

NEKRETNINE & dizajn



No.6 - 2017 • Special Edition • FREE COPY

CROATIAN REAL ESTATE GUIDE MAGAZINE



Profil tvrtke
Company profile

Usluge
Services

Zašto angažirati agenciju?
Why hire a real estate agency?

Vodič za kupnju i prodaju nekretnina
Property buying & selling guide

Ponuda nekretnina na moru i u Zagrebu
Property listings on the coast and in Zagreb



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.



NAJLAKŠI I NAJBRŽI PRISTUP KUPCIMA

Osim vlastitog časopisa, 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.

USLUGA KAKVU ZASLUŽUJETE. IME KOJEM VJERUJETE.



Jasminka Biliškov, lawyer
founder and owner
e. jasminka@biliskov.com

- 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 Russian - Croatian economic forum
- Member of the Code Diplomatique & Consulaire (CD)
- Member of the Association of Business Women KRUG

**Naš tim stoji Vam
na usluzi!**

**Our team is at
your service!**

OFFICE ZAGREB



Jasna Biliškov Barun
director
m. +385 98 411 775



Ivo Barun
executive director
m. +385 98 411 671



Emilija Živičnjak
agent
m. +385 98 411 624



Dubravka Oštarčević
agent
m. +385 99 271 5817



Danijel Mrković
agent
m. +385 99 270 6290

OFFICE SPLIT



Ivana Despotović
secretary
t. +385 21 332 755



Anđelka Ramljak
agent
m. +385 99 688 7545



Irina Marinković
agent
m. +385 98 411 790



Elena Bakić
agent
m. +385 99 637 1007



Anita Mrčela
agent
m. +385 99 450 9203

OFFICE KAŠTELA



Marin Biliškov
director
m. +385 98 225 769



Sandra Pera
secretary
t. +385 21 260 792



Joško Poparić
agent
m. +385 98 134 7766



Tea Biliškov
agent
t. +385 21 260 794

O nama	6	7	About us
Reference	8	9	References
Članstva i priznanja	10	11	Memberships and awards
Klijenti o nama	12	13	Client testimonials
Zašto angažirati agenciju za nekretnine?	14	15	Why hire a real estate agency?
Obiteljske tvrtke	18	20	Family companies
Prezentacija web stranice	22	24	Web site presentation
Marketinška zastupljenost	26	27	Marketing presence
Internacionalni sajmovi	28	28	International exhibitions
Savjetovanje	30	31	Consulting
Procjena tržišne vrijednosti	31	31	Real estate valuation
Administrativne usluge kod kupnje	32	32	Administration services when purchasing
Analiza iskoristivosti zemljišta	34	34	Land utilization analysis
Energetsko certificiranje	35	35	Energy certification
Arhitektonske usluge	36	37	Architectural services
Uložite u idejni projekt	38	38	Invest into a preliminary design
Pravne usluge	42	43	Legal services
Savjetovanje investitora	44	45	Investor consulting
Usluge prodavateljima	46	47	Services for sellers
Usluge kupcima	48	49	Services for buyers
Vodič za prodaju nekretnine	50	51	Sales guide
Pripremiti nekretninu za prodaju	52	53	Prepare property for sale
Dokumentacija potrebna za prodaju	54	55	Documents for sale
Priprema nekretnine za fotografiranje	56	59	Services for foreigners
Usluge stranim državljanima	58	60	Step-by-step buying guide
Ponuda nekretnina u Zagrebu i na moru	62	62	Property listings in Zagreb and on the coast



14

ZAŠTO ANGAŽIRATI AGENCIJU ZA NEKRETNINE?

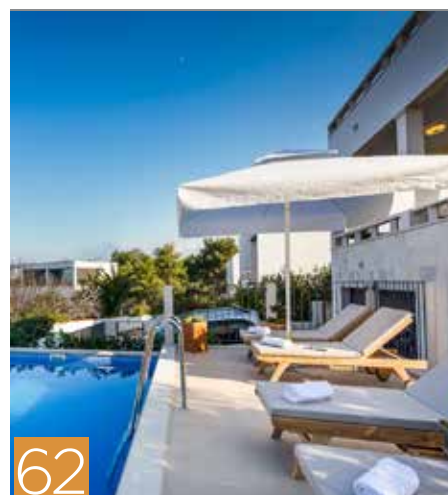
WHY HIRE A REAL ESTATE AGENCY?



52

KAKO PRIPREMITI NEKRETNINU ZA PRODAJU?

HOW TO PREPARE PROPERTY FOR SALE?



62

PONUDA NEKRETNINA NA MORU I U ZAGREBU

PROPERTY LISTINGS ON THE COAST AND IN ZAGREB

Drage čitateljice i čitatelji,

Iznimno mi je zadovoljstvo predstaviti Vam posebno izdanje našeg časopisa 'Nekretnine & Dizajn'. Ovo je šesto izdanje časopisa kojim smo odlučili upoznati Vas sa svim aspektima poslovanja naše tvrtke Biliškov nekretnine d.o.o.

Časopis smo podijelili u nekoliko rubrika. Rubrika 'O agenciji' prolazi kroz profil tvrtke, reference, svjedočanstva klijenata, članak o obiteljskim tvrtkama i zašto je važno angažirati agenciju za nekretnine. U 'Uslugama' Vas upoznajemo sa čitavim segmentom naših usluga, i zašto odgovorno tvrdimo da je naša usluga 'ključ u ruke'. U rubrici 'Vodiči' nalaze se vodiči za prodavatelje, te savjeti kako pravilno pripremiti nekretninu za prodaju, kao i vodiči za kupce nekretnine.

Također izdajamo i sekciju za strane klijente, usluge koje pružamo, kao i detaljni vodič za kupnju nekretnine u Hrvatskoj.

Osim pregršt informativnih članaka, svakako pogledajte i ponudu nekretnina na moru i u Zagrebu koju smo izdvojili za Vas.

Pozivam vas prolistate ovo posebno izdanje časopisa 'Nekretnine & Dizajn', te se nadam da ćete pronaći neke zanimljive informacije.



Dear readers,

It is a great pleasure to introduce you to the special edition of our magazine 'Nekretnine & Dizajn' – Croatian Real Estate Magazine. This is the sixth issue of the magazine where we decided to introduce to you all aspects of our business and our company Biliškov nekretnine d.o.o.

We divided the magazine into several sections. 'About agency' section goes through a company profile, references, customer testimonies, family business article, and why it is important to engage a real estate agency. In 'Services', we are introducing the entire segment of our services, and why we accountably claim that our service is 'turnkey'. In the

'Guides' section there are guides for sellers, tips on how to properly prepare real estate for sale, as well as guides for real estate buyers.

There is a section dedicated to our foreign clients, the services we provide, as well as a detailed guide to buying real estate in Croatia.

Apart from a handful of informative articles, be sure to take a look at the real estate offer at the sea and in Zagreb.

I invite you to look at this special edition of the magazine 'Nekretnine & Dizajn', and I hope you'll find some interesting information.

Jasna Biliškov Barun
Glavni urednik

PRATITE NAS NA:



NEKRETNINE & DIZAJN Br. 6 · Specijalno izdanje 2017 · Godina 3
GLAVNA UREDNICA Jasna Biliškov Barun
GRAFIČKI UREDILI 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. Tudmana 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

2017 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.

O nama



Biliškov Nekretnine d.o.o. je tvrtka s obiteljskim nasljeđem osnovana 1993. godine. Započeli smo sa radom kao pioniri u ovoj vrsti posla u Hrvatskoj. U godinama poslovanja gradili smo tvrtku i postigli zavidan uspjeh. Danas smo jedna od vodećih i najiskusnijih agencija za posredovanje i savjetovanje u poslovanju nekretninama u Republici Hrvatskoj.

Gđa. Jasminka Biliškov, dipl. pravnik, je osnivač i vlasnica tvrtke. Članovi Uprave su gđa. Jasna Biliškov Barun i gospodin Marin Biliškov, sa članovima svoje obitelji. Agencija ima 12 stalno zaposlenih i svi agenti su licencirani agenti za nekretnine. Osim djelatnika agencije, na usluzi vam stoje naši brojni stručni suradnici, odvjetnici, arhitekti, procjenitelji, geodeti, graditelji... a sve kako bismo klijentima pružili profesionalnu sveobuhvatnu uslugu na jednom mjestu. U Hrvatskoj djelujemo iz tri ureda Zagreb, Split i Kaštela, a osim toga imamo razvijenu mrežu internacionalnih partnera i zastupnika diljem Europe, Rusije i UAE.

Biliškov Nekretnine d.o.o. je licencirana agencija za nekretnine i aktivni član Hrvatske Gospodarske Komore. Gđa. Jasminka Biliškov je predsjednica Udruženja poslovanja nekretninama pri Komori Splitsko-dalmatinske županije, a do-predsjednica istog Udruženja na nacionalnoj razini, te aktivno sudjeluje na izradama nacрта i prijedloga Zakona o posredovanju u prometu nekretninama, ali i ostalim relevantnim zakonima.

Naša misija je učiniti sve što je potrebno kako bi zaradili pravo biti vaš agent i mi samouvjereno puštamo neka naša djela govore za sebe. Od nas dobivate rezultate koje očekujete, jer smo usredotočeni na vaše individualne potrebe. Naravno, tu su i sve ostale osnove kao što su naše široko znanje o tržištu, naš

stav da se nikada ne predajemo, te nepokolebljiva predanost najvišim etičkim standardima u nekretninskom poslu. Ponosni smo biti drugačiji i ističemo se iz mnoštva.

Naša profesionalnost temelji se na pristupu ponude samo najboljih nekretnina. Trudimo se postići izvrsne rezultate jer želimo svoje klijente učiniti iznimno zadovoljnim.

Nekretnina koja je ponuđena tržištu od naše agencije za nekretnine je sigurna, od tehničkih preduvjeta i svih potrebnih dozvola do utvrđenog vlasništva i moguće opterećenosti od strane banaka ili državnih institucija. Za nas posao sa nekretninama ne završava kad kupac potpiše ugovor. Kao što smo već napomenuli, naš cilj je da kupac bude potpuno zadovoljan i oslobođen svih problema i gubljenja vremena. Stručnjaci agencije Biliškov odrađuju sav posao za vas. Vi ne morate brinuti o ničemu, što god se dogodi u procesu kupnje, ugovaranja, prijenosa vlasništva do useljenja za vas će obaviti vaš agent za nekretnine. Drugim riječima, od nas ćete doživjeti potpunu 'ključ u ruke' uslugu.

Naša misija je učiniti sve što je potrebno kako bi zaradili pravo biti Vaš agent i mi samouvjereno puštamo neka naša djela govore za sebe. Od nas dobivate rezultate koje očekujete.



About us

Biliškov Nekretnine d.o.o. is a family company established in 1993. We started as pioneers in this line of business in Croatia. In years of doing business we built a company and achieved formidable success. Today we are one of the leading and most experienced real estate and brokerage agencies in the Republic of Croatia.

Mrs. Jasminka Biliškov, LL.M., is the founder and owner of the company. Members of the Board are Jasna Biliškov Barun and Marin Biliškov, with members of their family. The agency has 12 permanent employees all of which are licensed real estate agents. In addition to employees of the agency, number of professional staff are at your service, such as lawyers, architects, appraisers, surveyors, builders ... all in order to provide clients with professional and comprehensive service at one place. In Croatia, we operate from three offices; Zagreb, Split and Kaštela, and besides, we have developed a network of international partners and agents in Europe, Russia and UAE.

Biliškov Nekretnine d.o.o. is a licensed real estate agency and an active member of the Croatian Chamber of Commerce. Mrs. Jasminka Biliskov is the president of the Real Estate Association at the Chamber of Split-Dalmatia County, and the Co-President of the same Association at the national level. She actively participates in drafting a bill on mediation in real estate, or other relevant laws.

Our mission is to do everything it takes to earn the right to be your agent and we confidently let our actions speak for themselves. We provide you with the results you expect because we are focused on your individual needs. Of course, we also provide other basics such as our extensive knowledge

of the market, our attitude to never surrender and unwavering commitment to the highest ethical standards in the real estate business. We are proud to be different and stand out from the crowd.

Our professionalism is based on the approach of offering only the best real estate. We strive to achieve excellent results because we want our clients to be extremely satisfied.

The real estate listed in the market by our real estate agency is safe, starting from technical prerequisites and all necessary permits to specified ownership and possible encumbrances from the bank or state institutions. For us the job is not done when the buyer signs the agreement. As we have mentioned already, our goal is for the buyer to be completely satisfied and free from all problems and waste of time. Experts from the Biliškov real estate agency do all the work for you. You do not have to worry about anything, whatever happens in the process of purchasing, transfer of ownership to moving in, the real estate agent will solve it for you. In other words, we provide you with a complete 'turnkey' service.

Our mission is to do everything it takes to earn the right to be your agent and we confidently let our actions speak for themselves. We provide the results you expect.

REFERENCES

Kroz godine rada konstantno smo ulagali u poslovanje, unaprjeđivali usluge, razvili nacionalnu mrežu poslovnica te stekli internacionalne partnere. Surađivali smo s mnogim klijentima, sa nekima samo jednom, a sa mnogima u više navrata. Iako cijenimo sve naše odrađene poslove, velike i male klijente, popisom ovdje smo obuhvatili samo veće i javnosti poznatije tvrtke.

VAŽNIJE POSLOVNE TRANSAKCIJE:

- Prodaja Grand Hotela Le Meridien Lav u Splitu
- Prodaja otoka Smokvica u Šibenskom arhipelagu
- Okupljanje i prodaja velikog broja parcela površine preko 120.000 m² u komercijalnoj zoni za izgradnju shopping centra u Splitu
- Prodaja cca. 12.000 m² komercijalnog zemljišta u Dubrovniku
- Prodaja cca. 9.000 m² komercijalnog zemljišta u Zagrebu
- Prodaja zemljišta u Zagrebu, Gospodska ulica, za izgradnju objekta s ca. 100 stanova
- Prodaja zemljišta u Zagrebu, Križna ulica, za izgradnju objekta s ca. 40 stanova
- Zakup poslovnog prostora površine ca. 45.000 m² u Zagrebu, Slavenska Avenija
- Projekt management i prodaja cca. 100 stambenih jedinica na Splitskom području
- Prodaja velikog broja ekskluzivnih stambenih nekretnosti u Zagrebu i na obali

LISTA B2B KLIJENATA:

Naši najveći klijenti su vrlo često i najvažniji igrači u hrvatskom gospodarstvu:

- HT - Hrvatski Telekom
- VIP
- INA - Industrija nafte
- Hrvatska Gospodarska Komora (HGK)
- CEMEX - internacionalne tvornice cementa
- McDonald's Hrvatska
- LUKOIL Hrvatska
- CRODUX
- IKEA
- AGRAM KONCERN
- NOVA TV
- KONČAR
- PRIMA NAMJEŠTAJ
- DEGORDIAN
- Supermarketi: KONZUM / TOMMY / STUDENAC
- Građevinske tvrtke: LAVČEVIĆ / IGH / NIVOGRADNJA / KAJZERDOM / ALFASTAN / ELANIA
- Banke: SPLITSKA BANKA / HPB / RBA / HYPO GROUP / PBZ BANKA / OTP BANKA / KARLOVAČKA BANKA
- Auto i brodska vozila: TOYOTA / TOKIĆ / TOMIĆ BMW / UNIRENT / BUDGET
- Osiguravajuća društva: EUROHERC / JADRANSKO OSIGURANJE / BASLER OSIGURANJE / TRIGLAV OSIGURANJE
- SVE AMBASADE I KONZULATI

NIVOGRADNJA

INA

otpbanka

HPB
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA

CEMEX

BMW Tomić & Co.

PRIMA
Prijatelj mog doma!

LUKOIL

vip

JADRANSKO
Moje

KO

TOMMY

uni rent car rental
Yes, I can!



Through the years we have constantly invested in our business, improved our services, developed of a national network of branch offices and acquired international partners. We have worked with many clients, with some only once and repeatedly with many of them. Although we appreciate all of our jobs and transactions, large and small clients, we have included at the list only larger and publically known companies.

MAJOR BUSINESS TRANSACTIONS:

- Sale of the Grand Hotel Le Meridien Lav in Split
- Sale of the Smokvica Island in the Šibenik archipelago
- Amassing and sale of a large number of commercial zone lots with the total area of over 120,000 m2 for the construction of a shopping centre in Split
- Sale of approx. 12,000 m2 of commercial lots in Dubrovnik
- Sale of approx. 9,000 m2 of commercial lots in Zagreb
- Sale of land in Zagreb, Gospodska Street, for the construction of a building with approx. 100 apartments
- Sale of land in Zagreb, Križna Street, for the construction of a building with approx. 40 apartments
- Business office lease total surface of approx. 45,000 m2 in Zagreb, Slavenska Avenue
- Project management and sale of approx. 100 residential units in the Split area

LIST OF B2B CLIENTS:

Our major clients are very often the most important factors in the Croatian economy:

- HT - Hrvatski Telekom
- VIP
- INA - Industrija nafte
- Croatian Chamber of Commerce (HGK)
- CEMEX – international cement factory
- McDonald's Croatia
- LUKOIL Croatia
- CRODUX
- AGRAM CONCERN
- NOVA TV
- KONČAR
- PRIMA NAMJEŠTAJ
- DEGORDIAN
- Supermarkets: KONZUM / TOMMY / STUDENAC
- Construction companies: LAVČEVIĆ / IGH / NIVOGRADNJA / KAJZERDOM / ALFASTAN / ELANIA
- Banks: SPLITSKA BANKA / HPB / RBA / HYPO GROUP / PBZ BANKA / OTP BANKA / KARLOVAČKA BANKA
- Automobile and marine vehicles: TOYOTA / TOKIĆ / TOMIĆ BMW / UNIRENT
- Insurance companies: EUROHERC / JADRANSKO OSIGURANJE / BASLER OSIGURANJE / TRIGLAV OSIGURANJE
- ALL THE EMBASSIES IN CROATIA

ČLANSTVA I PRIZNANJA

ČLANSTVA

UDRUŽENJE POSLOVANJA NEKRETNINAMA PRI HGK

- potpisnici pravila poslovanja posrednika u prometu nekretninama
- direktorica, vlasnica i osnivač tvrtke gđa. Jasminka Biliškov, dipl. pravnik, obnaša funkcije: potpredsjednica Vijeća Udruženja poslovanja nekretninama na nacionalnom nivou, te predsjednica Vijeća za Splitsko-dalmatinsku županiju, član odbora za medije i član pravnog odbora.



