu je ukrašavanje zidova slikama i pokojim personaliziranim detaljem, no bez zavjesa kako bi se zadržala svjetlost i minimalistički duh stana.

Naša preporuka ljudima koji razmišljaju ili žele kupiti nekretninu, a nalaze se u istoj situaciji u kojoj smo i mi bili, kada su dominirali uzbuđenje ali i strah od nepoznatog - kontaktirajte Biliškov nekretnine. Ako i nemaju trenutno u ponudi ono što tražite, popričajte sa agentom, iznesite svoje želje i potrebe, registrirajte se u bazu kupaca... i sigurno će vam pomoći pronaći vaš idealan dom. I što je još važnije sve će proći sigurno i bez stresa. 



renovation at the beginning of November 2018, as soon as we found an adequate company we can entrust to renovate the apartment. This renovation company was also recommended by our agents in Biliskov agency.

Prior to the beginning of construction work, an initial planning project had to be provided. After consulting with several architects, we decided to independently try to design the apartment using the free online Floor Planner program where we designed the conceptual solution of the apartment.

Thanks to our intensive engagement around the choice of doors, windows, parquet, tiles, lighting, floorboards, and other details you do not know it exists until you go with planning, as well as everyday communication and cooperation with excellent craftsmen, the renovation of the apartment was finished within 40 days and that's entirely by our conceptual project. The total cost of renovating the apartment without furnishing was about 300 EUR/m², with absolutely everything in the apartment being renovated and changed - from the wall demolition, the new installation of electricity, water and gas, to the windows and doors.

Renovation of a one-bedroom, 60 square meters flat, from 1974, we have managed to get two bedroom apartment (14 and 8 square meters), kitchen, dining room and living



room of 22 square meters, bathroom and storage restored to the laundry room, and we kept the balcony!

The main idea for the interior design of the apartment was comfort and warmth. It was important for us that the colors are natural and the wood is prevalent in the apartment. So we decided on the oak rustic flooring that extends through the main part of the apartment (apart from the bathroom and laundry) as well as a delicate cream mat color of the kitchen combined with the oak and gray wall that is located in the center of the apartment. They dominate the space, giving the harmony of warmth, simplicity and comfort. In order to maintain the feeling of warmth and comfort, the bathroom is decorated in beige and brown tones of stone tiles combined with furniture in

warm tones of wood. The details we used to contrast beige skinned shades are gray and pastel blue. For the completion of the decoration of the apartment, it is planned to decorate the walls with paintings and some personal details, but without curtains to keep the light and minimalist essence.

Our recommendation to people who are thinking or wanting to buy a property and are in the same situation we were, excited but also frightened of the unknown - contact Biliskov Real Estate. If they do not currently have what you are looking for, talk to the agent, present your desires and needs, sign up to the buyers' base ... and they will surely help you find your ideal home. And, more importantly, entire purchase procedure will pass safely and without stress. 

Preporuka agenta

Zagrebački kvart Vrbani III



Piše:

KLARA KREGAR,
LICENCIIRANI AGENT ZA NEKRETNINE

Moje ime je Klara Kregar. Rodom sam iz Otočca, a u Zagreb sam preselila 2014. godine kada sam upisala Visoku školu za pravo i financije. Za vrijeme studija počela sam raditi u sektoru za nekretnine jedne banke, i zavljudala ovaj posao. Pružila mi se prilika raditi kao agent za nekretnine u agenciji Biliškov, te sam dio zagrebačkog tima od rujna 2018.

Volim biti agent za nekretnine zbog dinamičnosti posla. Veći dio dana provodim na terenu sa klijentima obilazeći nekretnine sa kupcima, ali i sa prodavateljima kod preuzimanja nekretnina u prodaju. Svaki dan i svaki posao je drugačija priča, nikada dosadno.

Kupovina nekretnine veliki je korak, a kada se nađete s tim ciljem na tržištu, na umu morate imati da ne kupujete samo kuću ili stan, već postajete i dio susjedstva za koje se odlučite.

Zato se nameće pitanje – koji kvart odabrati?

PREPORUKA – ZAGREBAČKI KVART VRBANI III

Kao jedan od najpoželjnijih stambenih kvartova grada Zagreba nalaze se Vrbani III.

Riječ je relativno novom kvartu stambeno poslovnih višekratnica, koji od početka postojanja privlači pažnju svih dobnih skupina, a ponajviše mladih roditelja koji su baš tamo odlučili graditi obitelj. Ne čudi što su se brojne obitelji odlučile baš za Vrbane III jer ovo urbano izgrađeno naselje samo je nekoliko minuta udaljeno od Jarunskog jezera i nudi zaista sve što vam je potrebno da zadovoljite svoje potrebe, ali i potrebe svoje djece. Planski izgrađene zgrade, predivni stanovi u kojima ne manjka prostora, te dovoljan broj parkinga i garaža su sitnice koje će vas na prvu privući.

Prava prednost ipak leži u blizini i dostupnosti apsolutno svih sadržaja, ali i osjećaju pripadnosti i topline koju ovaj kvart pruža. U središtu Vrbana III smjestio se shopping centar Point. Osim trgovina tu se nalazi cvjećarnica,

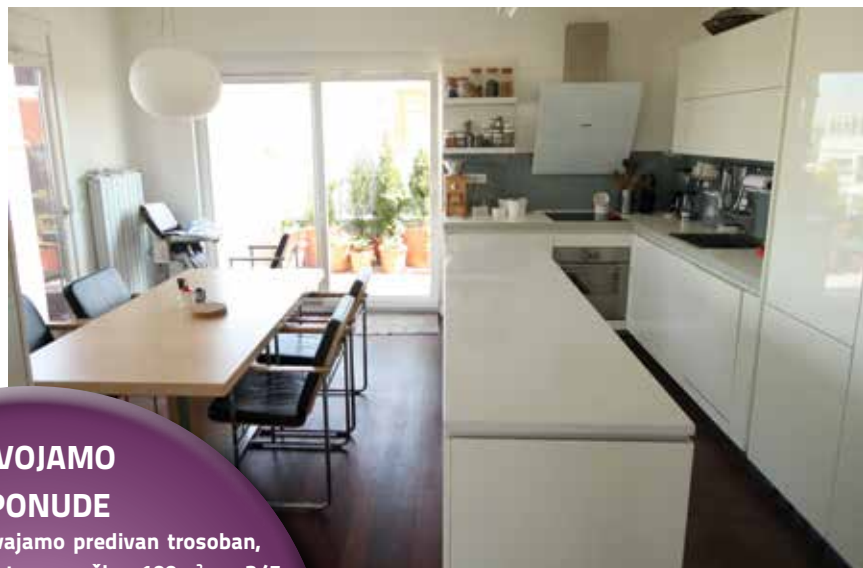
IZDVOJAMO IZ PONUDE

Iz naše ponude izdvajamo predivan trosoban, komforan i moderan stan površine 100m² na 3/5 katova zgrade koja je građena 2009 godine. Zgrada ima dizalo.

Stan se sastoji od velikog dnevnog boravka koji je integriran sa blagovaonicom i kuhinjom, dvije spavaće sobe, dvije kupaonice, WC, garderoba, hodnik i loggie (11 m²), kao spremište u podrumu. Uz stan se prodaje i garaža sa 2 parkirna mjesta po cijeni od 20.000€.

Stan je zbog zapadne orijentacije okupan u svjetlu. Stan se prodaje potpuno namješten.

Energetski razred: B. Tražena cijena stana: 225.000€



pošta, teretana, igraonica za djecu... U kvartu ćete pronaći banke, škole stranih jezika, ljekarne, odlične cafe barove i restorane. Osim toga u središtu kvarta smjestili su se osnovna škola i vrtić, a s obzirom na otvaranje pomoćnih objekata, možemo zaključiti da u ovaj kvart i dalje raste i nameće se kao jedno od mjesta u Zagrebu koje je poželjno za život.

Ovaj kvart svojim zelenilom, ljepotom, mirom i odvojenosti od gradske vreve, očarat će svakoga tko barem jednom prošetati kroz njega, a neposredna blizina parka Jaruna daje ugodnu sferu života u Zagrebu.

Cijene nekretnina na području Vrbana III kreću se između 1800,00 € – 2400,00 € / m². 🏠



Agent recommends

Zagreb area Vrbani III

Written by:**KLARA KREGAR,**
LICENSED REAL ESTATE AGENT**SELECTED
FROM OUR PORTFOLIO**

We sell a wonderful two bedroom, comfortable and modern apartment of 100m² on 3/5 storey building which was built in 2009. The building has an elevator.

The apartment consists of a large living room which is integrated with dining room and kitchen, two bedrooms, two bathrooms, toilet, wardrobe, hallway and loggia of 11 m², and a storage room in the basement. In addition to the apartment there is a garage with 2 parking spaces at a price of 20.000 €.

The apartment is due to the west orientation shaded in the sunlight. It is sold fully furnished. Energy class: B. Required apartment price: 225.000 €

My name is Klara Kregar. I am from Otočac - Lika county, but I moved to Zagreb in 2014 when I enrolled university, majoring in law and finance. During the study I started working in the real estate sector of one bank, and I fell in love in this job. I was given a chance to work as a real estate agent in Biliškov agency, and I'm part of the Zagreb team since September 2018.