Hrvatska
Gospodarska
Komora
Croatian
Chamber of
Economy

Licencirana
Agencija za
Nekretnine
Verified
Real Estate
Agency

BURZA NEKRETNINA

Burza nekretnina udruženje je agencija za posredovanje u prometu nekretnina, organizirana je kao servis svojih članica - agencija koje se bave posredovanjem u prometu nekretninama i kojima jamči nesmetanu međusobnu suradnju, a istovremeno i omogućuje da se ta suradnja odvija na najbrži i najjednostavniji način. Rad agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika u prometu nekretninama.



BURZA
NEKRETNINA

NJEMAČKO-HRVATSKA INDUSTRIJSKA I TRGOVINSKA KOMORA (AHK)

dio je svjetske mreže vanjskotrgovinskih komora. Njemačko-hrvatska industrijska i trgovinska komora u Hrvatskoj broji preko 290 članova, među kojima je veliki broj uglednih njemačkih poduzeća koja svoju djelatnost obavljaju u Hrvatskoj i hrvatskih poduzeća s poslovnim vezama u Njemačkoj.



HRVATSKO-IZRAELSKI POSLOVNI KLUB

je dobrovoljna organizacija hrvatskih i izraelskih tvrtki i pojedinaca usmjerenih na poboljšanje i promicanje poslovnih odnosa, trgovine i investicija između Hrvatske i Izraela. Ključna snaga Hrvatsko-izraelskog poslovnog kluba su brojne partnerske institucije s kojima udruženje surađuje, kao što je Izraelsko-američka gospodarska komora, Vlada RH, Vlada države Izrael, Veleslanstvo države Izrael u RH, Veleslanstvo RH u Izraelu.



CROATIAN-ISRAELI
BUSINESS CLUB

MEMBERSHIPS

ASSOCIATION OF REAL ESTATE AGENCIES AT THE CROATIAN CHAMBER OF COMMERCE

- signatories of rules of business in real estate
- our director, owner and founder of the company Jasminka Biliškov, LL.M., performs the following functions: vice president of the Council of the Association of Real Estate Agencies at the national level, president of the Council of the Association of Real Estate Agencies for Split-Dalmatia County, member of the Media Board at the Association, member of the Legal Board

REAL ESTATE EXCHANGE

The Real Estate Exchange is an association of real estate agencies, organized as a service to its members – agencies which deal with real estate mediation to which the association guarantees unobstructed mutual cooperation and at the same time allows for cooperation to be carried out as swiftly and simply as possible. The agencies' work is based on the Code of Business Ethics of Real Estate Agencies.

GERMAN – CROATIAN CHAMBER OF INDUSTRY AND TRADE (AHK)

is a part of the worldwide network of foreign trade chambers. The German – Croatian Chamber of Industry and Trade has more than 290 members in Croatia, including a number of prominent German companies which carry out their business in Croatia and Croatian companies with business connections in Germany.

CROATIAN – ISRAELI BUSINESS CLUB

is a volunteer organization of Croatian and Israeli companies and individuals aimed at improving and promoting business relations, trade and investment between Croatia and Israel. The key strength are numerous partner institution which collaborate with the association, such as the Israeli – American Chamber of Commerce, the Government of Croatia, the Government of the State of Israel, Embassy of Israel in the Republic of Croatia, Embassy of Croatia in Israel.

PRIZNANJA / AWARDS:



KRUG - UDRUGA POSLOVNIH ŽENA HRVATSKE

Udruga radi na poboljšanju položaja poslovnih žena u društvu, poticanjem ženskog poduzetništva, poslovne kulture i etike poslovanja. Aktivnosti Kruga su edukacija, umrežavanje, promocija postignuća poslovnih žena, djelovanje prema javnim organizacijama i institucijama, te povezivanje sa srodnim udrugama u zemlji i inozemstvu.



KRUG – BUSINESS WOMAN ASSOCIATION OF CROATIA

This association aims to improve the position of business women in society by encouraging women's entrepreneurship, business culture and ethics. The activities of Krug are education, networking, promotion of women's business achievement, action towards public organizations and institutions as well as connecting with similar organizations in the country and abroad.

RUSKO-HRVATSKI GOSPODARSKI FORUM

Ima za cilj omogućiti poslovnim zajednicama Hrvatske i Rusije da, unatoč trenutačnim poteškoćama u poslovanju izazvanim sankcijama, nastave postojeću gospodarsku suradnju u onim područjima gospodarstva koja nisu obuhvaćena sankcijama i pronađu prostor za unaprjeđenje tih odnosa u budućnosti.

**RUSKO - HRVATSKI
GOSPODARSKI FORUM**

RUSSIAN-CROATIAN ECONOMIC FORUM

Aims to provide business communities in Croatia and Russia that, despite the current difficulties in business caused by the sanctions, continue existing economic cooperation in areas of the economy not covered by those sanctions, and to find ways for improvement of economic relations in the future.

HRVATSKO-ARAPSKO DRUŠTVO PRIJATELJA

Glavna zadaća ovog društva je razvijanje prijateljskih odnosa između građana Republike Hrvatske i zemalja arapskog govornog područja. Između ostalog, cilj nam je upoznavanje i približavanje arapske kulture, povijesti, znanosti, jezika kao i unapređivanje gospodarske suradnje između Hrvatske i arapskih zemalja.

**HRVATSKO - ARAPSKO
DRUŠTVO PRIJATELJA HADP**

CROATIAN-ARAB SOCIETY OF FRIENDS

The main task of the society is to develop friendly relations between Croatian citizens and the countries of the Arab-speaking world. Among other things, aim is to meet the convergence of Arab culture, history, science, languages and improvement of economic cooperation between the Croatia and the Arab countries.

MEMBERSHIPS AND AWARDS

KLIJENTI O NAMA

Ivana Šapina

Voditeljica odjela marketinga i odnosa s javnošću

Globalna hrana d.o.o., nositelj franšize za McDonald's Hrvatska

"Duže vremena sam pokušavala sama naći stan, ali to je bio totalni promašaj. Pogledala sam nekoliko 10-aka stanova, ni jedan nije bio dobar. Nakon toga sam odlučila angažirati agenciju Biliškov nekretnine, nadajući se da ću ipak barem malo ubrzati svoju potragu. Strpljivo su saslušali sve moje zahtjeve te prvi stan kojeg je agent Ivo predložio da odemo pogledati je bio moj stan! Dobro je ispitao što tražim, kakve su mi želje i zahtjevi i odmah mi je našao stan upravo kakav sam željela! Moram priznati da sam izrazito zadovoljna radom i angažmanom agencije.

Svakome bih preporučila agenciju Biliškov Nekretnine jer je bitno imati stručnjaka to će ovako bitnu odluku u životu koordinirati i značajno olakšati. Ja sam se osjećala sigurno u svakom koraku i sada živim u svom stanu... sretna!"

Ivana Šapina

Head of Marketing and Public Relations Department

Globalna hrana d.o.o., franchise holder for McDonald's Croatia



"I've been trying to find an apartment by myself for a long time, but that was a total failure." I looked at more than 10 flats, not one was good, after which I decided to hire a Biliskov real estate agency, hoping to at least speed up my search. They've patiently listened to all of my requests, and the first apartment agent Ivo proposed to look at was my apartment! He carefully examined what I was looking for, what were my wishes and demands, and he immediately found my apartment exactly as I wanted! I am very satisfied with the work and engagement of the agency.

I would recommend Biliskov Real Estate Agency because it is important to have an expert to co-ordinate and ease-up such an important decision in life. I felt safe in every step and now I live in my apartment ... happy!"

Dr. GORANA JUKA-KOŽUL

Dr. Med. Pedijatar - neonatolog u KB Merkur

"Ovim putem želim naglasiti da smo jako zadovoljni u posredovanju agencije Biliškov Nekretnine, a posebno agentice gospođe Emilije Živčenkak, pri kupovini naše nekretnine. U kontakt s agencijom smo došli preko oglasa za stan i započeli suradnju s gospođom Emilijom. Ona nam je uvelike olakšala pregovaranje s prodavateljima, a da ne spominjem sastanke s odvjetnikom i javnim bilježnikom, te kasnije s poreznom upravom i naravno gruntuovnicom, kao i mijenjanje podataka na uplatnicama za režije itd... Na taj način nam je uštedjela puno vremena te nas je lišila stresa kupovine stana na koji su nas stalno upozoravali da je "to nešto najgore na svijetu". Sve to odrađeno je s osmijehom i izvrsnom komunikacijom sa svim zainteresiranim stranama.

Da se opet upuštamo u takvu pustolovinu svakako bi potražili agenciju Biliškov nekretnine."

Dr. GORANA JUKA-KOŽUL

Dr. Med. Pediatrician - neonatologist in KB Merkur

"By this means I would like to emphasize that we are very pleased with the agency Bilikov Nekretnine, especially Mrs. Emilija Živčenkak, when buying our real estate. We've got in contact with the agency when we came across apartment listing and started cooperation with Mrs. Emilia. She helped us a lot when negotiating with sellers, not to mention meetings with a lawyer and a notary public, and later with tax administration and, of course with court, as well as changing data on payment slips etc ... This saved us a lot of time and deprived us of the stress of buying a flat to which we were constantly warned that "this is the worst thing in the world." All this was done with a smile and excellent communication with all interested parties.

To get into this adventure again, we would definitely look for the Biliskov real estate agency. "

Alisa Tartaro Horvat

Direktor razvoja strategije i unapređenja procesa DIONA

Goran Horvat

Stručni suradnik za bussiness intelligence GAVRILOVIĆ

Alisa Tartaro Horvat

Director of Strategy Development and Improvement Process, DIONA

Goran Horvat

Professional Associate for Business Intelligence GAVRILOVIĆ

CLIENT TESTIMONIALS

Nives Ivanišević

Viši stručnjak za korporativnu strategiju - HT d.d.

"Drago mi je da sam se odlučila za usluge posredovanja agencije Biliškov Nekretnine prilikom kupnje stana. Proaktivna i brza usluga, korisni savjeti i svi potrebni dokumenti na jednom mjestu značajno štede vrijeme i živce prilikom složenog procesa kupoprodaje nekretnine na stambeni kredit poslovne banke. Suradnja sa djelatnicima agencije ulijeva povjerenje u kvalitetno i pravovremeno obavljanje svih potrebnih radnji prilikom i nakon kupoprodaje te rješavanja stambenog kredita.

Dobila sam preporuku za ovu agenciju i jako sam zadovoljna što sam tu preporuku iskoristila na najbolji mogući način."



Nives Ivanišević

Senior Corporate Strategy Expert - HT d.d.

"I am glad to have decided to engage Biliškov Nekretnine agency when purchasing the apartment. Proactive and fast service, useful tips and all the necessary documents in one place significantly save time and nerves during the complex process of buying real estate on a residential loan to a commercial bank. Employees of the agency give you confidence in the quality and timely execution of all necessary actions during and after the sale and settlement of the housing loan.

I got a recommendation for this agency and I'm very pleased to use that recommendation in the best possible way."

"Prilikom kupnje stana imali smo kontakte s raznim agencijama. S gospodinom Barunom smo se upoznali slučajno kad smo ga kontaktirali radi oglasa za stan kojeg je objavila agencija Biliškov nekretnine. Iako taj stan nismo uspjeli kupiti (ne krivnjom agencije), gospodin Barun se pokazao vrlo profesionalan i korektan, te se trudio da nam pronađe odgovarajući stan. To je u konačnici rezultiralo i kupnjom stana uz njegovo posredovanje, pri čemu nas je transparentno i stručno savjetovao i vodio kroz cijeli proces, od početnog razgledavanja do zaključivanja kupoprodaje i prijenosa vlasništva.

Na kraju moramo reći da smo vrlo zadovoljni s agencijom i gospodinom Barunom baš zbog inicijative i profesionalnosti koju je pokazao tijekom procesa, na što kod drugih agencija nismo naišli."

"During the process of search for an adequate apartment we have had contact with various real estate agencies. We met with agent - Mr. Barun when we contacted him for the ad for the flat listed by the Biliskov real estate agency, although we did not manage to buy this apartment (not the fault of the agency), Mr. Barun has been very professional and transparent. He listened to our wishes and needs and tried to find us an appropriate apartment, which ultimately resulted in the purchase of the apartment with his mediation. He led us through entire process from the initial sighting of the property to the conclusion of the sale and transfer of ownership.

In the end we must say that we are very satisfied with the agency and Mr Barun because of the initiative and professionalism he showed during the process, which we did not encounter with other agencies."

Dr.mr. Jakša Vukojević

Dom Zdravlja Centar

"Iskustvo sa Biliškov nekretninama, posebice sa gđom. Emilijom Živičnjak je bilo nadasve ugodno. Ponajprije želim naglasiti profesionalnost i uslužnost gđe. Živičnjak, koja me brižno vodila kroz cijeli proces kupnje prve nekretnine, te uvijek bila na raspolaganju sa savjetom i uslugom kada je to bilo potrebno. Ovom prilikom hvala cijelom timu Biliškov nekretnina, i toplo ih preporučam za sve vezano za nekretnine kao i sam proces kupnje/prodaje."

Dr.Mr. Jakša Vukojević

Home Health Center

"My experience with Biliskov Real Estate, especially with the agent - Mrs. Zivicnjak, was very pleasant. I want to emphasize the professionalism and kindness of the agent, who has taken care of me through the whole process of buying my first real estate. She has always been available with advice and service when it was necessary. This is a thank you to the whole team of real estate Biliškov. I strongly recommend them all for the real estate buying or selling process."

Zašto angažirati agenciju za nekretnine?



Kupnja ili prodaja nekretnine za većinu ljudi je najveća životna investicija, za cijeli život. Sam proces sastoji se od velike količine informacija i odluka, a ugovaranje, isplata i prijenos vlasništva zna biti komplicirano i rizično. Osim toga, većina kupaca postane svjesna da nekretnina ne odgovara u potpunosti njihovim potrebama tek nakon kupnje, kada usele i neko vrijeme borave u svojoj nekretnini.

Poslovni kupci mogu biti još izloženiji pogrešnom odabiru jer neadekvatna nekretnina može umanjiti profit, povećati troškove, te čak otežati poslovni proces.

Naravno, ne mora sve biti tako crno, jer se sve bitno može provjeriti ranije i na vrijeme. Ako ste dobro upućeni u financije, pravnu regulativu, građevinsku struku, arhitekturu, energetska učinkovitost, demografiju, promet, ugovorne odnose i administrativne procedure tada će sam proces kupnje ili prodaje nekretnine biti brz i jednostavan.

Naravno, sva ta znanja teško mogu biti poznata jednoj osobi, ali zato postoji rješenje.

Kao što za pravne poslove uvijek angažirate odvjetničko društvo da vas savjetuje i zastupa tako i nekretninski posao zahtijeva stručnjake koji će za vas obaviti taj prilično važan posao. A to su licencirane agencije za nekretnine.

Kvalitetna licencirana agencija za nekretnine okuplja stručni tim, sastavljen od stručnjaka iz raznih područja koji će provjeriti svaku nekretninu unaprijed i kada opišete vaše potrebe proces će doista biti brz i jednostavan, a ugovaranje, transakcija i prijenos vlasništva sigurni. No, idemo redom...

Dubinske provjera i priprema nekretnine

Nekretnina koja je ponuđena na tržištu od strane licencirane agencije za nekretnine je sigurna, od tehničkih preduvjeta i svih potrebnih dozvola do utvrđenog vlasništva i moguće opterećenosti od strane banaka ili državnih institucija. To je dobar temelj da će

cijela transakcija proći glatko i bez problema. Možda vam se čini da je ušteda u agencijskoj proviziji vrijedna upuštanja u samostalne provjere i kupoprodaju ali jedan mali previd može vas koštati životne uštede. Osim toga, svaka nekretnina se provjerava više puta, pri izlistavanju na tržište i pred potpisivanjem kupoprodajnog ugovora, jer vrlo često okolnosti se mogu promijeniti. Kvalitetna agencija za nekretnine i njeni agenti svakodnevno se susreću sa raznim situacijama i nakon višegodišnjeg iskustva više ništa im ne može proći neopaženo.