I like to be a property agent because of the dynamics of work. Most of the work day I spend with clients out of office, either showing real estate to the buyers, or inspecting the properties with the sellers. Every day and every job is a different story, never boring.

Buying a real estate is a big step, and when you find yourself at the market with that, you have to keep in mind that you are not buying just a house or apartment, but you are also becoming part of the neighborhood you choose.

That is why the question arises - what city area do you choose?

RECOMMENDATION: ZAGREB AREA - VRBANI III

Vrbani III is one of the most desirable residential areas in the city of Zagreb.

This is a relatively new neighborhood of residential multi-storey buildings, which attracts the attention of all age groups but mostly the young parents who have decided to grow their family. No wonder the numerous families have chosen Vrbani III, because this urban settlement is only a few minutes away from Jarun Lake and offers you everything you need to satisfy your and your children's needs. Planned buildings, beautiful flats with no space shortage, plenty of parking and garages are the little things that will attract you at first.

The real advantage lies, however, of the nearness and availability of absolutely all the content, but also the feeling of belonging that this neighborhood provides. In the center of Vrbana III is the shopping center Point. In addition to shops there is a flower shop, a post office, a gym, a children's playground ... In the neighborhood you will find banks, foreign language schools, pharmacies, great cafe bars and restaurants. In addition, in the center of the quarter there is a primary school and a kindergarten, and with regard to the opening of auxiliary facilities, we can conclude that this neighborhood it is still growing and imposes itself as one of the places in Zagreb that is desirable for life.

This neighborhood with its green areas, beauty, peace and separation from the city crowd will enchant anyone, and the immediate vicinity of the Jarun Park gives a pleasant sphere of life in Zagreb.

Real estate prices in Vrbani III range from 1800.00 € to 2400.00 € / m². 

Preporuka agenta

Splitski kvart

Trstenik



Piše:

ANITA MRČELA,
LICENCIIRANI AGENT ZA NEKRETNINE

Ja sam Anita Mrčela. Rođena i odrasla u Splitu, a po struci diplomirana pravница. Kroz dugogodišnji rad u odvjetničkom uredu gdje sam radila isključivo u pravnom dijelu posla, često sam usko surađivala sa agentima za nekretnine i tako se rodila ljubav i želja prema ovom poslu. Karijeru kao agent za nekretnine u timu Biliškov nekretnina u splitskom uredu počinjem u 2016. godini.

Iako je direktna komunikacija sa ljudima izuzetno zahtjevna, zadovoljstvo klijenata mi je najveća satisfakcija u ovom poslu.

Kupnja i prodaja nekretnina su važne životne odluke, te smatram svojom odgovornošću uvijek strankama pružiti punu informaciju i ukazati im na sve mogućnosti, bez obzira na realizaciju. Povjerenje klijenta mi je najvažnije. Osobito je zadovoljstvo kada vas se zadovoljan klijent sjeti za blagdan i čestita.

PREPORUKA – SPLITSKI KVART TRSTENIK

Moja preporuka kupcima je kvart Trstenik. Favoriziranjem novih, južnih kvartova uz more, pomalo smo zaboravili na ovaj predio.

Trstenik je odlično povezan sa istokom i zapadom grada, te je nadomak izlaza iz gradskog prstena. U blizini su škole, vrtići i trgovine. Za 10-ak minuta šetnje smo na plaži, a ljeti opet izdvojeni od vreve kupaca.

U neposrednoj blizini su obje gradske bolnice, što je dodatan faktor plus kako za starije stanovništvo tako i za mlade obitelji sa djecom.

IZDVAJAMO IZ PONUDE

Penthouse sa velikom terasom i pogledom na more

Trosoban penthouse stambene površine 81,70m² s natkrivenom terasom 47 m², ostavom od 4,5 m² i dva parkirna mjesta u garaži svaki površine 12,5 m² koji su liftom direktno povezani s etažom stana. Zgrada je izgrađena 2010. godine.

Ovaj osunčan stan sastoji se od ulaznog prostora - hodnika, velikog prostranog i osunčanog dnevnog boravka na koji se nadovezuje blagovaona i kuhinja. Spavaći dio se sastoji od hodnika, tri sobe, te jedne manje sobe, kupatila i wc-a. Iz kuhinje i dnevnog boravka se izlazi na terasu površine 47m², kao i iz dviju spavaćih soba. Orijentacija stana je jug-istok sa otvorenim pogledom na more i otoke. Površina terase daje mogućnost organizacije i izgradnje ostakljenog zimskog vrta i kamina. Svaka prostorija ima vlastitu podnu jedinicu klima uređaja.

Cijela zgrada je pod video nadzorom. Nalazi se na odličnoj lokaciji, na 10ak minuta šetnje do plaže Žnjan. Lokacija je dobro prometno povezana sa istokom i zapadom grada. Cijena 325 000€



Trstenik je kvart sa pretežno starijim zgradama, visokokatnicama cijenjene solidne gradnje, sa pogledom na grad i more i uglavnom dnevnim dijelom stana južne orijentacije. Osobito su tražene manje zgrade sa 10-ak stanova. Cijena starijih stanova za preuređenje kreću se od 1.800-2.000 €/m², dok je cijena novouređenih stanova ili onih rijetkih novogradnja i do 2.500 €/m². 

Agent recommends *Split area* *Trstenik*



SELECTED FROM
OUR PORTFOLIO

Penthouse with great terrace and sea view

Three bedroom penthouse with a living space of 81,70m² with a roofed terrace of 47 m², a storage area of 4.5 m² and two parking spaces in the garage each of 12.5 m², which is directly connected to the apartment floor by elevator. The building was built in 2010.

This sunny apartment consists of an entrance hall, a large spacious and sunny living room to which the dining room and kitchen are jointed. The sleeping area consists of the three rooms, and one smaller room, bathroom and toilet. From the kitchen and living area you can come out on a 47m² terrace as well as from the two bedrooms. The orientation of the apartment is south-east with an open view of the sea and the islands. The surface of the terrace gives the possibility of organization and construction of glazed winter garden and fireplaces. Each room has its own air-conditioner unit.

The whole building is under video surveillance. It is located in a great location, 10 minutes walking distance to the Žnjan beach. The location is well connected to the east and west of the city.

Asking price 325 000 €.

Written by:

ANITA MRCELA,
LICENSED REAL ESTATE AGENT

I'm Anita Mrcela. Born and raised in Split, and by profession I'm graduate lawyer. Through long career at the law office where I worked solely in the legal part of my work, I often cooperated closely with real estate agents and that's when I started to like this job. Career as a real estate agent in the Biliškov Real Estate team in Split office begins in 2016.

Although direct communication with people is extremely demanding, client satisfaction is my greatest fulfillment in this business.

Buying and selling real estate are important life choices, and I consider my responsibility to always give the parties full information and point them to all the possibilities, regardless of the realization. Customer trust is the most important thing to me. Particularly the satisfaction is when my clients' think of me during holidays and pass on good wishes.

RECOMMENDATION: TRSTENIK AREA, SPLIT

My recommendation to customers is Trstenik area. By favoring new, southern neighborhoods by the sea, we have forgotten about this area.

Trstenik is well connected to the east and west of the city, and is close to the exit from the city ring. Nearby are schools, kindergartens and shops. Within 10 minutes walking we are on the beach, and in summer the area is separated from the crowd of swimmers.

City hospitals are in close proximity, which is an additional factor, both for the elderly and for young families with children.

Trstenik is a neighborhood with predominantly old buildings, high-rise buildings of solid construction, with a view of the city and the sea and whereas the living area of the flats is mostly south orientation. Particularly the is high demand for smaller buildings with 10 apartments. The price of older flats for reconstruction ranges from 1,800-2,000 € / m², while the price of newly renovated apartments or those few new buildings are up to 2,500 € / m². 



Svijet: Iz drugog ugla

UKRAJINA

Piše:

GERJAN GROOTENBOER

Ukrajina je neupitno dio Europe. Iako je Ukrajina drugačija i prilično nepoznata Europljanima, ipak dvoznamenkasti rast turizma u Kijevu brzo mijenja tu percepciju. Nekoliko činjenica: Ukrajina je najveća zemlja koja se u potpunosti nalazi na europskom kontinentu. U usporedbi s Hrvatskom 11 puta je veća. To je i najjeftinija zemlja u Europi, ima bogatstvo neistraženih

podzemnih resursa i populaciju od najmanje 44 milijuna ljudi. Zbog ove ogromne veličine imate na raspolaganju veliki broj gradova i regija, od kojih svaka ima svoju subkulturu, spomenike, recepte i parkove prirode.

Ukrajina čini najbolje vozače Europe

Ukrajina ima malu mrežu autocesta koje su u mnogočemu identične kvaliteti u

Hrvatskoj. Sve ceste su besplatne. Ipak u nekom ćete trenutku izaći na izlaz i izazov počinje. Iznenadna rupa, čak i na glavnoj cesti, može se pojaviti u svakom trenutku. Zbog toga je vožnja u Ukrajini zanimljiva avantura sama po sebi, tako da bi stranci trebali voziti samo tokom dana i dobre vidljivosti. Ukrajinci su fantastični vozači jer većina automobila koju vidite na cestama su neoštećeni, unatoč „divljim“ uvjetima. Loša

World: *From a different angle*

UKRAINE

Written by:

GERJAN GROOTENBOER

Kijev Kiev

Ukkraine is undeniable part of Europe. Though, Ukraine is different and quite unknown to Europeans, happily the double-digit growth in tourism to Kiev is changing that rapidly. A few facts: Ukraine is the largest country entirely located on the European continent. Compared to Croatia it is 11 times bigger in size. It is also the cheapest country of Europe, has a wealth of unexplored

underground resources and a population of no less than 44 million people. Because of this huge size you have a wide variety of cities and regions to visit, each with its own subculture, monuments, recipes and nature parks.

Ukraine makes the best drivers of europe

Ukraine has a small network of highways where many sections are identical to the

quality we enjoy in Croatia. All roads are toll-free. At some moment you will take the exit and the challenge starts. A sudden hole, even in the main road, can appear at any moment. It makes driving in Ukraine an interesting adventure on itself, so foreigners should drive by daylight only. Ukrainians are considered superior chauffeurs because most drive damage free. It means also driving two times



Kazalište u Odesi

Theater in Odessa



Narodna nošnja

National costume

cestovna infrastruktura znači vožnju dva puta sporiju nego u Hrvatskoj, ne možete u prosjeku voziti više od 50 km na sat.

Ukrajinski Karpati - skriveno blago

Neposredno iza mađarske granice počinje jedna od najljepših regija Ukrajine, Karpatske planine - zelenilo, svježi zrak, netaknuta priroda, ukusna hrana, sunčano i toplo ljeti, snježno i hladno zimi.

UNESCO je već proglasio 7 lokacija u Ukrajini mjestima svjetske baštine (9 u Hrvatskoj) i ocjenjuje još 12 lokacija. Jedno od zaštićenih mjesta su prašumske bukove šume kojih ima na više mjesta u Karpatima.

Ova čista zelena oaza nema masovnog turizam. Turistički kapaciteti su raznoliki, od apartmana i vikendica do modernih hotelskih lanaca s pet zvjezdica u Bukovelu.

GRADOVI KOJE VRIJEDI VIDJETI

Ukrajina ima impresivnu povijest s prekrasnim gradovima. Lviv je na zapadu

blizu poljske granice, Kharkiv na istoku u blizini ruske granice, Dnipro u Centru, Odessa na jugu uz Crno more i Kijev na sjeveru. Ovi gradovi su metropole s više od 1 milijun stanovnika, a Kijev sa čak više od 3 milijuna.

JEFTINO, JEFTINIJE, UKRAJINA...

Posjetitelji će ugodno iznenaditi izuzetno niskim cijenama. Niže nego u Kini. Ove smiješno niske cijene uzrokovane su devalvacijom Ukrajinske grivnje, lokalne valute.

Uspoređujući cijene s popularnim Big Mac indeksom, Ukrajina ima gotovo najjeftiniji Big Mac na svijetu s 1,64 dolara. U Hrvatskoj je potrebno za isti lokalno pripremljeni hamburger izdvojiti 3,24 dolara, a u eurozoni čak 4,64 dolara. Potvrđujem da ovaj indeks pokazuje ispravnu razliku u razinama cijena. U usporedbi s Hrvatskom u Ukrajini, sve košta u pola ili više - hotelske sobe, restorani, hrana, itd.

Turisti mogu imati luksuzan odmor bez da za to potroše bogatstvo. Kada ukrajinski



par iznajmljuje prosječan apartman za odmor u visokoj sezoni na obali Crnog mora, cijene počinju od 120 € za tjedan dana. Tjedan u hotelu s 3 zvjezdice u srpnju u najpopularnijoj destinaciji Karpata moguć je za 140 €. Najskuplji hotel Radisson Blu s 5 zvjezdica nudi noćenje u srpnju za 120 €. Ali i to je puno manje nego u Splitu, gdje ista lanac prodaje noć za 310 €.

Isto vrijedi i za kupnju građevinskih parcela. Građevinsko zemljište površine 1600 m² u rezidencijalnom dijelu Bukovets (Karpati) prodaje se po cijeni od 12.000 USD, odnosno oko 10.500 €. To čini cijenu od 6,56 € po m². Jedan od 14 ski liftova udaljen je 80 metara od parcele. Ako na njemu gradite tradicionalnu masivnu drvenu kuću, plaćate 50 € po m² drvenih stranica, podova i krova. Takva kuća je savršeno izolirana, gotova i sagrađena za 3 tjedna, izgleda slatko i lako je iznajmiti turistima po pristupačnoj cijeni.

Jedini problem je što mnogi ulagači danas nemaju hrabrosti ulagati u Ukrajinu. Cijene



Grad Lviv

City Lviv

slower than in Croatia, you cannot make more than 50 km per hour on average.

UKRAINIAN CARPATHIAN MOUNTAINS – HIDDEN TREASURE

Just over the Hungarian border starts one of the most beautiful regions of Ukraine, the Carpathian Mountains – green, fresh air, unspoiled nature, delicious food, sunny and warm in the summer, snowy and cold in the winter.

UNESCO has declared already 7 locations in Ukraine to World Heritage Sites (9 in Croatia) and is evaluating another 12 sites. One of the sites is the Primeval Beech Forests which concerns multiple locations in the Carpathians.

This pure green natural area lacks mass tourism. The tourist infrastructure goes from renting apartments and weekend houses to modern five star hotel chains in Bukovel.

CITIES WORTH TO SEE

Ukraine has an impressive history with beautiful classic cities as a result. Lviv is in the West near the Polish border, Kharkiv in the East near the Russian border, Dnipro in the Center, Odessa in the South along the Black Sea and Kiev in the North. These cities are metropolis with over 1 million people and Kiev even more than 3 million.

Cheap, cheaper, Ukraine...

Visitors will be pleasantly surprised by the extremely low prices. Lower than in China. These ridiculously low prices have been caused by the devaluation of the Hryvnia, the local currency.

Comparing the prices with the popular Big Mac Index, Ukraine scores almost the cheapest Big Mac in the world with \$1,64. In Croatia you need for the same locally prepared burger \$3,24 and in the Euro area even \$4,64. I confirm that this index

shows the correct difference in price levels. Compared to Croatia in Ukraine everything costs half or even more – hotel rooms, restaurants, local food, etc.

Tourists can have a luxury holiday without spending a fortune. Also in Ukraine the level of luxury can be chosen from basic to five-stars. When a Ukrainian couple rent an apartment for the holiday in the high season at the Black Sea coast, prices start at 120€ for a week. A week in a 3-star hotel in July in the most popular destination of the Carpathian Mountains is possible for 140€. The most expensive 5-star Radisson Blu resort offers a night in July for 120€. But that's a lot less than in Split, where the same company offers a night for 310€.

The same goes for the purchase of building plots. A building plot of 1600 m² in a residential park of Bukovets (Carpathian) is priced at \$12.000. Converted that makes about 10.500€. This makes a price tag of

ne mogu ići niže, postoji samo jedan smjer za Ukrajinu: prema gore!

Prosječni apartman sa dvije spavaće sobe na hrvatskoj obali možete platiti više od 150.000 eura. Za istu veličinu u jednom od 6 velikih ukrajinskih gradova s populacijom većom od 1 milijuna ili u Kijevu bit će vam potrebno oko 40.000 – 60.000 eura.

I tamo je Kiev...

Nezaobilazna turistička atrakcija u Kijevu teško se može previdjeti. Radi se o kipu visokom 102 metra nazvan 'domovina' (viši od kipa slobode u New Yorku), a njegova povijest će vam pokazati bogatu i vrlo staru kulturu koja čini temelj Ukrajine.

Za investitore u nekretnine koji ne vole nikakav rizik, Kijev nudi brojne mogućnosti za kupnju novih stanova koji se za strance nude po europskim cijenama između 1.000 i 2.500 € po m². To nije način na koji Ukrajinci investiraju. Kupuju jeftine dvosobne stanove u dobrim susjedstvima prepunih gradova, potpuno ga obnove (uklanjanje zidova, poda, stropa itd.), izoliraju izvana, opremaju kuhinjom, kupaonicom i namještajem. Nakon toga se iznajmljuje dnevno ili mjesečno. Dobit pokriva troškove, a vrijednost stana udvostručit će se u roku od 10 do 15 godina.

Takva investicija počinje s 15.000-25.000 € plus 25% za troškove obnove i uređenja. Proces kupnje je niskobudžetan, jednostavan i brz, ako koristite pouzdanog posrednika i notara. U Ukrajini se nekretnina obično plaća u gotovini s dolarima ili eurima.

Zašto će Ukrajina napredovati brzo?

Neto minimalna plaća u Ukrajini je 118 € mjesečno (Hrvatska 406 €, Poljska 379 €, Kina 305 €, Nizozemska 1430 €). Kao i u Hrvatskoj, gotovo je nemoguće živjeti od tog iznosa. Mala obitelj u Ukrajini koja posjeduje vlastiti stan može normalno živjeti sa 300 € mjesečno.

Čudan rezultat je zemlja u kojoj je rad jeftiniji od materijala. Popravak je uvijek jeftiniji od zamjene; zapošljavanje ljudi je jeftinije od ulaganja u robote. Sirovine imaju jednake ili slične cijene u svijetu, a svaki proizvod ili usluga stvorena u Ukrajini bit će jeftinija nego bilo gdje drugo.