Stručna procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Većina posrednika u prometu nekretninama mogu postaviti cijenu nekretnine već u prvoj minuti ulaska kroz vrata. Iskustvo stotina i tisuća pregledanih i prodanih nekretnina je neprocjenjivo. Zato je važno da angažirate velike i kvalitetne agencije jer njihovo iskustvo je za kupca korist. Ako agent ima puno iskustva na nekom lokalnom tržištu, oni znaju točno što se prodaje i koje cijene se postižu, jer jedna je cijena koja je vidljiva na oglasu, a druga je stvarna prodajna cijena. Agent je u svakodnevnoj komunikaciji sa vlasnikom nekretnine i zna koliko je netko voljan ili nije voljan spustiti cijenu, te vam neće gubiti vrijeme i voditi vas u obilazak nekretnine koje nisu i ne mogu biti u vašem budžetu.

Uvijek odaberite kvalitetnu licenciranu agenciju za nekretnine, dobro organiziranu i sa velikim timom različitih stručnjaka jer veličina i kvaliteta agencije ne utječe na cijenu usluge, već samo na vaše zadovoljstvo.



Why hire a real estate agency?

For most people, a purchase or sale of a real estate is the biggest life investment, for the entire life. The process itself involves large quantities of information and decisions, where contracting, payment and transfer of ownership may become complex and risky. Besides, most buyers will realize a real estate does not fully fit their needs only after the purchase, when they move in and spend some time in their real estate.

Business buyers are even more prone to make a wrong choice, because an inadequate real estate may decrease profit, increase costs and even put additional strain on the business process.

Of course, the situation does not have to be that grave, because all important elements can be checked earlier and in timely manner. If you are well familiar with finances, the law, civil engineering, architecture, energy efficiency, demographics, traffic, contractual relations and administrative procedures, then a real estate purchase or sale process itself will be quick and simple.

However, one person is very unlikely to possess all that knowledge, but there is a solution to that. As you always hire a law firm for your legal affairs, for counselling and representation, so the real estate work requires professionals to do this rather important job for you. And that is what licenced real estate agencies do.

A quality licenced real estate agency is a team of professionals from different fields, who will check each real estate in advance and after you have described your requirements, the process will be rather quick and simple, while contracting, transaction and transfer of estate will be safe. However, first things first...

Due diligence and preparation of a real estate

A real estate offered on the market by a licenced real estate agency is safe, all the way from technical prerequisites and all required permits, down to established ownership and potential encumbrance from

banks or state authorities. That is a quality basis for the transaction to go smoothly, without any issues. Maybe you think saving on a commission fee to a real estate agent is worth the endeavour into checking and making the purchase by yourself, however, even a slightest oversight may cost you your life savings. Besides, every real estate is checked several times, upon marketing and just before signing the purchase contract, because the circumstances may often change in the meantime. A quality real estate agency and its agents face different situations on daily basis and after years of experience, nothing can get past them unnoticed.

Professional real estate appraisal

Most real estate agents can determine a price of a real estate the first minute they enter through the door. The experience in hundreds and thousands real estate inspections and sales is priceless. That is why it is important for you to hire large and quality agencies, because their experience is a benefit to the buyer. If an agent has got a lot of experience on some local market, they know exactly what is being sold and what prices can be reached, because the price on the ad is one thing, but the real sales price is another. In their daily communication with real estate owners, agents know how willing someone is or not to lower the price and they will not waste your time taking you touring real estate that is not and cannot be within your budget.

Always choose a quality licenced real estate agency, well organized and with a big team of different experts, because size and quality of an agency does not affect the price of the service, only your satisfaction.

Licencirani agent vam ne prodaje, već vas savjetuje

Kupnja nekretnine nije jednostavan posao jer svaki kupac ima specifične potrebe i zahtjeve. Istina je da veliki broj nekretnina možete pogledati direktno sa vlasnikom, no hoće li vam vlasnik predstaviti sve slabe strane svoje nekretnine? Zna li sami procijeniti stanje nekretnine, instalacija, energetske učinkovitosti i potencijal za poboljšanje? Zna li išta o kvartu u koji ćete se doseliti, prometnoj povezanosti i sadržajima?

Dobar agent koji poznaje tržište i svoj posao radi profesionalno sigurno je u mogućnosti pronaći nekretninu mnogo brže.

Recimo da želite vlastito parking mjesto, bazen, terasu, igraonicu za djecu.... Ako ste u potrazi za nečim određenim, agent za nekretnine je osoba čiji je posao znati da li na tržištu ima nekretnina koja bi odgovarala vašim potrebama.

Osim toga, tim Biliškov Nekretnina na vaš zahtjev može napraviti prijedlog pregradnje ili dogradnje vaše potencijalne nekretnine sa troškovnikom unaprijed, tako da u svakom trenutku znate što ćete dobiti i koliko će vas to koštati.

Kako ćete u svojoj nekretnini provesti dugi niz godina takva podrška od strane iskusnog agenta ima svoju vrijednost i težinu.

Također, iako je većina nekretnina za prodaju dostupna na raznim portalima za oglašavanje, u nekim slučajevima, prodavatelji ne žele da njihova nekretnina bude oglašena na tako javan način. U tim slučajevima samo agencija za nekretnine zna da je ta nekretnina na prodaju, a možda je upravo to vaš idealan dom.

Pravna sigurnost

Agencije koje ispunjavaju zakonske uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretninama nalaze se u Registru posrednika kojeg vodi HGK i najlakši je način da barem provjerite ono minimalno, odnosno da li agencija s kojom ste stupili u kontakt radi legalno. Jedna od važnijih zakonskih obveza je da agencija za nekretnine plaća Osiguranje od profesionalne odgovornosti. Drugim riječima kupac je posredno putem agencije osiguran i u slučaju eventualnih problema. Agencija mora angažirati odvjetnika za izradu kupoprodajnih akata (predugovor i/ili ugovor o kupoprodaji), te ste kao kupac na taj način pravno osigurani, a i nemate dodatnog troška, jer je to uključeno u naknadu koju plaćate agenciji. Agent Vas je dužan upoznati sa svim relevantnim činjenicama i nedostacima vezanim uz određenu kupoprodaju. Ako je vaša buduća nekretnina opterećena teretom banke ili hipotekom Agent će štititi vaš interes i neće vam savjetovati kupnju ako nećete moći upisati svoju novu nekretninu brzo i jednostavno. Dapače, agent će cijeli posao prijenosa i upisa obaviti umjesto vas.

Administracija

Kada ste potpisali ugovor i postali formalni vlasnik nekretnine tada tek počinje administrativni dio posla. Uz Ugovor treba sročiti zahtjev za upis u zemljišne knjige, obaviti prijenos vlasništva i ishoditi Vlasnički list. Naravno, to će za vas odraditi vaš agent za nekretnine. Kada se samo sjetite koliko ste vremena u životu utrošili čekajući u redovima ispred raznih šaltera rješavajući razne potvrde i pravne akte znati ćete cijeniti uslugu vašeg agenta. I na kraju, sve te usluge uključene su u naknadu, od odvjetničkih tarifa izrade kupoprodajnih akata, predaja dokumentacije na uknjižbu, predaja dokumenata na poreznu upravu za razrez poreza, pa čak do prebacivanja svih režija na ime kupca.

Rješenje "Ključ u ruke"

Za kvalitetnu agenciju za nekretnine posao sa nekretninama ne završava kad kupac potpiše ugovor. Posao kojem je cilj da kupac bude potpuno zadovoljan i oslobođen svih problema i gubljenja vremena. Smisao angažiranja agencije za nekretnine je da stručnjaci u nekretninskom poslu obave sav posao za vas. Vi ne morate brinuti o ničemu, što god se dogodi u procesu kupnje, ugovaranja, prijenosa vlasništva do useljenja za vas će obaviti vaš agent za nekretnine. Jer to je njihov posao.

Da rezimiramo, vaš agent će vas cijelim putem od odabira do stjecanja vaše nekretnine pratiti savjetima i stručnim timom suradnika, a sve dogovoreno će odraditi umjesto vas. Naravno, tada će i preuzeti odgovornost za obavljeno. Drugim riječima, dobiti ćete 'ključ u ruke' uslugu. I tu neće biti greške i problema jer kvalitetna agencija za nekretnine je osigurana od poslovnog rizika tako da moguće greške više neće ići na vašu štetu, što se može dogoditi ako cijeli proces obavljate sami.

Zato uvijek odaberite kvalitetnu licenciranu agenciju za nekretnine, dobro organiziranu i sa velikim timom različitih stručnjaka jer veličina i kvaliteta agencije ne utječe na cijenu usluge, već samo na vaše zadovoljstvo. Jer zadovoljan klijent je najbolja referenca.



A licenced agent is not selling, but counselling

A real estate purchase is not simple, because every buyer has specific needs and requests. It is true that you can tour many properties directly with their owners, but will the owner show you all the weak spots of his/her real estate? Can you make an assessment of the real estate, infrastructure, energy efficiency and improvement potential on your own? Do you know anything about the neighbourhood you are about to move in, its transportation options and facilities?

A quality agent who knows the market and does his/her job professionally can surely find a real estate much faster.

Let us say you want your own parking lot, pool, terrace, playground for children... If you are looking for something particular, a real estate agent is a person whose job is to know if there is a real estate meeting your needs on the market.

Besides, the team of Biliškov Nekretnine can make upon your request a remodelling or upgrading proposal of your potential real estate, with an advance list of expenses, so you will know what you will get and how much it is going to cost you every step of the way.

Since you will spend many years in your real estate, this kind of support from an experienced agent bears value and weight.

Furthermore, although most of the real estate on sale is available on various advertising portals, in some cases sellers do not want their real estate to be publicly advertised. In those cases, only real estate agency knows that this real estate is on sale and that just might be your ideal home.



Legal security

Agencies meeting legal requirements for dealing in real estate mediation are listed in the Register of Real Estate Agencies, kept by the Croatian Chamber of Economy, and this is the best way for you to make at least a basic check, i.e. legal operation of the agency you have contacted. One of the most important legal requirements is that the real estate agency pays professional liability insurance. In other words, a buyer is indirectly ensured through the agency in case of any issues. The agency must hire a lawyer to draft purchase documents (a precontract and/or a purchase contract) and this way you are legally secured as a buyer, without additional expenses, because it is included in the fee you are paying to the agency. The agent must present to you all relevant facts and disadvantages regarding a particular purchase. If your future real estate has been encumbered by a bank loan or a mortgage, the agent will protect your interests and will not advise you to make a purchase if you will not be able to quickly and simply register your new real estate. What is more, the agent will do the whole transfer and registration work in your stead.

Administration

Once you have signed the contract and become a formal owner of the real estate, that is where administrative part of the work starts. The contracting is accompanied by drafting a request for registration into the land registry, transfer of the estate title and issuing of a estate deed. Of course, your real estate agent will do that for you. When you think of how much time you have spent waiting in lines in front of various offices, resolving all those certificates and legal documents, only then you can appreciate services of your agent. Finally, all these services are included in the fee, from lawyer's fees for drafting purchase documents, over submitting documents for registration, delivering documentation a taxation liability assessment to the tax administration, even to transfer of all overhead accounts to the buyer.

Turnkey solution

For a quality real estate agency, the job is not done as soon as the buyer signs the contract. The goal of the job is a full satisfaction of the customer, free of all problems and time wasting. The purpose of hiring a real estate agency is that the real estate experts do all the work for you. You do not need to worry about anything, whatever happens in the process of purchase, contracting, estate title transfer and moving in, will be done by your real estate agent. Because it is their job.

To sum up, your agent will follow you all the way from choosing to acquiring your real estate, with counselling and a professional team of associates and everything arranged will be done for you. Of course, they will also take responsibility for the done work. In other words, you will receive a 'turnkey' service. There will be no mistakes or problems, because a quality real estate agency is ensured against professional liability, so that any possible errors will no longer be at your expense, which may happen if you are going through the entire process by yourself.

Therefore, always choose a quality licenced real estate agency, well organized and with a big team of different experts, because size and quality of an agency does not affect the price of the service, only your satisfaction. Because a satisfied customer is the best reference.

OBITELJSKE TVRTKE

Text: Jasna Biliškov Barun

Pod izrazom „obiteljska tvrtka“ mnogi podrazumijevaju „mamine i tatine“ tvrtke male i srednje veličine sa lokalnim naglaskom i fokusom. Iako određeni broj obiteljskih tvrtki možda odgovara tom opisu, to nikako ne odražava činjenicu koju obiteljski kontrolirane tvrtke igraju u ekonomiji razvijenih zemalja.

Obiteljska poduzeća su komercijalne organizacije u kojima glavnu riječ generacijski vode dva ili više članova obitelji, bilo da su povezani krvnim srodstvom ili brakom. Obiteljske tvrtke imaju multigeneracijsku dimenziju gdje se isprepleću obiteljski i poslovni odnosi. Tvrtke koje posluju po principu vlasnik – direktor ne smatraju se obiteljskim tvrtkama jer im nedostaje generacijski i obiteljski utjecaj.

Obiteljski biznisi su najstariji oblici poslovanja. U nekim davnim prošlim vremenima život na farmi bio je jedan od prvih oblika obiteljskih poduzeća, dok je u gradskim područjima, npr. obučar, nerijetko i živio na istoj lokaciji, te bi se obitelj često uključila u pomaganje oko posla. Na ovaj način u poslovanju su sudjelovale generacije unutar jedne obitelji.

Danas su obiteljska poduzeća vrlo važan ekonomski čimbenik u razvijenim zemljama, a što se očituje i brojkama, odnosno kroz njihov udio u ukupnom broju zaposlenih i udio u ukupnom broju poduzeća neke zemlje. Family Business Network proveo

je 2007. godine istraživanje među 8 najrazvijenijih zemalja Europske Unije, tako je u Finskoj 91 % obiteljskih poduzeća sa 41 % zaposlenih, Španjolskoj 85 % poduzeća sa 42 % zaposlenih, Francuskoj 83 % obiteljskih poduzeća sa 49 % zaposlenih, Njemačkoj 79 % obiteljskih poduzeća sa 44 % zaposlenih, Švedskoj 79 % poduzeća sa 61 % zaposlenih, Italiji 73 % obiteljskih poduzeća sa 52 % zaposlenih, Velikoj Britaniji 65 % poduzeća sa 61 % zaposlenih i u Nizozemskoj 61 % obiteljskih poduzeća sa 31 % zaposlenih. U Sjedinjenim Američkim državama je preko 90 % obiteljskih tvrtki, sa preko 60 % udjela u zaposlenosti. U Hrvatskoj nažalost nema nikakvih statistika koje se vode na račun obiteljskih tvrtki, ali pretpostavka je da oko 50 % zaposlenih radi upravo u obiteljskim tvrtkama.

Neke od najpoznatijih i najvećih stranih tvrtki u obiteljskom vlasništvu su: Wall-Mart, Ford Motors, Samsung, LG Group, BMW, Bosch, Michelin, L'oreal, GAP, IKEA, Heineken, Henkel Group, Dr. Oetker Group, Levi'S, C & A, H & M.

Naša obiteljska tvrtka Biliškov nekretnine d.o.o. tipičan je primjer obiteljske tvrtke srednje veličine u Hrvatskoj. 1993. godine moja majka, Jasminka Biliškov, diplomirana pravica, otvorila je privatni posao u Splitu u želji da priskrbi bolji život svojoj obitelji. Tada se to još nije mogao nazvati obiteljski posao. Moj otac,



kao liječnik - specijalist radiolog, nije se puno miješao u poslovanje tvrtke, međutim moj brat Marin Biliškov već od upisa na Ekonomski fakultet 1996. godine aktivno pomaže i sudjeluje u poslovanju, a moja malenkost se odlučuje uključiti u obiteljski posao po završetku fakulteta 2004. godine.

Danas smo tvrtka koja ima tri ureda u Hrvatskoj, te zapošljavamo



Jasna Biliškov Barun, Jasminka Biliškov and Marin Biliškov

ukupno 14 djelatnika od kojih je 5 članova obitelji. 2006. godine suprug Ivo i ja odlučili smo iz Splita preseliti u Zagreb, gdje je Ivo godinu - dvije dana radio u jednoj državnoj tvrtki, te dao otkaz i odlučio se priključiti obiteljskoj tvrtki. Sada zajedničkim snagama vodimo poslovanje ureda u Zagrebu sa još četvero djelatnika koji nisu članovi obitelji. Brat Marin sa svojom suprugom vodi urede u Splitu

i Kaštelima, a majka Jasminka je kao vlasnik i osnivač tvrtke sveprisutna da pomogne iskustvom, savjetima i kontaktima, te se nada da će sigurno i netko od petero unučadi nastaviti obiteljski posao.

Prijatelji i poznanici često me pitaju kako je to raditi sa obitelji, osobito sa suprugom, jer smo 24 sata skupa, što na poslu, što poslije kući? Nije lako, ali

je lijepo, ulijeva povjerenje i sigurnost. Nažalost teško je odvojiti posao od privatnog života, pa i kući puno vremena provodimo razgovarajući o poslu, ali vikende se nastojimo isključiti i posvetiti sebi i djeci. Voditi poslovanje u obiteljskom poduzeću nosi veliku odgovornost jer financijska egzistencija ovisi isključivo o tebi i tvojoj predanosti poslu.