Ukrajina može postati proizvodni pogon Europe. Ima sirovine, ima znanje, ima veliku kvalificiranu radnu snagu, ima slobodan pristup najvećem potrošačkom tržištu na svijetu... Posljednje tri godine većina vizionarskih investitora došla je iz Skandinavije, investirajući u tvornice tekstila i odjeće, tako da danas u hrvatskim buticima možete kupiti odjeću koja je napravljena u Ukrajini. 



Carpathians



Bukovel ski resort

Monestary of the caves in Kiev



6,56€ per m². One of the 14 ski lifts is 80 meters from the plot. If you build a traditional massive wooden house on it, then you pay 50€ per m² wooden sides, floors and roof. Such a house is perfectly isolated, ready in 3 weeks, looks cute and is easy to rent to tourists for an affordable price.

The only problem is that many investors don't have the guts to invest in Ukraine today. Prices cannot go lower, there is only one direction for Ukraine: upwards!

For an average 2-bedroom apartment on Croatian coast you may pay more than 150.000 euro. The same size in a Ukrainian city will need about 25.000 euro or if you buy such an apartment in Kiev or in one of the 6 cities with a population over 1 million, then you need about 40.000 – 60.000 euro.

And then there is Kiev

The must-see in Kiev can hardly be overlooked. A 102 meter high statue called Motherland (taller than the liberty statue in

Motherland statue in Kiev



New York). Absorbing the what, who and why will show you the rich and very old culture that forms the foundation of Ukraine.

For investors in real estate who don't like any risk, Kiev offers numerous opportunities to purchase new built apartments which for foreigners are offered at European prices between 1.000 and 2.500€ per m². That is not the way Ukrainians invest. They purchase cheap 2-rooms apartments in good neighborhoods of crowded cities, renovate it in extremis (removing the walls, floor, ceiling etc), have it isolated from the outside, decorate with a custom tailored kitchen, bathroom and furniture. After that it is rented out per day. The profit covers the cost, and the value of the apartment will double within 10 to 15 years.

Such an investment starts with 15.000-25.000€ plus 25% for the renovation and decorating cost. The purchasing process is low-budget, easy and fast, if you use a reliable realtor and notary. In Ukraine real estate is usually paid in cash with dollars or euros.

Why will Ukraine prosper fast?

The net minimum wage in Ukraine is 118€ per month (Croatia 406€, Poland 379€, China 305€, Netherlands 1430€). Just as in Croatia it is almost impossible to live from that amount. But a small family that owns an apartment can live normally on 300€ per month.

The strange result is a country where labor is cheaper than materials. Repairing is always cheaper than replacing; hiring people is cheaper than investing in robots. Raw materials are equally priced in the world, any product or service that is created in Ukraine will be cheaper than elsewhere.

Ukraine can become the production facility of Europe. It has the raw materials, it has the know-how, it has a large skilled workforce, it has free access to the biggest consumer market in the world... Last three years most visionary investors came from Scandinavia, causing that the clothes you buy today in Croatian boutiques may be made in Ukraine. The clothing and the fashion industries are booming, wages are going up. 

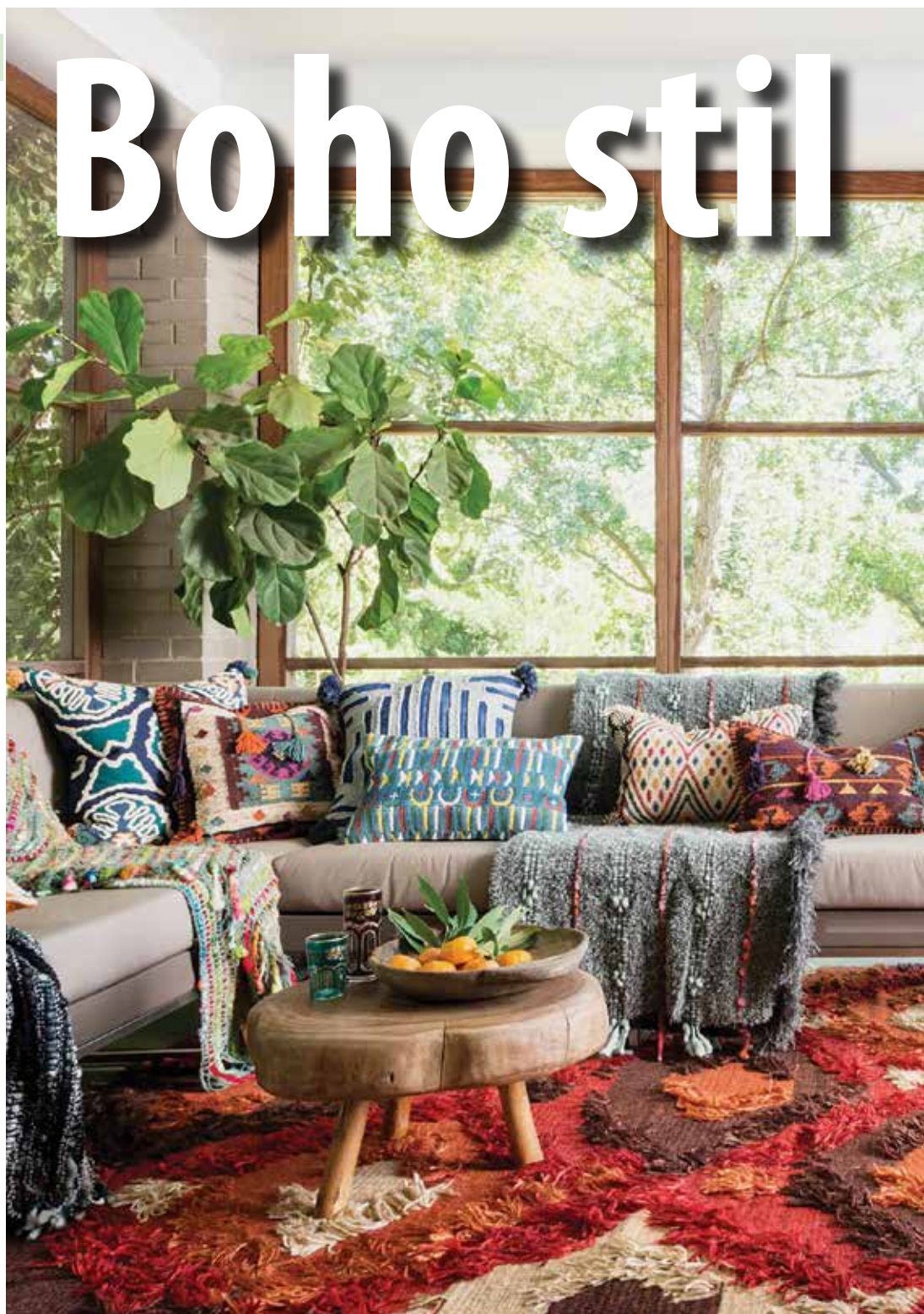
Piše:

NEVENKA KRŠILOVIĆ, DIPL.ING.ARH.

Boho je skraćeni naziv za bohemian, ili boemski stil koji se javio u tridesetim godinama prošlog stoljeća, a okupio je poklonike bezbrižnog i pustolovnog duha, nekonvencionalnog i avangardnog načina života kojima je bilo bitno razlikovati se od main stream-a i srednje klase čije vrijednosti nisu podržavali. Izrastao je iz snažne želje suprotstavljanja konvencionalnim vrijednostima toga doba, a podržava iznimni individualizam, kreativnu osobnost, ekstravaganciju, suprotstavljanje i relativiziranje svega što se društveno vrednuje kao uspjeh, a otvoren je i rado prihvaća utjecaje drugih kultura.

Boho stil obiluje svjetlom, bojama i pozitivnom energijom. Sastoji se od kreativne primjene bogatih uzoraka i živih boja, najčešće zemljanih i crvenih do ljubičastih tonova. Ovaj stil je za sve otvorene ljude, širokog duha koji u svom domu na prekrasan način kombiniraju namještaj i dodatke iz različitih kultura, a žele odbaciti „dosadnu usklađenost masovnog ukusa i manira“.

Današnji, suvremeni boemski stil je organski i eklektičan i prihvaćen diljem svijeta kao udoban stil naglašene osobnosti. Ponovna, velika popularnost boho stila leži u današnjim trendovima 3R dizajna (Reduce, Reuse, Recycle) održivih ekoloških opredjeljenja i recikliranja. Recikliranjem rabljenog i odbačenog namještaja, kombinirajući elemente prirode s funkcijom i dodavanjem boemskih dodataka otvaraju se neograničene mogućnosti za boemsku kreativnost. Kombinacijama i slaganjem rabljenog namještaja, namještaja s buvljaka te potpuno



**za romantične, opuštene,
ugodne i maštovite prostore
naglašene osobnosti**



Written by:

NEVENKA KRŠILOVIĆ, ARCHITECT

Boho is a shortened name for a Bohemian style that started back in the thirties of the last century and brought together lovers of careless and adventurous life, unconventional and avant-garde ways of life that were fundamentally different from the mainstream and middle class whose values were not supported. It grew out of the strong desire to counteract the conventional values of that era, and it supported exceptional individualism, creative personality, extravagance, opposition and relativization of everything that is socially valued as a success, and is open and willing to accept the influence of other cultures.