Rad u obiteljskim tvrtkama donosi određene prednosti. Neka istraživanja su pokazala da su se obiteljske tvrtke u kriznim vremenima pokazale uspješnijim od drugih tvrtki. Obiteljska poduzeća planirala su dugoročno i nisu rasipali novac tvrtke na nepotrebno, jer je tvrtkin novac ustvari obiteljski novac. U kriznim vremenima bilo je bitno opstati, smanjiti troškove, zadržati zaposlenike, zadržati klijente i kvalitetu poslovanja. Stoga su mnoge obiteljske tvrtke iz recesije izašle sigurnije i jače nego što je to bio slučaj kod drugih poduzeća. U obiteljskim poduzećima osjeća se znatno veća predanost poslu jer su čelni ljudi u tvrtki članovi obitelji i spremni su uložiti puno više truda u poslovanje i rast, te se brže prilagođavaju uvjetima na tržištu. Obično ne treba puno vremena za donošenje važnih odluka. Kvaliteta usluge i dobar glas iznimno su važni, te kao takvi ulijevaju povjerenje korisnicima usluga ili kupcima i poslovnim partnerima. Kad neki zaposlenik pokaže izniman talent i uspješnost, vrlo je vjerojatno da će se to više cijeniti i da će ga 'obitelj' više motivirati i nagraditi nego je to slučaj u drugim tvrtkama.

Obiteljima bih sugerirala da se odvaže na takav korak i upuste u avanturu obiteljskog poslovanja. Obiteljski biznis je najbrži način samozapošljavanja vlastite obitelji, te pridonosi zajedništvu, povezanosti i povjerenju među članovima obitelji, zbog predanosti poslu. Pokretanje obiteljske tvrtke može se realizirati s minimalnim ulaganjem jer u početku mogu raditi samo članovi obitelji, pa su i posljedice eventualnog propadanja manje pogubne. Uostalom, u razvijenim zapadnim ekonomijama obiteljske tvrtke su temelj poslovanja cijele države i njen najstabilniji i najjači segment.

FAMILY COMPANIES

Text: Jasna Biliškov Barun

Under the term "family company" many imply "mamma's and daddy's" small to medium sized companies with local emphasis and focus. Although a number of family businesses might be in line with this description, it does not reflect the fact that family-controlled companies play the significant role in the economies of developed countries.

Family businesses are commercial organizations where the main word for generations comes from two or more family members, whether related to blood or marriage. Family businesses have a multi-generational dimension where family and business relationships are intertwined. Businesses operating under the principle owner-manager are not considered family businesses because they lack generational and family influence.

Family business is the oldest business model. In ancient times, life on a farm was one of the first forms of family businesses, while in urban areas, for example, a shoemaker, often lived in the same location, and the family was often involved in helping with work. In this way, generations within a family participated in the business.

Today, family businesses are a very important economic factor in the developed countries, which

is manifested by numbers, that is, through their share in the total number of employees and share in the total number of companies in a country. In 2007, Family Business Network conducted research among the 8 most developed countries of the European Union, so in Finland 91% of family businesses with 41% of employees, Spain 85% of enterprises with 42% of employees, France 83% of family businesses with 49% of employees, Germany 79 % of family businesses with 44% of employees, Sweden 79% of companies with 61% of employees, Italy 73% of family businesses with 52% of employees, UK 65% of companies with 61% of employees and in the Netherlands 61% of family businesses with 31% of employees. In the United States there is over 90% of family businesses, with over 60% of their employment. Unfortunately, in Croatia, there are no statistics on the family business, but the assumption is that about 50% of the employees are working in family businesses.

Some of the most famous and largest family-owned companies are: Wall-Mart, Ford Motors, Samsung, LG Group, BMW, Bosch, Michelin, L'Oreal, GAP, IKEA, Heineken, Henkel Group, C & A, H & M...

Our family company Biliškov nekretnine d.o.o. is a typical example of a medium sized family business in Croatia. In 1993, my mother, Jasminka Biliškov, a graduate lawyer,

opened a private company in Split seeking to provide better life for the family. Back then it could not be called a family business. My dad, as a physician - a radiologist specialist, did not get much involved in the business, but my brother, Marin Biliškov, has been actively helping and participating in business since 1996. - as soon as he graduated from University of Economics. I decided to get involved in a family company when I graduated in 2004.

Today we are a company that has three offices in Croatia and a network of international partnerships all over the World. We employ a total of 14 employees, of whom 5 are family members, as well we outsource numerous expert associates.

In 2006 my husband and I decided to move from Split to Zagreb, where Ivo worked for a year or two in one state company, but decided to quit his job and join a family company. Now we manage the office in Zagreb with four other employees who are not family members. Brother Marin, with his wife, runs offices in Split and Kaštela, and my mother, Jasminka, as the owner and founder of the company, is always there for us all to help with experience, advice and contacts. She hopes that some of the five grandchildren will continue to run family business.

Friends and acquaintances often ask me how is it to work with family,



Jasminka Biliškov , Ivo Barun and Jasna Biliškov Barun

especially with my husband, because we are 24 hours together, at work and afterwards at home? It's not easy, but it's nice, it raises confidence and security. Unfortunately, it is difficult to separate work from private life, so we spend a lot of time talking about business, but we are trying to turn off and dedicate to ourselves and the kids during the weekends. Managing a business in a family company is a big responsibility because the financial existence depends solely on you and your commitment to business.

Working in family businesses brings certain benefits. Some research has shown that family businesses have been more successful in crisis times than other companies. Family businesses planned long-term and did not spend the company's money unnecessarily, because the company's money is in fact family money. In times of crisis it was important to survive, reduce costs, retain employees, retain customers, and quality of business. Therefore many family-run companies emerged safer and stronger from the recession than it was the case with other companies. In the family-owned companies there is much more commitment to doing business, as the leading people in the company are family members and are willing to invest much more effort in business and growth. They adapt faster to market conditions and it usually does not take much time to make important decisions. Quality of service and good voice are extremely important, and as such entail trust to service users or customers and business partners. When an employee of family-owned company shows exceptional talent and success, it is likely that he will be more appreciated and rewarded than is the case in other companies.

Prezentacija web stran

Web stranice agencije za nekretnine važan su prodajni alat, ne samo zato što su preko Interneta nekretnine dostupne kupcima 24 sata dnevno, već zato što se preko web stranica mogu dobiti sve relevantne informacije o Agenciji i od čega se poslovanje agencije za nekretnine sastoji. A odabir kvalitetne licencirane agencije često znači da će tako važan proces kao što je kupnja ili prodaja nekretnine proći brzo, jednostavno i bez problema, jer kupnja ili prodaja nekretnina je za većinu ljudi najveća životna investicija. Kao što za pravne poslove vrlo pažljivo birate odvjetnika koji će vas zastupati i voditi kroz proces tako je još važnije odabrati kvalitetnu agenciju za nekretnine. I upravo su web stranice jedan od važnijih informacijskih kanala o vašoj budućoj agenciji za nekretnine.

Uz pomoć web stranica možete saznati pregršt važnih informacija od toga da li je agencija licencirana i legalno posluje do detaljnog opisa usluga, raznih vodiča, kontaktnih informacija svih članova tima unutar i izvan agencije te svih informacija potrebnih za odabir agencije kao i za ostale informacije bitne u tako važnom poslu kao što je kupoprodaja nekretnina. Ako svih tih informacija nema na webu upitajte se da li se doista radi o kvalitetnoj agenciji za nekretnine.

Situacija je još složenija kod investitora i poslovnih klijenata, kvalitetna agencija za nekretnine može činiti razliku, jer pogrešna odluka može odvesti projekt u krivom smjeru a kvalitetne informacije, procjene i stručni projekti utječu na pozitivan ishod investicije.

Biliškov Nekretnine je jedna od vodećih i najiskusnijih agencija za posredovanje i savjetovanje u poslovanju nekretninama u Republici Hrvatskoj što se odmah može iščitati iz informacija koje su ponuđene na našim web stranicama. Ali krenimo redom...

Web stranice Biliškov Nekretnina moderno su koncipirane i dizajnirane sa ugrađenim alatima za pretraživanje i odabir nekretnina koji se uvijek ne vide na prvi



pogled ali upotrebom web stranica stalno otkrivete inteligentna rješenja koja će vam pomoći da kroz proces kupoprodaje prođete što lakše i jednostavnije.

Web stranice sastoje se od nekoliko modula i alata: osnovne informacije o Agenciji, alati za pretraživanje, ponuda nekretnina, i na kraju, dodatne informacije te alati koji rade u pozadini dok vi pretražujete web.

Osnovne informacije o Agenciji, uslugama i kontakti

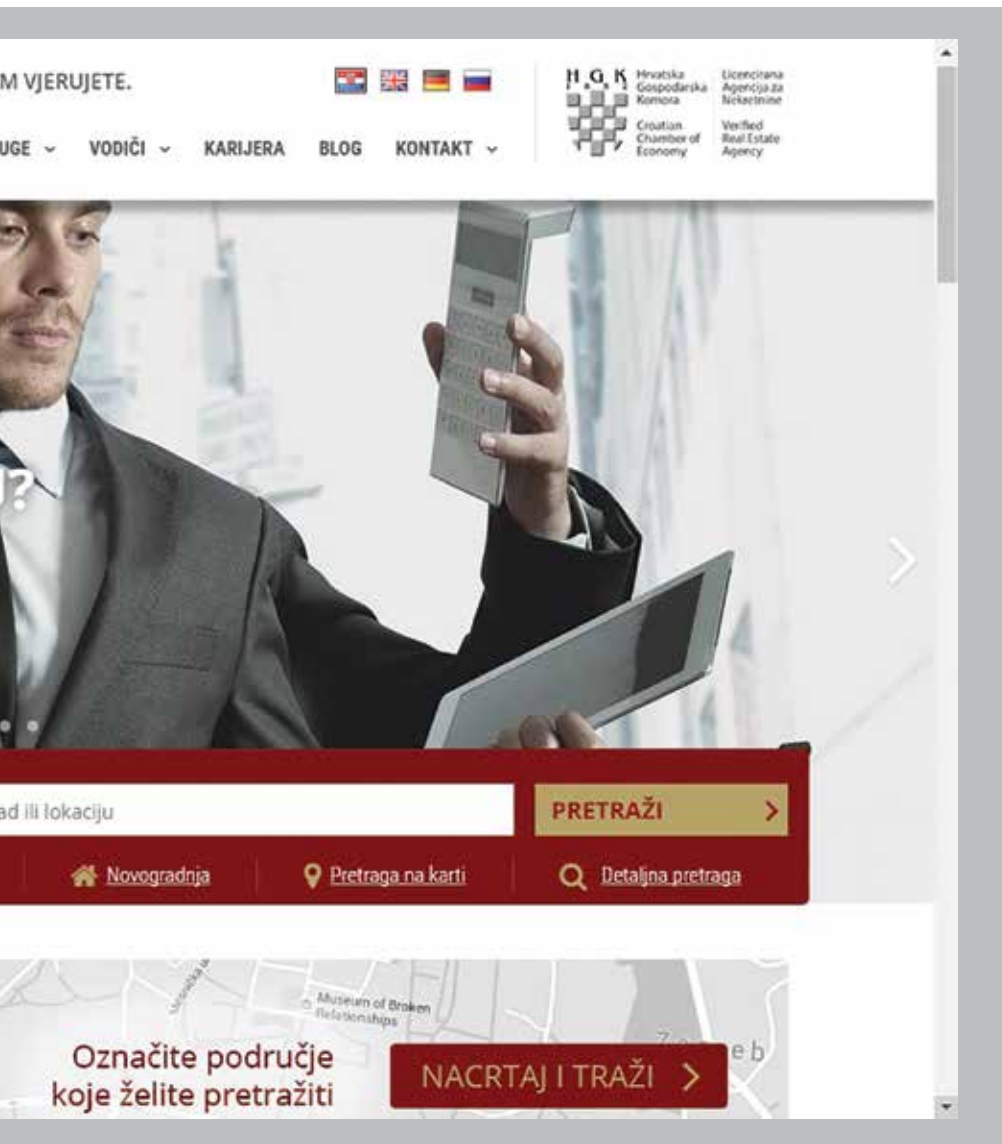
U uzglavlju ispod logotipa Agencije možete pronaći sve informacije potrebne u fazi informiranja o samom procesu

kupoprodaje nekretnine i da li odabrana agencija ulijeva povjerenje i stručnost potrebnu da bi sam proces kupoprodaje protekao brzo i jednostavno. Sam proces kupoprodaje ne bazira se samo na prodaji ili kupnji već stručnjaci Biliškov Nekretnina će analizom vaših potreba obaviti posao na puno kvalitetniji način nego što ste do sada navikli.

Pretraživanje nekretnina

Nekretnine u ponudi Agencije mogu se pretraživati na više načina. Naše moderno koncipirane web stranice ponuditi će vam osnovno pretraživanje, detaljno pretraživanje, pretraživanje putem mape,

ice www.biliskov.com



Brzim linkovima, te putem formulara. Svi ponuđeni načini su jednostavni, pregledni i prilagođeni svim korisnicima neovisno o informatičkom znanju i vještinama.

Pregled nekretnina

Nakon što ste odabrali kriterije pretrage naše web stranice ponuditi će vam skupni pregled nekretnina, odnosno kratki opis svih odabranih nekretnina poredane na jednoj ili više stranica kako bi odabrali samo one nekretnine koje vam odgovaraju, bez gubljenja vremena na detaljno pregledavanje koje vam ne odgovaraju.

Važno je napomenuti da će vam naše

web stranice odmah ponuditi prvo 'Best Buy' nekretnine kako bi uštedjeli vaše vrijeme i spriječili dugotrajno i zamorno pretraživanje. 'Best Buy' nekretnine su odabrane od strane naših agenata koji svakodnevnim praćenjem tržišta i iskustvom mogu odmah procijeniti prodajljivost neke nekretnine čime će vam uštedjeti vrijeme i osigurati kvalitetniji odabir.

Iz skupnog pregleda nekretnina klikom na odabranu nekretninu ulazite u detaljni pregled nekretnina gdje možete pronaći sve informacije o ponuđenoj nekretnini, od tehnikalija do lokacije i dodatnih sadržaja i transporta.

Uza sve to, sa strane ćemo vam ponuditi 'Best Buy' nekretnine po kriterijima koje ste odabrali ali na široj lokaciji od one koju ste odabrali.

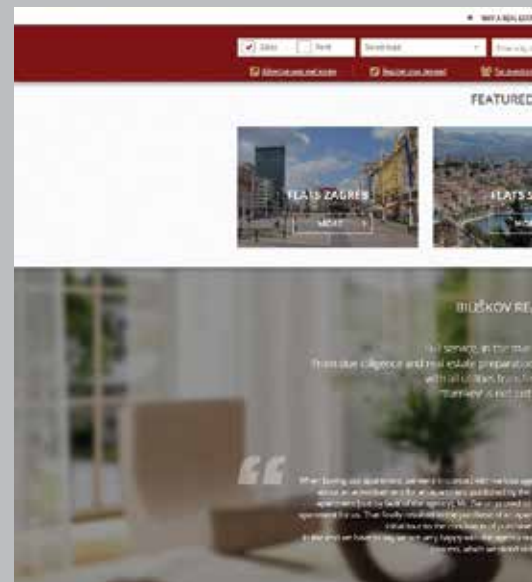
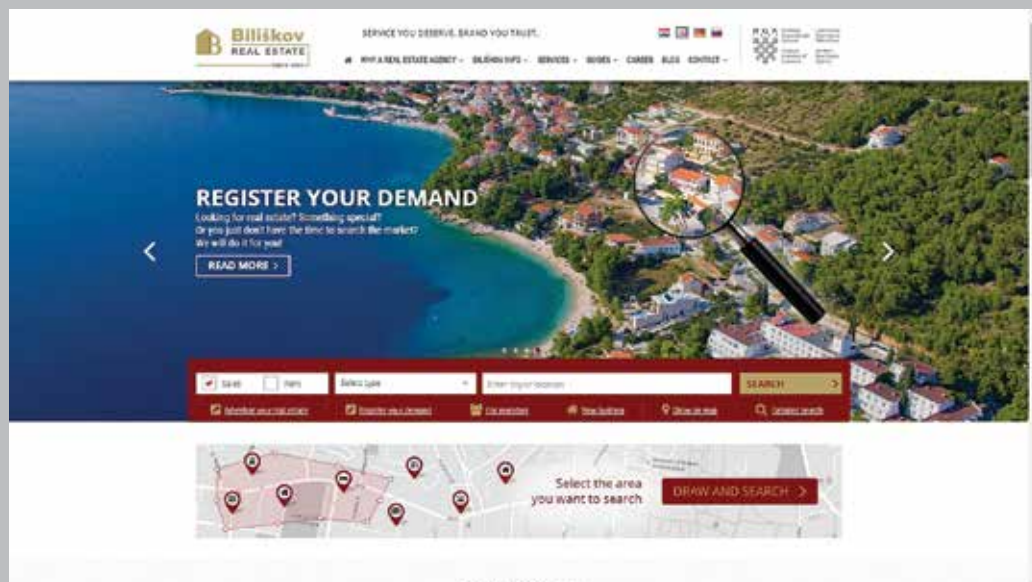
Važno je napomenuti da iz oba pregleda, i skupnog i detaljnog, možete spremati vama zanimljivu nekretninu u Favorite preko 'Spremi u favorite' modula. Tako odabrane nekretnine možete pregledati kasnije, sa bračnim drugom, prijateljima ili poslovnim partnerom kako bi dodatno suzili pretragu i učinili odabir lakšim. Unatoč svim navedenim alatima na našem webu, uvijek vam na raspolaganju stoje naši agenti koji su prikupili dodatne informacije o nekretnini koje vas zanimaju.