Boho style abounds in light, color and positive energy. It consists of a creative application of rich patterns and vibrant colors, mostly earthy and red to purple tones. This style is for all open-minded people who combine furniture and accessories from different cultures in their home beautifully and want to reject the "boring compliance of massive taste and manners".

Today's contemporary bohemian style is organic and eclectic and is accepted all over the world as a comfortable style of accentuated personality. High popularity of boho style lies in today's trends of 3R designs (Reduce, Reuse, Recycle) sustainable ecological commitment and recycling. By recycling used and discarded furniture, combining elements of nature with function and adding bohemian additions, unlimited opportunities for bohemian creativity are opened. Combinations of used furniture, furniture from flea market and completely new and

Boho style

**for romantic, relaxed,
pleasant and imaginative spaces
of accentuated personality**

"Svatko od nas ima nešto boemskog u sebi, čak i ako je vrlo strukturirana osoba."

Jutina Blackeney
(autorica knjige *New bohemians*)

novog i dizajnerskog namještaja u namjerno „neuredan“ izgled, dobrom mješavinom boja, oblika, uzoraka, tekstura i tkanina dobivaju se romantični, opušteni, ugodni i maštoviti prostori naglašene osobnosti. Za topli ambijent bitno je mnoštvo jastuka, sagova, prekrivača, tapiserija i općenito mekih i oblikih ploha. Ako su uzorci i motivi s različitih krajeva svijeta postiže se dodatna, privlačna pozornost i izuzetna dekorativnost.

Danas je popularniji boho chic u kojem su kontrasti manji, harmoničniji, s više neutralnih tonova, ali je stil još uvijek vrlo izražajan, djeluje bezbrižno, eklektično, životno i dalje pokazuje jedinstvenu osobnost vlasnika. Primjeri u kojima prevladavaju bijeli ili svijetlo sivi zidovi, drveni namještaj svjetlijih tonova, zatim slojevi toplih zemljanih tonova, a tek detalji u intenzivnim, bogatim tonovima čine okosnicu tzv. Scandinavian Boho chic stila.

Spajanje boemskog i modernog skandinavskog stila je izazovno i zabavno jer su mogućnosti beskrajne i raspiruju maštu. Početak uređenja je prvi sloj bijele ili svijetlo sive i neutralne pozadine zidova i stropova, drugi sloj je drveni ili ratan namještaj, treći sloj su tekstili, tepisi, prostirke, tkanine i jastučići, koža i ratan u paletama boja od monokromatskih toplih ili hladnih tonova do kontrastnih analognih ili komplementarnih kombinacija. Slijedi pozicioniranje ključnih elementa za fokus i privlačenje pogleda kojeg čine lijepi, često egzotični i rijetki primjerci jedinstvenih predmeta

s putovanja i različitih kultura. Na kraju treba odabrati biljke i njihove posude, najprije krupne primjerke s dobrim pozicijama obzirom na prostor i potrebe bilja te sitniji kaktusi i sukulente na policama, ovješeni ili na prozorskim klupčicama.

Na fotografijama uređenih domova može se vidjeti suvremena sofa s prugastim presvlakama uz starinski baršunski otoman i pleteni stolac za ljuljanje. Mješavina različitih vrsta namještaja čine boemski interijer tako svestranim. Svjetiljke su jednako jedinstvene kao i namještaj. Komplicirani detalji pletenih sjenila, lusteri s kristalima i stolne svjetiljke s resama idu zajedno u boho prostorima.

Pravila, za ovaj stil bez pravila, su kombiniranje uzoraka i tekstura, starog i novog, bogatih i zasićenih boja, motive iz Azije, Afrike i Amerike, geometrijskih i organskih oblika, jednostavnih i kompliciranih detalja. Za raskošnost su potrebni mozaici i tkanine glatkih i mekih, plišanih i grubljih tekstura prirodnih materijala. Predmeti sakupljeni na putovanjima postaju fokus i privlače pažnju, a izlažu se na posebno vidljivom mjesto u kući ili stanu. Udobnost boho stila leži u mekanom i tapeciranom namještaju, mnoštvu jastuka, otomana, pletenih stolaca, košara. Namještaj i predmeti zaobljenih oblika odlično se kombiniraju sa zasićenim bojama, složenim i bogatim uzorcima. Slojeviti perzijski ili pleteni pamučni tepisi također su sjajan način za dodavanje boemskog štiha u nekom prostoru. **B**





The joining of the bohemian and modern Scandinavian style is challenging and fun because there are endless possibilities and arousing imagination. At first is the layer of white or light gray and neutral backgrounds of walls and ceilings, the second layer is woody or warp furniture, the third layer is textile, rugs, fabrics and pads, leather and rattan in a palette of colors from monochromatic hot or cold tones to contrast analog or complementary combinations.

Following is the positioning of the key elements for focus and attracting views that make beautiful, often exotic and rare specimens of unique travel objects from different cultures. At the end, plants and their pitchers should be chosen, first large specimens with good positions in terms of space and plant needs, and smaller cactus and clusters on shelves or on window sills.

On the photos of decorated homes can be seen contemporary sofa with striped material with antique velvet ottoman and knitted swing chair. A mix of different types of furniture makes the bohemian interior so versatile. Lamps are as unique as furniture. Complex details of knitted lamp shadows, crystal chandeliers, and table lamps with straps go together in bohemian spaces.

The rules, for this style without rules, are combining patterns and textures, old and new, rich and saturated colors, motifs from Asia, Africa and America, geometric and organic shapes, simple and complicated details. Mosaics and fabrics of smooth and soft, plush and rough textures of natural materials are needed for luxuries. The items collected on travel become a focus and attract attention, and are displayed in a particularly visible place in the home.

The comfort of the boho style lies in soft and upholstered furniture, a multitude of pillows, ottomans, knit chairs, baskets. Furniture and objects of rounded shape combine well with saturated colors, complex and rich patterns. Layered Persian or Knitted Cotton Rugs are also a great way to add a bohemian style in some space.



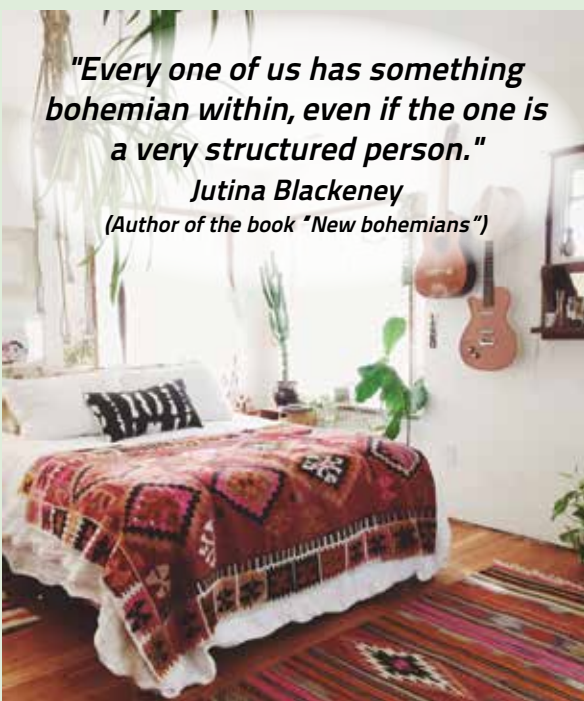
designer furniture in a deliberately 'messy' look, with a good mix of colors, shapes, patterns, textures and fabrics, get romantic, relaxed, comfortable and imaginative spaces of accentuated personality. For a warm ambience, it is important to have a multitude of pillows, carpets, blankets, tapestries and generally soft and oblique surfaces. If patterns and motifs are from different parts of the world exceptional decorative design is achieved.

Today, the more popular is boho chic in which the contrasts are smaller, more harmonious, with more neutral tones, but the style is still very expressive, careless, eclectic, but still shows the unique character of the owner. Examples in which white or light gray walls prevail, wooden furniture of lighter tones, and layers of warm earthy tones, and only details in intense, rich tones form the backbone of the so-called Scandinavian Boho chic style.

"Every one of us has something bohemian within, even if the one is a very structured person."

Jutina Blackeney

(Author of the book "New bohemians")



IZDVOJENA PONUDA
U ZAGREBU

*SELECTED LISTINGS
IN ZAGREB*



Jednosobni stanovi

One bedroom apartments



There is more than 2000 properties in our portfolio. Only small part is listed here.

For more offer, please visit

www.biliskov.com

email: info@biliskov.com

or call us at:

Split: +385 (0)21 332 755

Kaštela: +385 (0)21 260 792

Zagreb: +385 (0)1 301 1383



Zagreb, Maksimir, Maksimirska ulica

1 soba	31,08 m ²		

kat: visoko prizemlje/2, bez lifta, uređeno i održavano, 1932 god., spremište, pogodno za dnevni najam, blizina tramvaja, EC: u izradi, **49.900 €**, ID: 9272



Zagreb, Donji Grad, Britanac

1 soba	26 m ²	vrt 20 m ²	

kat: prizemlje, bez lifta, novouređeno, 1939 god., vrt 20 m², mirna lokacija, blizina centra, EC: E, **85.000 €**, ID: 8661

Dvosobni stanovi

Two bedroom apartments



Zagreb, Sopot, blizina A.Malla

2 sobe	45 m ²		javni

kat 2/2, bez lifta, 1976 god., spremište, useljivo, EC: C, **78.000 €**, ID: 9479



Zagreb, Pantovčak, Istarska ulica

2 sobe	59,97 m ²		2 garaže

kat: prizemlje/4, bez lifta, uređeno i održavano, 2007 god., stan okružen zelenilom, mirna lokacija, tramvaj zona, EC: B, **171.000 €**, ID: 9078



Zagreb, Donji Grad, Ilica

2 sobe	48,63 m ²		javni

kat: 4/4, planira se, novouređen, 1940 god., novouređen stan, galerija, planirana ugradnja lifta, EC: u izradi, **132.000 €**, ID: 9502

Trosobni stanovi

Three bedroom apartments



Zagreb, Gornji Grad, Pantovčak

3 sobe	77 m ²		

kat: visoko prizemlje/1, bez lifta, potrebno uređenje, 1932 god., izvrsna lokacija, tramvaj zona, EC: u izradi, **177.100 €**, ID: 9530



Zagreb, Donji Grad, blizina Britanac

3 sobe	90 m ²		

balkon, kat: 1/4, bez lifta, moderno uređeno, 1937 god., tramvaj zona, garderoba, novouređen, EC: u izradi, **295.000 €**, ID: 9500



Zagreb, Donji Grad, kod Arhitektonskog fakulteta

3 sobe	75,62 m ²		

loggia, kat: 3/3, bez lifta, uređeno i održavano, 1880 god., strogi centar, 10 min od Trga, EC: D, **135.000 €**, ID: 4102

**Zagreb, Stenjevec, Male Putine**

3 sobe	72 m2		javni

loggia, terasa, kat: 4./4, bez lifta, održavano, 1987 god., spremište, blizina škole i vrtića, EC: u izradi, **85.000 €**, ID: 8554

**Zagreb, Donji Grad, Zrinjevac**

3 sobe	150 m2		

terasa 20 m2, kat: potkrovlje/4, bez lifta, uređeno i održavano, trostrana orijentacija, centar, EC: u izradi, **285.000 €**, ID: 7321

**Zagreb, Črnomerec, Đ.Szaba**

3 sobe	71 m2		javni

loggia, kat: 4./4, bez lifta, održavano, 1967 god., spremište, orijentacija: IZ, EC: u izradi, **109.500 €**, ID: 9487

**Zagreb, Jarun, Županići**

3 sobe	85,05 m2		parking

dva balkona, kat: visoko prizemlje/2, bez lifta, luksuzno uređeno, 2010 god., blizina Jarunskog jezera, urbana trokatnica, EC: B, **204.120 €**, ID: 9075

**Zagreb, Maksimir, Požarinje**

3 sobe	83 m2		parking

balkon 26,50 m2, kat: 1/3, bez lifta, uređeno i održavano, spremište, pogled na park, EC: C, **145.000 €**, ID: 4926

**Zagreb, Malešnica**

3 sobe	79,84 m2		javni

kat: visoko prizemlje/2, bez lifta, uređeno i održavano, 1990 god., spremište, blizina škole i vrtića, EC: u izradi, **125.000 €**, ID: 9400

**Zagreb, Maksimir, Požarinje**

3 sobe	75,64 m2		parking

loggia, vrt, terasa, kat: prizemlje/2, bez lifta, uređeno i održavano, 2007 god., komforan stan, spremište, vrt, EC: u izradi, **150.000 €**, ID: 9253

**Zagreb, Donji Grad, blizina Gundulićeve**

4 sobe	138 m2		garaža

dva balkona, loggia, kat: 2/4, lift, uređeno i održavano, spremište, blizina škole, vrtića, javnog prijevoza, EC: u izradi, **292.000 €**, ID: 9511

**Zagreb, Šalata, Babonićeva ulica**

3 sobe	115 m2		garaža

terasa, vrt, kat: 1/2, lift, luksuzno uređeno, 2008 god., urbana vila, odlična lokacija, EC: B, **349.000 €**, ID: 9557

Četiri + sobni stanovi Four bedrooms and more



Zagreb, Gornji Grad, Britanac

4 sobe	117,50 m2		

loggia, kat: 2/4, bez lifta, novoadaptiran, 1922. god, idealna pozicija u blizini Britanskog trga, EC: u izradi, **410.000 €**, ID: 9504



Zagreb, Maksimir, Srebrnjak

4,5 sobe	124,11 m2		garaža, dva parking

dvije terase, kat: penthouse/2, bez lifta, spremište, urbana vila u izgradnji, **395.000 €**, ID: 9224



Zagreb, Trešnjevka jug, Prečko

4 sobe	83,72 m2		javni

dvije loggie, kat: 4/8, lift, potrebno uređenje, 1978 god., spremište, uredna zgrada, EC: u izradi, **142.800 €**, ID: 9307



Zagreb, Vrbani, Vrbani III

4 sobe	122,74 m2		dvije garaže

loggia 10 m2, zadnji kat, lift, u izgradnji, 2019 god., blizina Jarunskog jezera, EC: A, **360.000 €**, ID: 9372



Zagreb, Donji Grad, Martićeva ulica

4 sobe	200 m2		

kat: 3/4, bez lifta, uređeno i održavano, spremište u podrumu i na tavanu, EC: u izradi, **390.000 €**, ID: 8673



Zagreb, Gornji Grad, Pantovčak, Vale Vouka

4 sobe	117 m2		GPM

terasa, kat: prizemlje/2, bez lifta, uređeno i održavano, 2008 god., vrt sa roštiljem, atraktivna lokacija, EC: u izradi, **259.000 €**, ID: 5059



Zagreb, Donji Grad, Bužanova ulica

4 sobe	170 m2		GPM

dvije loggie, kat: 5/7, lift, luksuzno uređeno, 2008 god., spremište, EC: A, **499.000 €**, ID: 8190



There is more than 2000 properties in our portfolio. Only small part is listed here.

For more offer, please visit
www.biliskov.com
email: **info@biliskov.com**
or call us at:

Split: +385 (0)21 332 755
Kaštela: +385 (0)21 260 792
Zagreb: +385 (0)1 301 1383



Zagreb, Donji Grad, Ilica

4 sobe	106,30 m2		javni

kat: 4/4, planira se, novouređen, 1940 god., galerija, planirana ugradnja lifta, EC: u izradi, **266.000 €**, ID: 9492



Zagreb, Donji Grad, Trg bana Jelačića

4 sobe	135 m2		

balkon, kat: 3/6, lift, luksuzno uređeno, ostava, strogi centar, EC: E, **750.000 €**, ID: 6030



Zagreb, Jarun, Trpanjska ulica

5 soba	110 m2		javni

kat: 3/3, bez lifta, uređeno i održavano, 1991 god., galerija, blizina vrtića i škole, **150.000 €**, ID: 6889

**Zagreb, Gornji Grad, Tuškanac**

5 soba	165,80 m2		garaža

terasa, loggia, kat: 2/2, bez lifta, luksuzno uređeno, stan okružen zelenilom, odlična mikrolokacija, EC:D, **800.000 €**, ID: 9485

**Zagreb, Maksimir, Bukovačka cesta**

5 soba	129 m2		javni

kat: visoko prizemlje/2, bez lifta, potrebno uređenje, 1939 god., dva spremišta, miran predio, okružen zelenilom, EC: E, **179.000 €**, ID: 8092

**Zagreb, Donji grad, Kačićeva ulica**

5 soba	118 m2		

loggia, kat: 2/2, bez lifta, održavano, 1950 god., dva spremišta, galerija, centar grada, EC: u izradi, **188.800 €**, ID: 6284

**Zagreb, Gornji Grad, Zelengaj**

6 soba	400 m2	1200 m2	garaža, parking

terasa, sut+priz+1, uređeno i održavano, 2008 god., vrt, pogled na Zagreb, garderoba, apartman za goste, EC: C, **1.050.000 €**, ID: 6708

**Zagreb, Gornji Grad, Pantovčak**

5 soba	170 m2	527 m2	parking

balkon, vrt, prizemlje + 1, uređeno i održavano, odlična lokacija, EC: u izradi, **600.000 €**, ID: 8869

**Zagreb, Maksimir, Laščina**

4 sobe	245 m2	391 m2	parking

balkon, vrt, terasa, podr+priz+1, lijepo uređeno, 2003 god., blizina vrtića i osnovne škole, EC: u izradi, **369.000 €**, ID: 9052

Obiteljske kuće Family houses

**Zagreb, Jarun, Gajevo**

7 soba	322 m2	205 m2	3 parkirga

terasa, vrt, priz+1+potkrovlje, uređeno i održavano, 1989 god., dvojna kuća, tri stambene jedinice, EC: u izradi, **199.000 €**, ID: 9373

**Zagreb, Pantovčak, Pantovčak**

10 soba	450 m2	738 m2	garaža

balkon, prizem+1+potkrovlje, uređeno i održavano, 1970 god., 1 km od Britanskog trga, vrt, EC: D, **800.000 €**, ID: 7578