Dodatne informacije

Osim informacija koje ste mogli naći u uzglavlju naših web stranica u nastavku početne stranice možete naći dodatne informacije o Agenciji poput izdanja našeg časopisa 'Nekretnine i dizajn' a za one koji su više vizualni tipovi možete upoznati našu Agenciju preko 2 pregledne video prezentacije. Naravno, tu su i svjedočanstva naših klijenata kao i članstva i nagrade. U časopisu 'Nekretnine i dizajn' možete pročitati pregled cjelokupnog poslovanja, pregled trendova, opise pojedinih kvartova te osvrt na zakonske promjene i efekte koje možete očekivati na tržištu nekretnina. Naravno, časopis možete naručiti poštom, pregledati direktno na web stranicama ili skinuti na svoje računalo u pdf formatu.

Kao rezime ovog pregleda možemo reći da je uvijek dobro odvojiti malo vremena i upoznati agenciju za nekretnine koju ćete odabrati da vas vodi kroz tako važan posao kao što je kupoprodaja nekretnina. Velik novac je u igri i vrlo je važno da kroz cijeli proces ne prolazite sami jer jedna mala greška ili previd mogu stvoriti velike komplikacije ili čak novčani gubitak. Agenti Biliškov Nekretnina učiniti će sve što je potrebno da taj posao prođe brzo i jednostavno, a sve informacije o ponudi, uslugama i kvaliteti Agencije možete saznati upravo na našim web stranicama.

Web site *www.bili*



Real Estate Agency Websites are an important selling tool, not only because they reach customers 24 hours a day on the Internet, but because they can get all the relevant information about the Agency via the website and the real estate agency's business. Choosing a quality licensed agency often means that such an important process as buying or selling of real estate will go fast, easy and without a problem, because buying or selling of real estate is for most people the biggest investment in life. As you choose a lawyer who will represent you and lead you through the legal affairs, it is even more important to choose a quality real estate agency for real estate affairs. The web site is one of the most important information channels on your future real estate agency.

With the information from the website you can find out a lot of important facts, whether the agency is licensed and legal, to the detailed description of services, various guides, contact information of all the team members inside and outside the agency and all the essential information needed to select the best real estate

agency for yourself in such an important business as real estate sales. If all of this information does not exist on the web, ask yourself whether it really is a quality real estate agency that you should work with.

The situation is even more complex with investors and business clients, as a quality real estate agency may make a difference, because a wrong decision can lead the project in the wrong direction, and quality information, estimates and expert projects will impact the positive outcome of the investment.

Biliškov Nekretnine is one of the leading and most experienced real estate brokerage and consulting agencies in the Republic of Croatia. That can be read immediately from the information provided on our web site. But let's move on step by step ...

Biliškov Real Estate Website is designed with built-in search and selection tools that are not always visible at first glance, but using the web site are constantly revealing intelligent solutions that will

help you through the buying process and make it easier and simpler.

Websites consist of several modules and tools: basic agency information, search tools, real estate listings, and in addition information and tools that work in the background while you search the web.

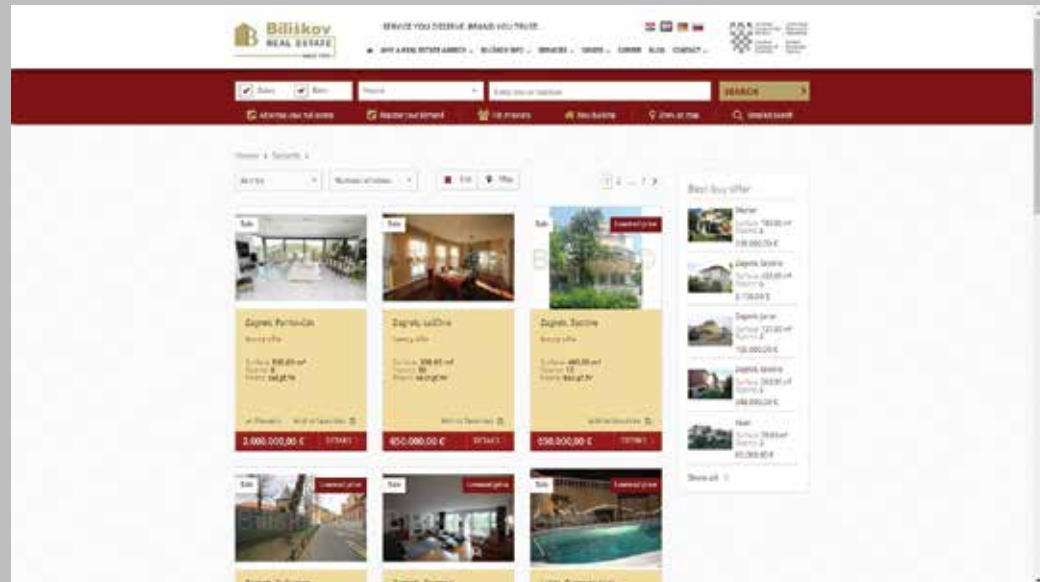
Basic information about the Agency, services and contacts

At the top, below the Agency logo you can find all the information you need about the real estate buying process and whether the selected agency executes the trust and expertise needed to keep the sales process running fast and easy. The sales process itself is not only based on sales or purchases, but the experts of Biliškov Real Estate will analyze your needs and do the job in much better quality than you have been accustomed to.

Real Estate Search

Agency listings can be searched in several ways. Our modernly designed website will offer you basic search, detailed search, map search, quick links, and via question form. All offered ways

skov.com overview



are simple, insightful and customized to all users regardless of their IT skills.

Real estate overview

Once you have selected the search criteria, our web site will offer you a collection of real estates, that is, a short description of all the selected properties on one or more pages. You can select only those properties that match you without losing time to detailed browsing of properties that does not match you. It is important to note that our website will immediately offer you the 'Best Buy' properties first to save your time and prevent long lasting and tedious search. The 'Best Buy' real estate are selected by our agents who can assess the viability of some real estate through an on-going market monitoring and experience that will save you time and provide better quality selection.

From a group overview, by clicking on the selected property, you enter a detailed real estate overview where you can find all the information about the

offered real estate, from technical to location description.

Additionally, we will offer you a 'Best Buy' property by the criteria you have chosen but at a wider location range than the one you've chosen.

It is important to note that from both reviews, general and detailed, you can save an interesting property in Favorites via the 'Save to Favorites' module. You can view the properties that you have selected later on, with your spouse, friends or business partner to further narrow your search and make the selection easier. Despite all the tools listed on our web site, our agents are always at your disposal if you need more information about real estate that interests you.

Additional information

Besides the information you can find at the top menu of our website, on the home page you can find additional information about the Agency, such as the publication of our magazine 'Real Estate and Design', and for those of you who are more visual types, you can get acquainted with our

agency through 2 video presentations. Of course, there are also testimonies of our clients as well as memberships and awards. In the 'Real Estate and Design' magazine you can read an overview of the company, review trends, descriptions of city areas, review the legal changes and trends you can expect on the real estate market in Croatia. Of course, you can order the magazine by mail, view it directly on the web site or download it to your computer in pdf.

As a summary of this review we can say that it's always good to take some time and get to know the real estate agency you will choose to work with on such an important business as real estate sales. Huge money is in the game and it is very important that you do not go through the whole process on your own because a small mistake can create great complications or even a cash loss. Agents of Biliškov Real Estate will do everything they need to make your transaction quick and easy. All the information on the listings, services and quality of the Agency, you can find on our web site.

Marketinška zastupljenost

Prodajni kanali

Da bi se neka nekretnina prodala brzo i jednostavno nije dovoljno nekretninu samo provjeriti, pravilno pripremiti i procijeniti već nekretninu morate kvalitetno ponuditi tržištu. Naravno, odmah se postavlja pitanje gdje ponuditi svoju nekretninu, u kojim medijima i prodajnim kanalima? Naš odgovor je jednostavan, na svima.

U Hrvatskoj postoji velik broj internetskih portala te tiskanih oglasnika gdje možete ponuditi svoju nekretninu tržištu. Osim što većina njih imaju cijenu objavljivanja, važno je reći da sama objava zahtijeva veliku količinu vremena i stručnosti. Osim pravilne pripreme i fotografiranja potrebno je nekretninu kvalitetno opisati i navesti sve relevantne informacije koje bi kupce mogle zanimati, kako bi izbjegli neprestanu zvonjavu telefona i stotine pitanja neinformiranih kupaca. I sve te informacije treba objaviti na što više portala i oglasnika.

Velik i naporan posao, zar ne. Ali postoji rješenje, a to je kvalitetna agencija za nekretnine poput Biliškov Nekretnina. Naši licencirani agenti prikupiti će sve potrebne informacije o vašoj nekretnini, pravilno pripremiti i fotografirati, opisati i objaviti na svim relevantnim nekretninskim portalima i oglasnicima u Hrvatskoj.

Osim toga, pobrinuti ćemo se da odgovorimo na sva pitanja potencijalnih kupaca a u obilazak vašeg stana dovesti ćemo samo ozbiljne i zainteresirane kupce.

Kako bi stekli dodatnu tržišnu poziciju naša Agencija ulaže dodatna sredstva na oglašavanje nekretnina svojih klijenata u dnevnim novinama, magazinima, Internetu, te u vlastitom časopisu koji distribuiramo na adrese većine relevantnih poslovnih subjekata u Hrvatskoj. Od dnevnih novina, kvalitetne nekretnine iz naše ponude, oglašavamo na tjednoj bazi u Jutarnjem listu i Slobodnoj Dalmaciji, raznim magazinima,

najčešće u formi intervjua te na svim najvažnijim internetskim tražilicama i nekretninskim portalima u Hrvatskoj i inozemstvu.

Stručnjaci iz naše Agencije uvijek su dostupni za dodatne informacije i osvrte medijima pa često možete vidjeti kratke priloge o nekoj nekretninskoj problematici na nacionalnim i lokalnim TV postajama u Hrvatskoj i inozemstvu.

Naravno, tu nije kraj. Ako vaša nekretnina zadovoljava kriterije i potražnju inozemnih kupaca vašu nekretninu ćemo objaviti na relevantnim nekretninskim portalima za prodaju u Velikoj Britaniji, Njemačkoj i Rusiji te našim agencijama partnerima u navedenim i ostalim zemljama Europe i svijeta.

Osim što je kupoprodaja nekretnina vrlo rizičan posao da bi u njega ulazili bez stručne pomoći tako je važno biti svjestan da kvalitetna licencirana agencija za nekretnine čini razliku kada je u pitanju medijska zastupljenost i pokrivenost svih mogućih prodajnih kanala, kako lokalno tako i internacionalno.

Naši prodajni kanali

Hrvatska:

- Jutarnji list i Slobodna Dalmacija na tjednoj bazi
- njuskalo.hr
- crozilla-nekretnine.com
- realestatecroatia.com
- oglasnik.hr
- index.hr/oglas/nekretnine

Strani portali:

Njemačka:

- immowelt.de
- immonet.de

Rusija:

- tranio.ru
- prian.ru

Engleska:

- rightmove.co.uk
- zoopla.co.uk



Marketing presence

Sales channels

In order for some property to sell quickly and simply, it is not enough only to check the documentation or properly prepare and evaluate it, but you have to offer and list it at quality market. Of course, the question arises where to offer the real estate, which media and sales channels are the best? Our answer is simple – list is everywhere so you can reach wider public.

In Croatia there is a large number of internet portals and print advertisements where you can list your real estate property. Most of them have a publishing price, but more important to say is that the release itself requires a great deal of time and expertise. In addition to proper preparation and photography, it is necessary to describe the property properly and provide all the relevant information that customers might be interested in, to avoid the constant ringing of the phone and hundreds of uninformed customers. And all this information should be published on as many sites and ads as possible.

Big and hard work, is not it? But there is a solution, and this is a quality real estate agency like Biliškov Real Estate. Our licensed agents will collect all necessary information about your property, properly prepare and photograph, describe and publish it on all relevant property portals and advertisements in Croatia.

Additionally, we will take time to answer all the questions of potential buyers. In the viewing of your apartment we will only bring serious and interested customers.

In order to gain additional market position, our agency invests resources on advertising real estates in daily newspapers, magazines, the Internet, and in our own magazine that we distribute to addresses of most relevant business entities in Croatia. Quality and "Best Buy" properties from

our offer we advertise on a weekly basis in Jutarnji List and Slobodna Dalmacija, as well as other national and international magazines, and on all major internet search engines and real estate portals in Croatia and abroad.

Experts from our agency are always available for additional information and reviews to the media so you can often see our agents in short stories and interviews about some real estate issues at national and local TV stations in Croatia and abroad.

Of course, that's not the end. If your property meets the criteria and demand of foreign buyers, we will offer your property to relevant real estate portals in the UK, Germany and Russia and to our partner agencies in the other European and the world countries.

Besides the fact that real estate transaction can be tricky and exhausting to enter in it without professional help, so it's important to be aware that a quality licensed real estate agency makes a difference when it comes to media coverage and presence at all possible sales channels locally and internationally.

Our marketing channels:

Croatia:

- Jutarnji list and Slobodna Dalmacija – national daily newspaper
- njuskalo.hr
- crozilla-nekretnine.com
- realestatecroatia.com
- oglasnik.hr
- index.hr/oglasinekretnine

Foreign specialized real estate portals:

Germany:

- immowelt.de
- immonet.de

Russia:

- tranio.ru
- prian.ru

England:

- rightmove.co.uk
- zoopla.co.uk



INTERNACIONALNI SAJMOVI

INTERNATIONAL EXHIBITIONS

Prateći svoju viziju, naša agencija je već 2000. godine odlučila prilagoditi poslovnu strategiju i otvoriti se svijetu.

Postavili smo za cilj privući strana ulaganja i proširiti poslovanje internacionalno, a što smo danas i postigli. Uspješno surađujemo sa agencijama za promet nekretnina iz mnogih Europskih zemalja, te se oglašavamo u stranim stručnim medijima. Osim toga, kao primarni promocijski kanal prema stranim investitorima je sudjelovanje na vodećim sajmovima investicija i nekretnina u Europi.

By following our vision we decided, already in 2000, to adjust our business strategy and open up to the world.

We set this goal to attract foreign investment and expand business internationally, which we have achieved. We successfully cooperate with real estate agencies from many European countries and advertise in foreign specialized media. In addition, our primary promotion channel toward foreign investors is participation in leading real estate and investment fairs in Europe.

IZLAGALI SMO / WE HAVE EXHIBITED AT:

1. ExpoReal: Munich, Germany - 1999, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014
2. HungExpo: Budapest, Hungary - 2002, 2003, 2004, 2005, 2006
3. Tourism Fair: Budapest, Hungary - 2005
4. IngatlanExpo: Budapest, Hungary - 2004, 2005
5. Homes Overseas: London, Great Britain - 2004, 2005
6. Second Home: Utrecht, The Netherlands - 2005
7. Empex: Warsaw, Poland - 2005
8. Real Vienna: Vienna, Austria - 2006, 2007, 2008, 2009,
9. TUR: Gothenburg, Sweden - 2006
10. C-B-R: Munich, Germany - 2006
11. Turkish – Croatian Economic Forum – Istanbul – 2011
12. International Property Show: Moscow, Russia - 2011, 2012, 2014, 2016
13. China - CEEC EXPO, Ningbo, China - 2017

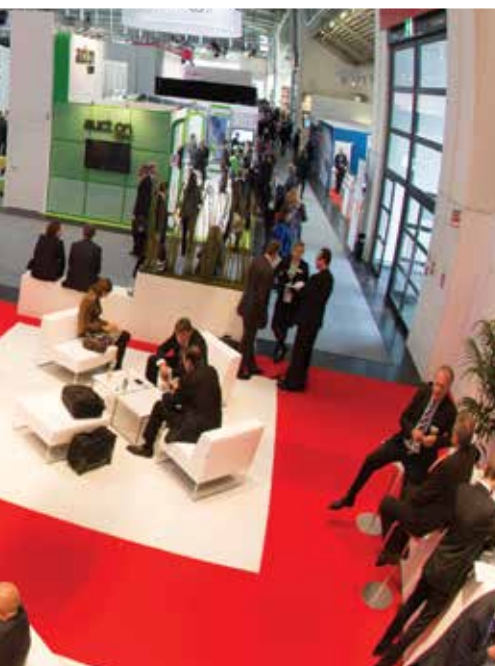


SAJAM NEKRETNINA I
INVESTICIJA U MINHENU

INTERNATIONAL REAL ESTATE
EXHIBITION IN MUNICH



U MOSKVI SMO ODRŽALI PREZENTACIJU O NEKRETNINAMA U HRVATSKOJ RUSKIM INVESTITORIMA
MOSCOW PRESENTATION OF REAL ESTATE MARKET IN CROATIA TO RUSSIAN INVESTORS



German Representative

germany@biliskov.com

Swedish Representative

sweden@biliskov.com

Polish Representative

poland@biliskov.com

UK Representative

+385 (0)98 411 775

ukagen@biliskov.com

Russian Representative

+385 (0)98 411 790

russia@biliskov.com

Hungarian Representative

+385 (0)98 938 5198

hungary@biliskov.com

French Representative

francais@biliskov.com

Arabian countries Representative

arabian@biliskov.com

PARTNERI
PARTNERS



Savjetovanje

Licencirani agent za nekretnine vam ne prodaje, već vas savjetuje.

Kupnja nekretnine nije jednostavan posao jer svaki kupac ima specifične potrebe i zahtjeve. Istina je da veliki broj nekretnina možete pogledati direktno sa vlasnikom, no hoće li vam vlasnik predstaviti sve slabe strane svoje nekretnine? Znate li sami procijeniti stanje nekretnine, instalacija, energetske učinkovitosti i potencijal za poboljšanje? Znate li išta o kvartu u koji ćete se doseliti, prometnoj povezanosti i sadržajima?

Dobar agent koji poznaje tržište i svoj posao radi profesionalno sigurno je u mogućnosti pronaći nekretninu mnogo brže.

Recimo da želite vlastito parking mjesto, bazen, terasu, igraonicu za djecu.... Ako ste u potrazi za nečim određenim, agent za nekretnine je osoba čiji je posao znati da li na tržištu ima nekretnina koja bi odgovarala vašim potrebama.

Osim toga, naš tim na vaš zahtjev može napraviti prijedlog pregradnje ili dogradnje vaše potencijalne nekretnine sa troškovnikom unaprijed, tako da u svakom trenutku znate što ćete dobiti i koliko će vas to koštati.

Kako ćete u svojoj nekretnini provesti dugi niz godina takva podrška od strane iskusnog agenta ima svoju vrijednost i težinu.

Naravno, ne mora sve biti tako crno, jer se sve bitno može provjeriti ranije i na vrijeme. Ako ste dobro upućeni u financije, pravnu regulativu, građevinsku struku, arhitekturu, energetska učinkovitost, demografiju, promet, ugovorne odnose i administrativne procedure tada će sam proces kupnje ili prodaje nekretnine biti brz i jednostavan.

Naravno, sva ta znanja teško mogu biti poznata jednoj osobi, ali zato postoji rješenje.

Kao što za pravne poslove uvijek angažirate odvjetničko društvo da vas savjetuje i zastupa tako i nekretninski posao zahtijeva stručnjake koji će za vas obaviti taj prilično važan i kompleksan posao. A to je licencirana i stručna agencija za nekretnine.

Biliškov Nekretnine su licencirana agencija za nekretnine sa iskustvom i tradicijom poslovanja od 1993. godine, ekipirani sa provjerenim i kvalitetnim licenciranim agentima te provjerenim timom odvjetnika, arhitekata, građevinskih stručnjaka, energetskih certifikatora, procjenitelja, sudskih tumača i prevoditelja, izvornih govornika za strane klijente i drugih važnih stručnjaka u nekretninskom poslu.

Ne ulazite u rizik sami, obratite nam se sa povjerenjem i mi ćemo učiniti sve što je potrebno da cijeli posao protekne glatko i bez problema, čak štoviše, odraditi ćemo cijeli posao umjesto vas.

'Ključ u ruke' usluga, u pravom smislu te riječi!

MI NE PRODAJEMO, MI VAS SAVJETUJEMO

Naš posao je da Vas provedemo kroz provjerenu agencijsku proceduru, kako bismo točno razumjeli vaše potrebe, te Vam ponudili isključivo one nekretnine koje bi zaista mogle odgovarati, a sve kako bismo Vam uštedjeli vrijeme i energiju na jalove obilaske. Naravno, kada dođe do kupoprodaje i sklapanja Ugovora mi vas ne napuštamo, mi obavljamo cijeli administrativni posao umjesto vas.



Consulting

A licensed real estate will not try to sell, but advise you.

Buying real estate is not an easy job because every buyer has specific needs and requirements. It is true that you can examine a large number of real estate directly with the owner, but will the owner present all weaknesses of their property? Can you yourself assess the state of the real estate, installations, energy efficiency and potential for improvement? Do you know anything about the neighbourhood you are about to move into, such as transport connections and amenities?

A good agent who is familiar with the market and professional in their job can certainly find the real estate much faster.

Let's say you want your own parking space, swimming pool, terrace, playground for children... If you are looking for something specific, the real estate agent is the person whose job it is to know whether the market has a real estate that would suit your needs.

In addition, at your request our team can make a proposal of remodelling or upgrading your potential real estate with an advance cost estimate so you know at every moment what you can get and how much it will cost you.

Since you will be spending many years in your real estate, the support of an experienced agent has value and weight.

Of course, not everything has to be so negative. All important matters can be verified in advance and on time. If you are well versed in finance, legislation, civil engineering, architecture, energy efficiency, demographics, traffic, contractual relations and administrative procedures, then the process of buying or selling real estate will be fast and simple.

Of course, one person can hardly be versed in all those fields, but there is a solution.

As you always hire a law firm to advise and represent you in legal affairs, real estate also requires professionals who will do this pretty important work for you. Those professionals are licensed real estate agencies.

Biliškov Nekretne is a licensed real estate agency with experience and tradition in business since 1993, staffed with proven quality licensed agents and a proven team of lawyers, architects, construction experts, energy certifiers, assessors, court interpreters and translators, native speakers for foreign clients and other important professionals in the real estate business.

Do not take the risk on your own, contact us with confidence and we will do everything necessary for the whole job to go smoothly and without problems, moreover, we will do all the work for you.

The 'Turnkey' service, in the real sense of the word!

WE ARE NOT SELLING TO YOU, BUT WE ADVISE YOU

Our job is to get you through a verified agency procedure to accurately understand your needs so we could offer you just the real estate that might be perfect for you, and all in order to save you time and energy on meaningless viewings. Of course, when it comes to buying and contracting we do not leave you, we do the entire administrative work for you.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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.

Biliškov Nekretnine nudi Vam procjene komercijalnih nekretnina od strane iskusnog RICS certificiranog procjenitelja, a sukladno najvišim priznatim standardima za procjene nekretnina i tvrtki (trgovačkih društava). Procjenu nekretnine posebno preporučujemo vlasnicima poslovnih, stambenih i turističkih projekata koji žele pronaći investitore ili suinvestitore, kao i vlasnicima komercijalnih i poslovnih nekretnina, kao što su skladišta, trgovački prostori, hoteli, apartmansi objekti, građevna zemljišta u turističkim i komercijalnim zonama.

Stručnu procjenu preporučujemo i prodavateljima privatnih 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 preplatite.

Sama procjena uključuje niz faktora koji utječu na determiniranje njene vrijednosti, a u otkrivanju svih elemenata na raspolaganju Vam stoji naš stručni tim sa 20-godišnjim iskustvom.

Real estate valuation

An adequate professional valuation of the market value is required for the real estate to achieve the best possible position in the market. An overvalued real estate remains on the market for too long, without interest from the buyers or investors which finally leads to financial losses. If the real estate is not in use it can lead to deterioration or devastation.

Biliškov Nekretnine offers you commercial real estate valuation by an experienced RICS certified appraiser in accordance with the highest recognized standards for real estate and firm (company) valuation.

We especially recommend real estate valuation to owners of commercial, residential and tourism projects who wish to find investors or co-investors as well as to owners of commercial and business real estate such as warehouses, shopping area, hotels, apartments, building lands in tourist and commercial zones.

We recommend expert valuation to sellers of private real estate, especially luxury ones, to enable you to place the real estate on the market as easily as possible and stimulate buyer interest and consequently realize a sale as soon as possible.

The valuation itself includes a number of factors that affect the determination of its value and our expert team with 20 years of experience is at your service in detection of all elements.



Administrativne usluge kod kupnje nekretnine

Kada ste potpisali ugovor i postali formalni vlasnik nekretnine tek tada počinje administrativni dio posla. Uz valjani Ugovor treba sročiti zahtjev za upis u Gruntovnicu sa svim potrebnim podacima, obaviti prijenos vlasništva i ishoditi Vlasnički list. Naravno, sve to će za vas odraditi naš agent za nekretnine.

Kada se samo sjetite koliko ste vremena u životu utrošili čekajući u redovima ispred raznih šaltera rješavajući razne potvrde i pravne akte znati ćete cijeniti uslugu našeg agenta.

I na kraju, sve te usluge uključene su u naknadu, od odvjetničkih tarifa izrade kupoprodajnih akata, predaja dokumentacije na uknjižbu, eventualne požurnice, pa i prebacivanje svih režija na ime kupca. Uvjerite se i sami u našu 'ključ u ruke' uslugu.

Za svoje klijente agencija Biliškov Nekretnine obavlja:

1. Provjeru dokumenata:

- Zemljišnoknjižni izvadak (koji se sastoji od Popisnog lista, Vlasničkog lista i Teretovnice)
- Građevinska i uporabna dozvola (Novogradnja)
- Posjedovni list (Katastar)
- Izvadak iz Katastra (Kopija katastarskog plana)

2. Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva

3. Požurnice

4. Pomoć pri pripremi dokumentacije za Poreznu upravu

5. Predaja zahtjeva na Katastar za promjenu posjeda

6. Prijenos komunalija na novog vlasnika

Administrative services for purchase of real estate

Once you sign the agreement and become the formal owner of the real estate, the administrative part begins. A request for registration in the land registry needs to be drafted along with the contract to complete the transfer of ownership and obtain a certificate of title. Of course, the real estate agent will do it for you.

When you remember how much time of your life you have spent waiting in lines in front of various counters trying to obtain numerous certificates and legal documents, you will come to appreciate the service of your agent.

And finally, all those services are included in the agency's fee, from attorney's fees for drafting the purchase and sale documents, the submission of documents for registration, the submission of documents to the tax administration office for tax assessment, and even transferring all real estate utility costs to the new owner. Check our 'turnkey' service for yourself.

For its clients Biliškov Nekretnine offers the following services:

1. Document verification:

- Excerpt from the Land Registry (consisting of the Inventory Sheet, Ownership Sheet and Encumbrance Sheet)
- Construction and Occupancy Permit (for new buildings)
- Certificate of Title (Cadastral)
- Excerpt from the Cadastre (copy of the cadastral plan)

2. Request for registration of ownership rights

3. Rush notes

4. Assistance in preparing documents for the tax administration and submission of request

5. Submission of request to the Cadastre for change of ownership

6. Transfer of utilities to the new owner

Analiza iskoristivosti zemljišta

Analiza iskoristivosti zemljišta se odnosi na detaljnu provjeru građevinskog zemljišta glede njegove maksimalne iskoristivosti i komercijalizacije.

Stručni tim zadužen za analizu iskoristivosti zemljišta odrađuje detaljan pregled vlasničkih listova, katastarskih prerisa, usklađenosti površina u katastru i grunтовnici, a sve popraćeno sa grafičkim i tekstualnim prikazom iz generalnog urbanističkog plana (GUP-a) pojedinog područja.

Uz navedeno klijentu se prezentira i idejno rješenje za svaku odabranu lokaciju.

Elaborat iskoristivosti zemljišta se sastoji od:

- Vlasnička struktura
- Katastarski prerin
- Grafički prikaz iz GUP-a
- Tekstualni dio i pravila iz GUP-a
- Analiza DPU-a
- Idejno rješenje arhitekta

Svi investitori koji kreću u greenfield investiciju cijeniti će ovu uslugu koja im pomaže da u što kraćem periodu proanaliziraju potencijal građevinskog zemljišta i krenu u realizaciju investicije. Jer vrijeme je novac.

Osim toga analiza iskoristivosti zemljišta pomoći će vlasnicima/prodavateljima dobiti uvid što se na zemljištu može sagraditi, jer taj podatak utječe na vrijednost zemljišta odnosno cijenu koju mogu postići na tržištu.



Land utilisation analysis

Land use analysis refers to a detailed verification of the construction land with regard to its maximum utilization and commercialization.

The expert team responsible for the land use analysis does a thorough review of ownership certificates, cadastral tracings, compliance of surfaces in the cadastre and land registry, all accompanied with graphical and textual representations from the general urban plan (GUP) of a specific area.

In addition to the above, the client is also presented with a preliminary design solution for each selected location.

The land use study consists of:

- Ownership structure
- Cadastral tracing

- Graphical representation from GUP
- Textual part and regulations from GUP
- DPU analysis
- Architectural conceptual design

All investors engaged in a greenfield investment will appreciate this service which will help them analyse the potential of a construction land in a short period and start the realization of the investment. Because time is money.

In addition, the land use analysis will help the owners to gain insight into what can be built on the land, because that information affects the land's value or the price it can achieve on the market.

Energetsko certificiranje nekretnina

**POSEBNA PONUDA – ZA EKSKLUZIVNE KLIJENTE
BESPLATNO IZRAĐUJEMO ENERGETSKI CERTIFIKAT!**

Za nekretnine koje ispunjavaju određene standarde i trenutne tržišne uvjete nudimo mogućnost isključivog zastupanja, a u tom slučaju od Biliškov nekretnina dobivate besplatni Energetski certifikat i besplatnu stručnu procjenu vaše nekretnine.

Saznajte više o ovoj jedinstvenoj ponudi na mail: info@biliskov.com ili tel. 01 301 1383

Energetsko certificiranje

Iskustvo, znanje i stručnost naših ovlaštenih certifikatora osigurava izradu energetskog certifikata za Vašu nekretninu u najkraćem mogućem roku.

Energetski certifikat je dokument koji predočuje energetska svojstva zgrade ili njezinog dijela, a izdaje se nakon provedenog energetskog pregleda. Sadrži opće podatke o zgradi, energetskom razredu zgrade, izdavatelju energetskog certifikata, termotehničkim sustavima, klimi, potrebnoj energiji za referentne i stvarne klimatske podatke, objašnjenja tehničkih pojmova te popis primijenjenih propisa i normi, kao i prijedlog ekonomski opravdanih mjera pomoću kojih se može povećati energetska učinkovitost objekta.

Svrha energetskog certificiranja je klasificiranje objekta u jedan od energetskih razreda, te pružanje informacija vlasnicima i korisnicima zgrada o energetskom svojstvu zgrade, učinkovitosti njihovih energetskih sustava, te kvaliteti i svojstvima ovojnice zgrade. Svrstavanjem objekta u energetski razred određuje se njegova energetska učinkovitost. Najlošiji energetski razred je G dok je najbolji A+.



Energy certificates for real estate

SPECIAL OFFER – WE MAKE ENERGY CERTIFICATES FOR FREE FOR EXCLUSIVE CLIENTS!

We offer the possibility of exclusive representation for real estate which meet certain standards and specific requirements. In that case you will receive a free energy certificate and free expert valuation of your real estate from Biliškov Nekretnine.

Find out more about this unique offer on: info@biliskov.com or tel. 01 301 1383

Energy certification

The experience, knowledge and expertise of our authorized certifiers ensure that an energy certificate for your real estate is ready as soon as possible.

The energy certificate is a document showing the energy performance of the building or part thereof, and it is issued after the energy audit. It contains general information on the building, energy class of the building, the issuer of the certificate, HVAC systems, climate, energy demands for reference and actual climatic data, explanations of technical terms and a list of applied regulations and standards, as well as the proposal of economically viable measures which can increase the energy efficiency of the facility.

The purpose of energy certification is the classification of the facility into one of the energy classes and to provide information to the owners and users of the facility on the building's energy performance, the efficiency of its energy systems and quality and characteristics of the shell of the building. Energy efficiency is determined by classifying the facility into an energy class. The worst energy class is G and the best is A+.

Arhitektonske usluge za kupnju i prodaju nekretnina

Kupci uvijek imaju specifične potrebe kada biraju nekretninu ali često nisu svjesni potencijala nekretnine pri obilasku. Iz tog razloga predlažemo da ugovorite usluge naših arhitekata koji će vam nacrtati različita rješenja pregradnje i opremanja vaše nekretnine kako bi potencijalni kupci lakše vizualizirali njen potencijal i povezali sa svojim potrebama. Prema našim iskustvima prodaja nekretnina (pogotovo luksuznih i komercijalnih) se obavi brže i jednostavnije u slučajevima kada prodavatelj ima već gotova arhitektonska rješenja pregradnje ili prenamjene svoje nekretnine.

Teško je pronaći savršenu nekretninu ali svaka nekretnina ima potencijal za prilagodbu zato angažirajte naše arhitekate prije kupnje/prodaje! Bilo da ste prodavatelj ili kupac, iskusni arhitekt će vam ponuditi rješenja koja vama možda nikad ne bi pala na pamet.

Arhitekta može angažirati prodavatelj kako bi unaprijed prezentirao potencijal svoje nekretnine.

Arhitekta može angažirati i potencijalni kupac kako bi unaprijed otkrio da li je moguće prilagoditi potencijalnu nekretninu njegovim zahtjevima te saznao koliko vremena i novca zahtijeva odabrana ideja prilagodbe odabrane nekretnine.

Arhitekti će vam također sa stručnog aspekta objasniti što se smije a što ne smije mijenjati na odabranoj/potencijalnoj nekretnini, da li su moguće dogradnje ili prenamjene, te koje zakonske preduvjete morate poštovati.

I na kraju, ne brinite se oko realizacije, arhitekti će sve obaviti umjesto vas, ugovoriti majstore i obavljati nadzor. Naša 'ključ u ruke' usluga dobiva novu dimenziju.

Osnovne arhitektonske usluge:

- izrada tlocrtnih varijanti budućeg prostora



- izrada projekta uređenja interijera
- izrada 3D vizualizacija projekta interijera
- izrada glavno izvedbenog projekta
- arhitektonski nadzor i consulting

Idejni projekt je izrada projekta uređenja interijera i sadrži razradu tlocrtnih varijanti, prijedlog uređenja interijera sa svim podnim, zidnim i stropnim oblogama (keramika, parketi, itd.), zatim prijedlog namještaja, materijala, opreme (sanitarija itd), prijedlog rasvjete i njihove pozicije. Na to se nadograđujemo sa izradom 3D vizualizacija za finalno rješenje.

Glavno izvedbeni projekt sadrži izradu svih tehničkih nacrti za izvedbu (rušenje, zidanje,

polaganje keramike, projekt struje, projekt vode i kanalizacije, projekt statike, strojariski projekt itd. (projekti ovise o potrebi i u što će se točno zadirati u projektu).

Ako investitor želi rušiti bilo koji nenosivi zid u kući, mijenjati instalacije vode, struje, kanalizacije itd, onda mora imati glavno izvedbeni projekt (prema čl. 5. Pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima (NN 79/14, NN 41/15, NN 75/15), glavni projekt je potrebno imati na gradilištu).