**Zagreb, Maksimir, Bukovačka**

5 soba	165 m2+	vt.600 m2	parking

terasa, loggia, podr+priz+1+potkrv, lijepo uređeno, 1970 god., spremište, sjenica s roštiljem, vešeraj, EC: C, **385.000 €**, ID: 5390

Građevna zemljišta Building land

**Zagreb, Vrapče, Trdice**

		935 m2	

građevno zemljište, **40.000 €**, ID: 8208

**Zagreb, Gornji Grad, Tuškanac**

		900 m2	

građevno zemljište na izvrsnoj lokaciji, **450.000 €**, ID: 8984

**Zagreb, Črnomerec, Graberje**

		1.725 m2	

građevno zemljište, **39.900 €**, ID: 9303

**Zagreb, Maksimir, Remete**

		459 m2	

građevno zemljište, **109.900 €**, ID: 9383

**Zagreb, Stenjevec, Borčec**

		704 m2	

građevno zemljište, **63.000 €**, ID: 4194

Poslovni Prostrori Business Premises

**Zagreb, Trešnjevka, Stubička ulica**

10 soba	208,88 m2		javni

suteren+ visoko prizemlje, ulični poslovni, uređeno i održavano, **176.000 €**, ID: 9040

**Zagreb, Jarun, Jarun**

2 sobe	50 m2		javni

terasa, prizemlje, uređeno i održavano, trenutno radi kao pizzerija, skladište, EC: C, **110.000 €**, ID: 8631

**Zagreb, Trešnjevka, Božidara Adžije**

10 soba	690 m2		

podr+priz+1kat, lift, u poslovnostambenoj zgradi, potrebno uređenje, EC: u izradi, **700.000 €**, ID: 7968

**Zagreb, Donji Grad, Branimirova**

1 soba	60 m2		GPM

kat: 4/7, lift, roh bau, u poslovnostambenoj zgradi, novogradnja, **140.453 €**, ID: 8705

An aerial photograph of a coastal town, likely Dubrovnik, Croatia. The foreground shows the dense, terracotta-roofed buildings of the old town. The middle ground features a vibrant blue harbor filled with numerous white sailboats and yachts. A prominent dark, modern building stands out among the traditional architecture. In the background, the town extends up a green hillside, and distant mountains are visible under a clear blue sky.

IZDVOJENA PONUDA
NA MORU

*SELECTED LISTINGS
ON THE COAST*



There is more than 2000 properties in our portfolio. Only small part is listed here.

For more offer, please visit
www.biliskov.com
 e-mail: info@biliskov.com
 or call us at:

Split: +385 (0)21 332 755
Kaštela: +385 (0)21 260 792
Zagreb: +385 (0)1 301 1383

Jednosobni stanovi One bedroom apartments



Trogir, Čiovo

1 soba	47 m2		parking

balkon, 1/3 kat, novija gradnja, uređeno, 150 m od mora, pogled, EC: B, **79.000 €**, ID: 7187



Primošten, Grebaštica

1 soba	50 m2		parking

balkon, prizemlje, novogradnja, 2019., 10 m od mora, pogled na more, EC: A, **143.500 €**, ID: 9001



Primošten

1 soba	49 m2		parking

balkon, prizemlje, novogradnja, 2018., 200 m od mora, pogled na more, EC: A, **109.000 €**, ID: 8793



Trogir, Seget

1 soba	37 m2		parking

balkon, 1.kat, u izgradnji, 2019., 300 m od plaže, **95.200 €**, ID: 9545



Trogir, Čiovo

1 soba	53 m2		parking

balkon, lođa, vpot, novouređen, 160 m od mora, pogled na more, EC: C, **95.000 €**, ID: 8942



Trogir, Seget

1 soba	42 m2		garaža

lođa, 2.kat, u izgradnji, 2019., 300 m od plaže, **107.000 €**, ID: 9549



Kaštela, Kaštel Štafilić

1 soba	32 m2		parking

lođa, 3/3 kat, lift, novogradnja, 2018., 100 m od mora, pogled na more, EC: B, **75.000 €**, ID: 8288

Dvosobni stanovi Two bedroom apartments



Split, Zenta

2 sobe	137 m2		garaža

lođa, održavano, useljivo, 1. red do mora, EC: C, **550.000 €**, ID: 9422



Split, Bačvice

2 sobe	80 m2		

balkon, terasa, 3/4 kat, lift, luksuzno uređeno, djelomičan pogled na more, EC: C, **360.000 €**, ID: 7911

**Trogir**

2 sobe	58 m ²		

terasa, 1. kat, u izgradnji, 2019., 300 m od centra, EC: A, **118.000 €**, ID: 8927

**Split, Pujanke**

2 sobe	75 m ²		

lođa, 10/10 kat, lift, uređeno i održavano, blizina škole, EC: C, **145.000 €**, ID: 9300

**Split, Grad**

2 sobe	115 m ²		

terasa, 3/4 kat, luksuzno uređeno, jedinstvena lokacija u Dioklecijanovoj palači, EC: u izradi, **490.000 €**, ID: 8460

**Trogir, Seget**

2 sobe	61 m ²		parking

balkon, 1. kat, lift, u izgradnji, 60 m od mora, **Na upit**, ID: 1234

**Trogir, Seget**

2 sobe	60 m ²		garaža

loggia, prizemlje, u izgradnji, 2019., 300 m od plaže, **141.000 €**, ID: 9541

**Trogir**

2 sobe	56 m ²		parking

lođa, 2. kat, uređeno i održavano, mirna lokacija, blizina svih sadržaja, EC: C, **106.000 €**, ID: 8813

**Biograd, Crvena Luka**

2 sobe	76 m ²		parking

luksuzni dvosobni apartmani, 30 m od mora, potpuno opremljeni, nalaze se u malim urbanim villama u sklopu turističkog resorta s 5* EC: B, **Na upit**, ID: 6699

**Kaštela, Kaštel Lukšić**

2 sobe	47 m ²		parking

balkon, 2. kat, održavano, useljivo, blizina svih sadržaja, EC: C, **85.000 €**, ID: 8966

**Trogir**

3 sobe	76 m ²		

balkon, 1. kat, potrebno uređenje, ekskluzivna lokacija, 30 m od mora, pogled na more, EC: D, **190.000 €**, ID: 9503

Trosobni stanovi

Three bedroom apartments



Split, Duičlovo

3 sobe	118 m ²		parking

balkon, potkrovlje, uređeno, namješteno, 2010., otvoren pogled na more, EC: B, **275.000 €**, ID: 9518



Split, Bol

3 sobe	75 m ²		garaža

lođa, 2.kat, kompletno namješteno, odlična lokacija, centar grada, EC: B, **340.000 €**, ID: 8900



Kaštela, Kaštel Kambelovac

3 sobe	217 m ²		2 parkinga

luksuzno uređeni penthouse, 2 kupaone, jacuzzi, podno grijanje, solarno-, unutarnji i vanjski kamin, prekrasan pogled, EC: B, **245.000 €**, ID: 3027



Hvar, Jelsa

3 sobe	81 m ²		

terasa, 1. kat, održavano, useljivo, 1. red do mora, EC: C, **160.000 €**, ID: 9533



Trogir, Čiovo

3 sobe	107 m ²		2 parkinga

terasa, prizemlje, kompletno namješteno, bazen, sunčalište, EC: B, **275.000 €**, ID: 9165



Biograd na moru

3 sobe	98 m ²		parking

terasa, prizemlje, novogradnja, 2018., pogled na more, mirna lokacija, EC: A, **190.000 €**, ID: 8913



Krk, Malinska

3 sobe	143 m ²		2 parkinga

lođa, terasa, penthouse, u izgradnji, 2019., 150 m od mora, pogled, bazen, luksuzno, **550.000 €**, ID: 8788

Obiteljske kuće

Family houses



Kaštela, Kaštel Kambelovac

2 sobe	46 m ²	141 m ²	

prizemnica, potrebna renovacija, okućnica sa vrtom, **59.500 €**, ID: 9353



Kaštela, Kaštel Novi

4 sobe	220 m ²		parking

4 etaže, potrebna kompletna renovacija, neuseljivo, 1.red do mora, dvorište 23 m², **260.000 €**, ID: 9397



Kaštela, Kaštel Kambelovac

4 sobe	187 m ²	572 m ²	parking

terasa, 2 etaže, novija gradnja, 2016., 150 m od mora, vanjski kamin, EC: B, **325.000 €**, ID: 8582

**Kaštela, Kaštel Novi**

4 sobe	300 m2	850 m2	parking

balkon, 3 etaže, potrebno uređenje, mirna lokacija, blizina svih sadržaja, vrt, blizina mora i plaže, EC: D, **245.000 €**, ID: 8615

**Rogoznica**

5 soba	274 m2	519 m2	garaža

balkon, 3 etaže, uređeno i održavano, 1986., 70 m od mora, roštilj, mirna lokacija, EC: D, **299.000 €**, ID: 8739

**Trogir**

5 soba	156 m2		

balkon, terasa, 4 etaže, useljivo, idealno za najam u turizmu, blizina svih sadržaja, EC: D, **350.000 €**, ID: 8775