U slučaju da se zadiru u nosivu konstrukciju stana/zgrade tada se mora tražiti dozvola.

Architectural services for purchase and sale of real estate



Buyers always have specific needs when choosing a real estate but are often unaware of its potential during the tour. For this reason, we suggest you hire the services of our architects who will draft different solutions for remodelling and furnishing your real estate so that potential buyers can easily visualize its potential and connect with their needs. According to our experience, selling real estate (especially luxury and commercial real estate) is done more quickly and easily in cases where the seller already has ready architectural solutions for remodelling or repurposing their real estate.

It is difficult to find the perfect real estate but every real estate has the potential for adaptation, so hire our architects before

buying/selling! Whether you are a seller or buyer, an experienced architect will offer you solutions which might never cross your mind.

An architect can be hired by the seller in order to present the potential of their real estate in advance.

An architect can also be hired by the potential buyer in order to find out in advance whether it is possible to adapt the potential real estate to their requirements and find out how much time and money the selected adaptation solution demands.

Architects will also explain from an expert point of view what can and cannot be changed on the selected/potential real estate, whether upgrades or repurposes are possible as well as which legal requirements must be observed.

And finally, do not worry about the realization, the architects will do everything for you, including hiring and supervising craftsmen. Our 'turnkey' service just got a new dimension.

Basic architectural services:

- drafting layout variants of the future space
- drafting an interior design project
- drafting a 3D visualization of the interior design project
- drafting the main implementation project
- architectural supervision and consulting

The preliminary project consists of drafting the interior design project with different layout variants, a suggestion for the interior design with all floor, wall and ceiling coverings (ceramics, hardwood floors, etc.), suggestions for furniture, materials, equipment (sanitary facilities, etc.), suggestions for lighting and lighting position. We also upgrade this by developing a 3D visualization for the final solution.

The main implementation project consists of drafting all technical drawings for the implementation (wall demolition, masonry, laying ceramics, electricity installations, water and sewage installations, statics project, mechanical project, etc. (the projects depend on the client's needs and the scope of the whole project).

If the investor wants to demolish any non-load-bearing wall in the house, change the water, electricity or sewage installations, they must have the main implementation project (pursuant to Article 5 of the Ordinance on simple and other construction works and works (Official Gazette no. 79/14, 41/15, 75/15), the main project needs to be available at the construction site).

In case a load-bearing construction of the apartment/building is being modified, a permit needs to be requested.

ULOŽITE U IDEJNI PROJEKT

INVEST INTO A PRELIMINARY DESIGN

TEXT: IVAN MLADINA, ARCHITECT, EXPERT ASSOCIATE

Izrada prijedloga nove tlocrtne organizacije stana koštali su svega frakciju troškova koliko bi koštalo ličenje zidova i stropova stana te brušenje parketa. Kupca je osvojila vizija onog što taj stan može biti, a ne pokušaj popravljavanja postojećeg stanja.

Vremena se mijenjaju. Možda i više nego ikad ranije u povijesti, svjedoci smo korjenitih promjena u našem društvu i načinu na koji živimo.

Lakoća dostupnosti informacija koju nam je internet podario donosi sa sobom i neke nove izazove. Pogotovo u uvijek živom i nestalnom svijetu prodaje i kupnje stambenih nekretnina, najčešće kapitalnih životnih investicija, kupci su sve informiraniji i probirljiviji, i dobro promisle prije nego povuku svoj potez. Vremena otprije desetak i više godina kad se nekritički kupovalo bilo što jer "će cijene samo rasti", daleka su prošlost.

Današnji ozbiljan kupac posjeduje sve zavidniju razinu poznavanja realne vrijednosti nekretnine i svega što uz nju ide. Sve češće se događa da ozbiljan kupac u obilazak nekretnine povede i arhitekta ili građevinskog inženjera, o čijem će mišljenju ovisiti ishod kupnje.

Pa ipak, prvi instinkt koji prodavatelji dobrim dijelom imaju je još uvijek taj da "moraju oličiti stan jer ide u prodaju". I dok su prije desetak godina metode površnog uljepšavanja prostora ličenjem i brušenjem parketa znale podići vrijednost nekretnine i za nekoliko stotina eura po kvadratnom metru, danas se to čini samo poput lijepe bajke. Dugogodišnja ekonomska kriza desetkovala je građevinski sektor a kupce prorijedila i učinila vrlo opreznima. Prebrušen i svježe lakiran parket ne znači više ništa ako su se drvene grede ispod njega od starosti i godina savile, a svježe oličeni zidovi i stropovi možda skrivaju pukotine, plijesan zbog lošeg toplinskog mosta, ili curenje s krova.

Svakako postoje situacije u kojima je dobro osvježiti prostor prije prodaje, ali treba biti objektivan i pri prodaji nekretnine pokušati razmišljati na način potencijalnog kupca. Ako je primjerice stan u lošem stanju (interijer stariji od 20 godina), kupac će najvjerojatnije biti primoran investirati više u novu adaptaciju stana prema svojim željama i sklonostima. U tom slučaju će mu osim cijene, najzanimljiviji biti potencijal koji taj stan posjeduje. Takav kupac neće uvažiti nikakvo kozmetičko popravljanje stanja stana, nego će gledati dublje i dalje od toga.

Drafting a proposal for a new apartment layout arrangement cost only a small fraction of what the wall painting and parquet sanding would have cost. The buyer was seized by the vision of what the apartment could be, not by the attempt to fix the existing condition.

Times change. Now, maybe more than ever in the past, we are witnessing radical changes in our society and the way we live.

Easy access to information (courtesy of the internet) also implies some new challenges. Especially in the lively and ever changing world of purchase and sale of residential real estate, most often capital life investments, buyers are increasingly informed and picky, and think twice before making their move. Some ten or more years ago, real estate buyers opted for anything because "prices would only rise". Those times are now long gone.

Today's serious buyer has impressive knowledge of the real value of real estate and everything it implies. More and more often, buyers tend to have an architect or civil engineer with them when looking at a property, and rely on his or her opinion in deciding on the purchase.

However, what first comes to most sellers' minds is that they "have to paint the apartment because it's going on sale". Although those superficial improvement methods in the form of painting and parquet sanding used to increase the real estate value by as much as several hundred euros per square meter, today it is only a fairy-tale. A long-standing financial crisis has destroyed the civil engineering sector which now suffers from rare and very cautious buyers. A sanded and re-finished parquet is now useless if the wooden bars underneath it have bent with years, and the freshly painted walls and ceilings might hide cracks, mould caused by a poor thermal bridge, or roof leaks.

Of course, there are situations in which it would be good to freshen up the space before selling it, but sellers still need to be realistic and think like their potential buyers. If, for example, the apartment is in a bad condition (interior older than 20 years), the buyer will probably have to invest into adaptation according to his or her wishes and preferences. If that is the case, the buyer will not only be interested in the price, but also in the potential the apartment offers. Such a buyer will take no heed of the cosmetic interventions, but search deeper and farther.

That is why Biliškov Real Estate agents tend to advise



Iz tog razloga agenti i djelatnici Biliškov nekretnina sve češće sugeriraju prodavateljima da umjesto u "dotjerivanje" pohabanih nekretnina, ulože u izradu idejnih rješenja prostora koje žele prodati, jer se dosadašnjim iskustvom pokazalo da serviranje potencijalnih mogućnosti kupcima iste potiče na bržu odluku za kupnju predmetne nekretnine. Iskusan i kreativan arhitekt može od naizgled neatraktivnog stana izvući puno, vodeći pritom računa o tehničkim mogućnostima, ograničenjima prostora, te čak i prilično točno procijeniti približnu vrijednost radova koji se moraju izvesti da bi se stan doveo u željenu novu funkciju. Kupcu je potrebno unaprijed ponuditi viziju prostora kakav bi mogao biti, olakšavajući time njegov izbor nekretnine i prije nego krene u potragu za arhitektom.

Šira javnost još uvijek nije dovoljno upoznata s činjenicom da već dvije godine Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima propisuje da se adaptacije stanova moraju izvoditi u skladu s izrađenim glavnim projektom, dakle ako kupac želi ostati unutar zakonskog okvira, morat će angažirati ovlaštenog arhitekta da napravi glavni projekt adaptacije.

Nedavno smo klijentici koja je duže vrijeme pokušavala prodati veći stan u starijoj stambenoj zgradi na lijepoj lokaciji sugerirali izradu nekoliko idejnih rješenja. Kupci su se bunili zbog nedostatka parkinga, stanja zgrade i raznih sitnica, ali najviše ih je mučila tlocrtna organizacija. Stan je tijekom godina pretrpio više adaptacija od kojih su neke imale improvizacijski karakter i negativno su utjecale na njegov opći dojam.

their sellers not to invest into "superficial improvements" of their worn-out real estate, but in the drafting of preliminary designs for the space they wish to sell, because experience so far has shown that buyers, when provided with possible solutions, tend to be quicker at making decisions to purchase a particular real estate. Taking care of technical possibilities and spatial limitations, an experienced and creative architect can bring a lot out of a seemingly unattractive apartment, and also make a fairly good estimate of the value of the works necessary to bring the apartment to the desired new condition. A buyer should have insight into the new design in advance, because it will make it easier for him or her to choose a particular real estate even before engaging in a quest for an architect.

The wider public is still not sufficiently aware of the fact that for two years now, based on the Ordinance on simple structures and works, apartment adaptations must be performed in accordance with the prepared main design; therefore, if a buyer wishes to stay within that statutory framework, he/she will have to employ a licensed architect to draft the main adaptation design.

There was a client, not a long time ago, who wanted to sell a larger apartment in an older residential building at an attractive location. Buyers were unhappy because of lack of parking spots, the condition of the building and various small issues, but what bothered them most was the layout arrangement. Over the years, the apartment has been adapted several times. Some of these were improvised interventions which affected the overall impression. The client requested the services of our expert team of architects and engineers, and wanted us to propose new apartment arrangements.



Stručni tim suradnika arhitekta i dizajnera prionuo je na posao. Nakon obavljenog razgovora s klijenticom i izvršene izmjere, tijekom projektiranja se iskristaliziralo nekoliko mogućih varijanti uređenja prostora, potpuno drukčijih od onog kako je stan dotad funkcionirao. Obzirom da je stan bio veće površine, istražili smo različite moguće režime korištenja, odnosno moguće želje različitih tipova kupaca - od komfornog stana za veću obitelj do ekskluzivnijeg stambenog prostora za samca ili par. Već pri sljedećem posjetu zainteresiranog kupca, predstavili smo mu idejna rješenja, i jedno od tih rješenja je bilo presudno da se kupac odluči za kupovinu stana!

Izrada prijedloga nove tlocrtne organizacije stana koštali su svega frakciju troškova koliko bi koštalo ličenje zidova i stropova stana te brušenje parketa. Kupca je osvojila vizija onog što taj stan može biti, a ne pokušaj popravljivanja postojećeg stanja.

Na tragu tog iskustva i sličnih primjera iz prakse, puno argumenata ide u prilog angažiranju arhitekta da istraži mogućnosti korištenja i uređenja nekretnine prije prodaje. Ozbiljan kupac će uvijek će se puno lakše odlučiti na kupovinu ako jasno vidi kakav potencijal ta nekretnina ima.

Having talked to the client and surveyed the apartment, the team came up with a few possible design versions which were completely different from how the apartment was used until that moment. Since the apartment covered a larger surface, we investigated various possible usage regimes, that is, wishes of various types of buyers - from a comfortable apartment for a larger family to an exclusive residential space for singles or couples. As soon as the next interested buyer visited the apartment, we introduced him to the preliminary solutions and one of them was crucial for the buyer's decision to buy the apartment!

Drafting a proposal for a new apartment layout arrangement cost only a small fraction of what the wall painting and parquet sanding would have cost. The buyer was seized by the vision of what the apartment could be, not by the attempt to fix the existing condition.

In the light of this and similar examples, a seller should bear in mind that there are a number of reasons to employ an architect who would investigate the possibilities of using and refurbishing a real estate before it is sold. A serious buyer will find it easier to decide to purchase a particular piece of real estate if he/she has a clear vision of its potential.

PRIJEDLOZI - TLOCRTNE VARIJANTE

LAYOUT PROPOSALS





VARIJANTA 2
LAYOUT 2



VARIJANTA 3
LAYOUT 3

Pravne usluge u prometu nekretninama

Pravna zaštita naših klijenata nam je glavni prioritet. U suradnji sa našim odvjetničkim timom svim klijentima osiguravamo pravnu sigurnost u poslovanju nekretninama (kupoprodaja, zakup, najam, privatne ili poslovne nekretnine).

Važno je napomenuti da nije svako odvjetničko društvo idealno za imovinsko-pravne poslove. Naša agencija surađuje isključivo sa provjerenim i kvalitetnim odvjetničkim društvima specijaliziranim za nekretninske poslove.

Pravna sigurnost u poslovanju nekretninama

Agencije koje ispunjavaju zakonske uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretninama nalaze se u Registru posrednika kojeg vodi HGK i najlakši je način da barem provjerite ono minimalno, odnosno da li agencija s kojom ste stupili u kontakt radi legalno i po pravilima struke.

Jedna od važnijih zakonskih obveza je da agencija za nekretnine plaća Osiguranje od profesionalne odgovornosti, što je dodatna sigurnost klijentima.

Agencija mora angažirati odvjetnika za izradu kupoprodajnih akata (predugovor i/ili ugovor o kupoprodaji), te ste kao kupac na taj način pravno osigurani, a i nemate dodatnog troška, jer je to uključeno u naknadu koju plaćate agenciji. Agent Vas je dužan upoznati sa svim relevantnim činjenicama i nedostacima vezanim uz određenu kupoprodaju. Ako je vaša buduća nekretnina opterećena teretom banke ili hipotekom agent će štititi vaš interes i neće vam savjetovati kupnju ako nećete moći upisati svoju novu nekretninu brzo i jednostavno. Dapače, agent će cijeli posao prijenosa i upisa obaviti umjesto vas.

Kompletna pravna usluga, od provjere dokumentacije do uknjižbe vlasništva i promjene posjeda, naša je briga. Kako je pravna sigurnost za Vas najbitniji čimbenik pri kupoprodaji nekretnine, dokumentacija se dvostruko provjerava. Svaka kupoprodaja je priča za sebe, stoga je, u pravnom smislu, veoma bitno reagirati brzo i učinkovito. Zahvaljujući specijalizaciji i dugogodišnjem iskustvu naš iskusan pravni tim garantira kvalitetno rješenje za svaku situaciju, u najkraćem roku.

Za svoje klijente agencija Biliškov Nekretnine obavlja:

1. Provjeru dokumenata:
 - Zemljišnoknjižni izvadak
 - Građevinska i uporabna dozvola (Novogradnja)
 - Posjedovni list (Katastar)
 - Izvadak iz katastra (Kopija katastarskog plana)
2. Pravno savjetovanje
 - više vlasnika, nasljedstva, tereti, zabilježbe itd.
3. Kupoprodajni predugovor
4. Kupoprodajni ugovor
 - ako kupujete nekretninu kreditom banke, ugovor ćete prethodno solemnizirati kod javnog bilježnika, a banka će upisati zabilježbu na nekretninu.
5. Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva
 - pravo vlasništva nekretnine ne stječe se automatski, nego upisom u zemljišne knjige i to temeljem ugovora o kupoprodaji i tabularne izjave.
6. Pomoć pri pripremi dokumentacije za poreznu upravu
 - kupnju stana ili kuće morate u roku od 30 dana od nastanka porezne obveze, odnosno potpisivanja kupoprodajnog ugovora, prijaviti ispostavi Porezne uprave na području gdje se nalazi nekretnina. Stopa poreza na promet nekretnina je 4% od tržišne vrijednosti nekretnine u trenutku njezina stjecanja, a plaća ga kupac.
7. Predaja zahtjeva na Katastar za promjenu posjeda
8. Požurnice



Legal services ***in real estate transactions***

The legal protection of our clients is our top priority. In cooperation with our legal team, we provide all clients with legal security in real estate transactions (purchase and sale, lease, rental, private or commercial real estate). It is important to note that not every law firm is ideal for property affairs. Our agency works exclusively with proven and quality laws firms which specialize in property affairs.

Legal security in the real estate business

Agencies which meet the legal requirements for real estate brokerage are registered in to Register of Real Estate Brokers at the Croatian Chamber of Commerce. This makes it easy for you to verify at least the minimum – whether the agency you contacted is operating legally and by the rules of the profession.

One of the more important legal obligations is that the real estate agency pays professional liability insurance ►

► The agency is required to hire a lawyer for drafting purchase and sale documents (pre-contract and/or purchase and sale agreement). As a buyer, you are in that manner legally insured, and you do not have additional costs because it is included in the agency fee. The agent is required to introduce you to all relevant facts and deficiencies related to the specific transaction. If your future real estate is encumbered by a loan guarantee or mortgage, the agent will protect your interests and will advise you against the purchase if you cannot register your property quickly and simply. Indeed, the agent will do the whole transfer and registration process in your stead.

A full legal service, from documentation verification to the registration of ownership rights and change of possession, is our concern. Since legal security is the most important factor for you in buying and selling real estate, the documentation is double checked. Each purchase or sale is a story in itself, therefore, in the legal sense, it is very important to react quickly and efficiently. Thanks to our specialization and many years of experience, our experienced legal team guarantees a quality solution for every situation in the shortest possible time.