**Trogir, Ciovo**

5 soba	203 m2	430 m2	garaža

balkon, 2 etaže, održavano, useljivo, 120 m od mora, EC: C, **325.000 €**, ID: 9255

**Kaštela, Kaštel Lukšić**

2 sobe	66 m2		

terasa 20 m2, 4 etaže, potrebna adaptacija, 100 m od mora, EC: u izradi, **58.000 €**, ID: 8392

**Seget**

4 sobe	180 m2	416 m2	parking

terasa, 3 etaže, roh bau, 1.red do mora, miran predio, EC: E, **455.000 €**, ID: 9396

**Marina**

4 sobe	160 m2	600 m2	parking

terasa, 2 etaže, održavano, useljivo, 1.red do mora, vrt, EC: u izradi, **380.000 €**, ID: 7802

**Trogir, Čiovo**

3 sobe	155 m2	378 m2	garaža

velike terase, 2 etaže, renovirana 2014, uređena, spremna za sezonu., 70 m od mora, EC: F, **299.000 €**, ID: 5807

**Trogir, Čiovo**

4 sobe	140 m2	310 m2	parking

terasa, 2 etaže, održavano, 1980tih, 150 m od mora, EC: u izradi, **225.000 €**, ID: 6899

**Biograd na moru**

4 sobe	360 m ²	400 m ²	garaža

balkon, 3 etaže, roh-bau, 270 m od mora, lijepa i mirna lokacija, **230.000 €**, ID: 6438

**Trogir, Čiovo**

4 sobe	343 m ²	908 m ²	

2 etaže, nedovršena, 50 m od mora, **225.000 €**, ID: 8589

**Trogir, Čiovo**

12 soba	300 m ²	245 m ²	parking

terasa, 3 etaže, uređeno i održavano, 100 m od mora, lijepa i mirna lokacija, EC: C, **700.000 €**, ID: 7755

**Pula, Fažana**

7 apart.	370 m ²	490 m ²	parking

balkon, terasa, 3 etaže, uređeno i održavano, 2007., 800 m od plaže, bazen, EC: B, **495.000 €**, ID: 8508

**Hvar, Uvala Stiniva**

		950m ²	

mješovita građevna namjena, 120 m od predivne šljunčane plaže, **142.500 €**, ID: 5849

**Ražanj**

		675 m ²	

mješovita građevna namjena, 100 m od mora, pogled na more, **150 €/m²**, ID: 8680

Apartmanski objekti

Apartment properties

Građevna zemljišta

Building land

**Rogoznica**

6 soba	400 m ²	1000 m ²	parking

balkon, 4 etaže, uređeno, 50 m od mora, lijepa i mirna lokacija, EC: A+, **850.000 €**, ID: 9311

**Seget Gornji**

		10.000 m ²	

poljoprivredno zemljište sa građevnom dozvolom za izgradnju vile površine 200 m², prekrasan pogled na more i arhipelag, **190.000 €**, ID: 9514

**Kaštela, Kaštel Štafilić**

		850 m ²	

mješovita građevna namjena, 80 m od mora, pogled prema moru, **250 €/m²**, ID: 8415

**Zadar, Pirovac**

		4700 m ²	

mješovita građevna namjena, prvi red do mora, **350 €/m²**, ID: 8226

**Hvar, Jelsa**

4 sobe	330 m ²	zem. 490m ²	parking

terasa, 3 etaže, luksuzno uređeno, vrt, bazen, relax zona sa saunom i jacuzijem, 1 km od mora, u netaknutoj prirodi sa pogledom na more, EC: A, **750.000 €**, ID: 8483

**Brač**

4 sobe	270 m ²	zem. 546 m ²	parking

terasa, 3 etaže, luksuzno uređeno, vrt, bazen, pogled na more, EC: u izradi, **775.000 €**, ID: 6184

**Omiška rivijera**

3 sobe	260m ²	zem. 990 m ²	parking

terasa, 2 etaže, luksuzno uređeno, sauna, teretana, jacuzzi, bazen, predivan pogled na more, EC: u izradi, **990.000 €**, ID: 6333

**Omiš**

4 sobe	460 m ²	zem. 600 m ²	parking

terasa, 4 etaže, luksuzno uređeno, bazen, kamin, video nadzor, mirna lokacija, prekrasan pogled na more, EC: u izradi, **590.000 €**, ID: 8638

**Brač, 1. red do mora**

5 soba	576 m ²	zem. 3600 m ²	parking, garaža

terasa, 2 etaže, jedinstvena dizajnerska vila, luksuzno uređeno, bazen, roštilj, sauna, uređena okućnica, EC: B, **Na upit**, ID: 9141

**Korčula, 1. red do mora**

4 sobe	289 m ²	zem. 748 m ²	parking

terasa, 2 etaže, novogradnja, luksuzno uređeno, bazen, vez za brod, mirna lokacija, prekrasan pogled, EC: u izradi, **1.290.000 €**, ID: 8568

**Korčula, 1. red do mora**

3 sobe	120 m ²	zem. 600 m ²	parking

terasa, 2 etaže, vrt, bazen, vez za brod, EC: u izradi, **895.000 €**, ID: 8298

**Trogir, Čiovo, 1. red do mora**

3 sobe	160 m ²	vrt 130 m ²	parking

terasa, vrt 130 m², 3 etaže, novija gradnja, šarmantna villa u toskanskom stilu, EC: A, **495.000 €**, ID: 9203

**Kaštela**

4 sobe	195 m ²	zem. 400 m ²	parking

terasa, vrt, bazen, 2 etaže, novija gradnja, moderan dizajn, EC: A, **450.000 €**, ID: 9220

**Rogoznica, 1. red do mora**

4 sobe	320 m ²	zem. 650 m ²	parking

terasa, vrt, bazen, 3 etaže, šarmantna i lijepo uređena villa 20 m od mora, bazen, EC: u izradi, **799.000 €**, ID: 3591

**Trogir, Čiovo, 1. red do mora**

4 sobe	400 m ²	zem. 1.060 m ²	parking

terasa, balkon, vrt, 2 etaže, novija gradnja, luksuzno uređeno, bazen, mol, "privatna plaža", EC: u izradi, **1.600.000 €**, ID: 5914

**Imotski**

3 sobe	400 m ²	zem. 2.915 m ²	parking

prekrasna kamena vila okružena netaknutom prirodom, terase, vrt, bazen, EC: u izradi, **700.000 €**, ID: 6685

HOTELS / CASTLES / RANCH



Istria, exclusive ranch, land 70.000 m², master house 360 m², guest house with 4 apartments, 3 horse stables, possibility to build additional tourism facilities, **Price: 5.000.000 €**



Dubrovnik, hotel 700m², land 600m², 15 rooms, garden, terrace, restaurant, by the sea, **Price: at request**



Hrvatsko Zagorje, 1.800m², land 100.000m², 60 rooms, castle from the 17th cen., restaurant, wine cellar, bar, tennis courts, parking, **Price: at request**, ID: 7585



Brač, hotel, 2400m², land 1800m², 59 rooms, restaurant, bar, pool, parking, by the sea. **Price: at request**



Trogir, reconstructed mill / restaurant by the river and the sea, a unique blend of nature and history. Building of 500 m², land 11.500 m², **Price: at request**, ID: 7605



Pula, hotel in a quiet remoted area, directly by the sea. Land area 2.000 m², building area 1.700 m². It has 24 rooms and a restaurant with large terrace to accommodate 80 guests. Parking for 30 cars. EC: „C“ **Price: at request**, ID: 4229

PROJEKTI

INVESTMENT PROJECTS

Otoci *Islands*



Jadran, prodaje se nekoliko manjih otoka u cijelosti, sa starim ruševnim građevinama.
Adriatic: Whole small islands for sale.

Golf teren *Golf project*



Istra, PROJEKT ZA GOLF TEREN sa svim pripadajućim sadržajima, hotelom i vilama, građevinska dozvola, atraktivna lokacija.
Istria, golf course, hotel and villas with building permits.

Stambeno-poslovni projekti *Residential-business projects*



Hrvatska, prodaju se projekti stambeno-poslovne namjene u velikim gradovima.
Croatia, several residential and business projects in large cities.

Turistički projekti Hoteli *Tourism projects Hotels*



Jadran, prodaju se zemljišta uz more - turističke namjene, s projektima za izgradnju marina i/ili drugih turističkih sadržaja.
Adriatic, attractive greenfield projects for marinas.--

Poslovno uredski negoder *Business office buidling*



Split, nekoliko lokacija za poslovno uredske nebudere.
Split, several locations for developing business and office buildings.

Trgovački centri *Shopping malls*



Hrvatska, prodaju se trgovački centri u velikim gradovima, uhodani, kao i projekti za izgradnju
Croatia, shopping malls for sale in large cities, as well as project locations.



Jadran, prodajemo više uhodanih hotela i turističkih projekata za izgradnju na atraktivnim lokacijama uz more.
Adriatic, several operating hotels or hotel greenfield projects on attractive locations.

Your home is here!

www.biliskov.com

Full service agency, in the true sense of the word.
From due diligence and real estate preparation
to ownership transfer and your moving in
with all utilities transferred to your name.
'Turnkey' is not just a phrase for us.



Biliškov
REAL ESTATE

SERVICE YOU DESERVE. BRAND YOU TRUST.

SINCE 1993