For its clients Biliškov Nekretnine provides the following services:

1. Document verification:

- Excerpt from the Land Registry (consisting of the Inventory Sheet, Ownership Sheet and Encumbrance Sheet)
- Construction and Occupancy Permit (for new buildings)
- Certificate of Title (Cadastre)
- Excerpt from the Cadastre (copy of cadastral plan)

2. Legal consulting

- multiple owners, inheritance, encumbrances, annotations, etc.

3. Preliminary purchase and sale agreement

4. Purchase and sale agreement

- if you are buying real estate by means of a bank loan, the agreement must be solemnized at a notary public first and the bank will make an annotation to the real estate.

5. Proposal for registration of ownership rights

- the right of ownership is not acquired automatically, but by registration into the land registry on the basis of the purchase and sale agreement and tabular statement.

6. Assistance in preparation of documents for the tax administration

- you are required to report the purchase of an apartment or house within 30 days after the tax liability occurs, i.e. the purchase and sale agreement is signed, to the tax administration office in the area where the real estate is located. The real estate tax rate is 4% of the market value at the time of its acquisition, and it is paid by the buyer.

7. Submission of request to the Land Registry for change of possession.

8. Rush notes.

Savjetovanje investitora

Savjetujemo male i velike investitore pri stambenoj ili poslovnoj investiciji i to u području revizije građevinskih projekata, izgradnje, financijske analize i povrata investicije, te analize tržišta.

GRAĐEVINSKO SAVJETOVANJE

Bilo da želite renovirati ili nadograditi postojeći objekt ili planirate graditi novi objekt, mi ćemo Vam pomoći u organizaciji svih potrebnih radnji od samih početaka prikupljanja potrebnih dozvola do primopredaje ključeva.

Usluge koje nudimo pomoći će Vam da realizirate svoje planove i ideje, te da izaberete kvalitetnog projektanta i izvođača građevinskih radova.

FINANCIJSKO SAVJETOVANJE

Našim klijentima izrađujemo studije isplativosti i rentabilnosti sredstava uloženi u investicijske projekte, komercijalne i rezidencijalne nekretnine. Naš stručni tim predložiti će najoptimalnije rješenje za Vaš planirani projekt.

ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA

Analizom tržišta nekretnina pomažemo klijentima da upoznaju stvarnu situaciju i kretanja na tržištu, da se zajedno pripremimo za nadolazeće promjene, minimaliziramo eventualne rizike i da se u skladu sa istima uspješno nosimo.

STUDIJA IZVEDIVOSTI (FEASIBILITY STUDY)

Umjesto nepromišljenog i nerazrađenog ulaska u projekt i nadajući se najboljem, studija izvedivosti omogućuje voditeljima projekta istražiti moguće negativne i pozitivne rezultate projekta prije ulaganja previše vremena i novca.

Feasibility studija je analiza mogućnosti da se projekt dovrši uspješno, uzimajući u obzir pravne, ekonomske, tehničke i druge čimbenike. Njihov je cilj objektivno i racionalno otkriti prednosti i slabosti postojećeg poslovanja ili predloženih ulaganja, mogućnosti i prijetnje, sredstva koja su potrebna za provedbu, i na kraju izgleda za uspjeh.

Najjednostavniji pojam studije izvedivosti je da razluči dva osnovna kriterija o potrebnim troškovima i vrijednost koje treba postići. Kao takva, dobro osmišljena studija izvodljivosti treba dati povijesnu pozadinu poslovanja ili projekta, opis proizvoda ili usluge, računovodstvene iskaze, pojedinosti poslovanja i upravljanja, istraživanje tržišta, financijske podatke, pravne zahtjeve i porezne obveze.



Real estate investor consulting

We provide consulting services for small and large investors in residential or business investment concerning construction project audits, construction, financial analysis and investment return as well as market research.

CONSTRUCTION CONSULTING

Whether you want to renovate or upgrade an existing object, or are planning to build a new facility, we will help you organize all the necessary steps from the very beginning and gathering necessary permits to handing over the keys.

The services we offer will help you realize your plans and ideas as well as select a quality project designer and contractor.

FINANCIAL CONSULTING

We provide our clients with feasibility studies and viability of funds invested into investment projects, commercial and residential real estate. Our expert team will suggest the optimal solution for your planned project.

REAL ESTATE MARKET ANALYSIS

We use real estate market analyses to help clients become familiar with the actual situation and market trends, to prepare

together for upcoming changes and minimize possible risks as well as to successfully cope with them.

FEASIBILITY STUDY

Instead of starting a project recklessly and without a plan, hoping for the best, a feasibility study enables project managers to research possible negative and positive results of the project before they invest too much time and money.

A feasibility study is an analysis of likelihood that the project will be successfully completed taking into account legal, economic, technical and other factors. Its aim is to objectively and rationally uncover the advantages and weak points of the existing business strategy or suggested investments, opportunities and threats, means necessary for implementation and, finally, the prospects for success.

The simplest method of a feasibility study is to distinguish between two basic criteria – necessary costs and value to be achieved. As such, a well-designed feasibility study should provide a historical background of the business strategy or project, a description of the product or service, accounting statements, business and management details, market research, financial data, legal requirements and tax obligations.

Usluge prodavateljima nekretnina

Kada odlučite prodati svoju nekretninu suočeni ste sa većim brojem aktivnosti koje je potrebno provesti da bi se nekretnina kvalitetno ponudila na tržištu. Osnovne aktivnosti su priprema pravne i građevinske dokumentacije, priprema nekretnine za fotografiranje i obilazak kupaca, pravilna prezentacija, fotografiranje i video snimanje, energetska certificiranje...

Ako posjedujete luksuznu nekretninu ili poslovni prostor možete naručiti dodatne usluge poput službene procjene vrijednosti (po RICS standardima), due diligence tvrtke/nekretnine, profesionalno čišćenje i pripremu nekretnine, profesionalno fotografiranje, usluge arhitekta i građevinskih inženjera i slično. Naravno, sve ove usluge, pa i više, ovisno o situaciji i potrebama za vas će organizirati naša Agencija.

Osnovne usluge prodavateljima:

1. Provjera dokumenata i pravno savjetovanje:
 - Zemljišnoknjižni izvadak
 - Građevinska i uporabna dozvola (novogradnja)
 - Posjedovni list (kuće i zemljišta)
 - Preris iz katastra (kuće i zemljišta)
2. Savjeti kako pripremiti nekretninu za prodaju
3. Tržišna procjena vrijednosti nekretnine
4. Garancija prodaje
5. Fotografiranje interijera profesionalnom opremom
6. Energetska certificiranje (besplatno za ekskluzivne nekretnine)
7. Oglašavanje vaše nekretnine na našem webu www.biliskov.com (prevedeno na 4 jezika)
8. Oglašavanje Best Buy nekretnina u našem časopisu 'Nekretnine i dizajn'
9. Oglašavanje Best Buy nekretnina u dnevnim listovima (Jutarnji list, Slobodna Dalmacija, Plavi Oglasnik...)
10. Oglašavanje na domaćim portalima za prodaju nekretnina: Njuškalo, Burza nekretnina, Index nekretnine, Crozilla, RealEstateCroatia, Oglasnik...
11. Oglašavanje vaše nekretnine na stranim portalima u Rusiji, Njemačkoj, Velikoj Britaniji
 - ako nekretnina ispunjava zahtjeve koje traže inozemni kupci vaša nekretnina će biti izlistana na stranim nekretninskim portalima i ponuđena našim partnerima u inozemstvu
12. Informiranje potencijalnih kupaca iz agencijske baze i obilazak
13. Pravna i administrativna podrška i savjetovanje u procesu kupoprodaje
14. Izrada kupoprodajnih akata od strane specijaliziranih odvjetnika
15. Praćenje potražnje, upita, obilazaka i pregovora potencijalnih kupaca

Usluge prodavateljima po narudžbi:

1. Rješavanje neuredne dokumentacije
 - ako niste prenijeli vlasništvo na sebe na vrijeme i slične situacije mi ćemo to obaviti za vas kako bi nekretnina imala svu potrebnu dokumentaciju
2. Službena procjena vrijednosti nekretnine (privatne nekretnine)
3. Službena procjena vrijednosti nekretnine po RICS standardima

GARANCIJA



Nazovite jedan od naša tri ureda i ponudite svoju nekretninu

Call one of three offices and offer your property



Procjena tržišne vrijednosti nekretnine i usaglašavanje detalja sa našim agentom

Market price property valued and price confirmed with our agent

(komercijalne nekretnine)

4. Analiza iskoristivosti zemljišta
5. Due diligence tvrtke/nekretnine (RICS, komercijalne nekretnine)
6. Profesionalno čišćenje i priprema nekretnina za prodaju (privatne i komercijalne)
 - ako nemate vremena pripremiti svoju nekretninu za prodaju ugovorite pripremu sa nama
7. Profesionalno fotografiranje
 - luksuzne i komercijalne nekretnine često zahtijevaju profesionalnu foto opremu i osvjjetljenje
8. Energetska certificiranje
 - sve nekretnine moraju imati EC prije prodaje.
9. Usluge arhitekta
 - kupci imaju specifične potrebe kada biraju nekretninu ali često nisu svjesni potencijala nekretnine pri obilasku stoga predlažemo da ugovorite usluge naših arhitekata koji će vam nacrtati različita rješenja pregradnje i opremanja vaše nekretnine kako bi potencijalni kupci lakše vizualizirali njen potencijal i povezali sa svojim potrebama (vidi str. 38).+
10. Usluge građevinskog inženjera ili obrtničke usluge
 - ako vaša nekretnina ima problema sa vlagom, strukturnih problema ili trebate službeni prijedlog moguće nadogradnje kako bi poboljšali poziciju vaše nekretnine prema kupcu predlažemo angažman inženjera koji će vam savjetovati koje prepravke trebate napraviti ili procijeniti ima li vaša nekretnina potencijal za dogradnju ili pregradnju. Sitne popravke (vлага, struja, voda, stolarija i slično) obaviti će naši partneri obrtnici.

Services for real estate sellers

PRODAJE



Obilazak nekretnine sa kupcem i dogovaranje cijene

Overview of real estate with buyers and negotiate price

U pravilu, Vašu nekretninu prodamo unutar 1-3 mjeseca

As a rule, your property is sold within 3 months

Once you decide to sell your real estate, you are faced with a number of activities which must be performed in order for the real estate to have a quality market placement. The basic activities include preparing documents, preparing the real estate for photo-shooting and buyer visits, photo-shooting and video recording, energy certification, while the list of activities is even longer in commercial real estate.

If you own a luxury or commercial real estate you can order additional services such as business valuation (according to RICS standards), due diligence of the company/real estate, professional cleaning and preparation of real estate, professional photography, architectural and construction engineering services, craftsmen and similar. Of course, depending on your situation and needs our Agency will organize all these services and more.

Basic services for sellers:

1. Document verification and legal advice:
 - Excerpt from the Land Registry
 - Construction and Occupancy Permit (for new buildings)
 - Certificate of Title (Cadastral)
 - Excerpt from the Cadastre (copy of the cadastral plan)
2. Tips on how to prepare the real estate for sale
3. Market value appraisal
4. Sale guarantee
5. Photo-shooting with professional equipment
6. Energy certification (for exclusive clients)

7. Advertising your real estate on our website www.biliskov.com (translated into 4 languages)
8. Advertising Best Buy real estate in our magazine 'Real Estate & Design'
9. Advertising Best Buy real estate in daily newspapers (Jutarnji list and Slobodna Dalmacija)
10. Advertising on local real estate portals
Njuškalo, Burza nekretnina, Index nekretnine, Crozilla, Real Estate Croatia, Oglasnik.hr...
11. Advertising your real estate on foreign portals in Russia, Germany and Great Britain
 - if your real estate complies with the request of foreign buyers, it will be listed on foreign real estate portals and offered to our partners abroad
12. Legal and administrative support and advice in the purchase and sale process
13. Purchase contracts and acts done by specialized lawyers
14. Monitoring demand, queries, tours and complaints of potential buyers

Services for sellers per order:

1. Fixing unregulated documents
 - if you did not transfer ownership to your name on time and similar situations, we will do it for you so the real estate can have all the necessary documents
2. Official valuation of the real estate (private real estate)
3. Official valuation of the real estate according to RICS standards (commercial real estate)
4. Land utilization analysis
5. Due diligence of the company/real estate (RICS, commercial real estate)
6. Professional cleaning and preparation of the real estate for sale (private and commercial)
 - if you do not have the time to prepare your real estate, arrange the preparation with us
7. Professional photo-shoot
 - luxury and commercial real estate often require professional photo equipment and lighting
8. Energy certification
 - all real estate must have an energy certificate before sale
9. Architectural services
 - buyers have specific needs when choosing real estate but they are often unaware of the real estate potential during the visit. We therefore suggest that you hire our architectural services and get drafts of various solutions for remodelling and furnishing your property for the potential buyers to easily visualize the potential and connect it with their needs (see pg. 38).
10. Civil engineering or craft services
 - if your real estate has problems with moisture, structural problems or you are in need of an expert proposal of possible upgrades to improve the standing or your real estate in the buyers' eyes, we suggest you hire an engineer to advise you on modifications you need to make or to make an estimate whether your real estate has the potential for expansion or remodelling.

Usluge kupcima nekretnina

Kupnja nekretnine za većinu ljudi je najveća životna investicija, za cijeli život. Vaša pravna sigurnost nam je prioritet! Sam proces sastoji se od velike količine informacija i odluka a ugovaranje, isplata i prijenos vlasništva zna biti komplicirano i rizično. Osim toga, većina kupaca postane svjesna da nekretnina ne odgovara u potpunosti njihovim potrebama tek nakon kupnje, kada se usele i neko vrijeme borave u svojoj nekretnini.

Naravno, ne mora sve biti tako crno, jer se sve bitno može provjeriti ranije i na vrijeme. Ako ste dobro upućeni u financije, pravnu regulativu, građevinsku struku, arhitekturu, energetska učinkovitost, demografiju, promet, ugovorne odnose i administrativne procedure tada će sam proces kupnje ili prodaje nekretnine biti brz i jednostavan.

Naravno, sva ta znanja teško mogu biti poznata jednoj osobi, ali zato postoji rješenje.

Kao što za pravne poslove uvijek angažirate odvjetničko društvo da vas savjetuje i zastupa tako i nekretninski posao zahtijeva stručnjake koji će za vas obaviti taj prilično važan posao. A to je upravo naša agencija za nekretnine. Biliškov Nekretnine.

Biliškov Nekretnine okuplja stručni tim, sastavljen od stručnjaka iz raznih područja koji će provjeriti svaku nekretninu unaprijed i kada opišete vaše potrebe proces potražnje i odabira će doista biti brz i jednostavan a ugovaranje, transakcija i prijenos vlasništva sigurni i brzi.

Osnovne usluge kupcima:

1. Analiza vaših potreba i zahtjeva
2. Odabir i prezentacija nekretnina ili rješenja
3. Obilazak odabranih nekretnina
4. **Pravna sigurnost** - dodatna provjera dokumenata i pravno savjetovanje:
 - Zemljišnoknjižni izvadak
 - Građevinska i uporabna dozvola (Novogradnja)
 - Posjedovni list (Katastar)
 - Izvadak iz katastra (Kopija katastarskog plana)
5. Savjetovanje u procesu kupnje
6. Pregovaranje
7. Pravna podrška
 - Naš odvjetnički tim, specijaliziran za pravnu problematiku nekretnina, izrađuje kupoprodajne akte (predugovor, ugovor, tabularna isprava...)
8. Administrativna podrška

Usluge po narudžbi:

1. Usluge arhitekta
 - ako imate specifične potrebe ali niste svjesni potencijala nekretnine pri obilasku predlažemo da ugovorite usluge naših arhitekata prije kupnje, koji će vam nacrtati različita rješenja pregradnje i opremanja nekretnine koja

vas zanima kako bi lakše vizualizirali njen potencijal i povezali sa svojim potrebama (vidi str. 38)

2. Usluge građevinskog inženjera

▪ ako trebate savjet oko željene nadogradnje nekretnine koju ste kupili ili tek planirate kupiti, predlažemo angažman inženjera koji će vam savjetovati koje prepravke možete napraviti ili procijeniti ima li vaša nekretnina potencijal za dogradnju ili pregradnju.

3. Ukoliko ne planirate stalno boraviti u vašoj budućoj nekretnini predlažemo ugovaranje usluge 'Property Managementa'

Services for property buyers

energy efficiency, demographics, traffic, contractual relations and administrative procedures, then the process of buying or selling real estate will be fast and simple.

Of course, one person can hardly be versed in all those fields, but there is a solution.

As you always hire a law firm to advise and represent you in legal affairs, real estate also requires professionals who will do this pretty important work for you. And our real estate agency is the right one for the job. Biliškov Nekretnine.

Biliškov Nekretnine gathers a team of professionals, composed of experts from various fields who will check each real estate in advance and when you describe your requirements, the process will be really fast and simple, the contracting, transaction and transfer of ownership safe.

Basic services for buyers:

1. Analysis of your needs and requirements
2. Selection and presentation of real estate or solutions
3. Tour of selected real estate
4. **Legal security**
 - Excerpt from the Land Registry
 - Construction and Occupancy Permit (for new buildings)
 - Certificate of Title (Cadastre)
 - Excerpt from the Cadastre (copy of cadastral plan)
5. Consulting in the purchase process
6. Negotiation
7. Legal support
8. Administrative support

Services for buyers per order:

1. Architectural services
 - if you have specific needs but are not aware of the real estate potential during the tour, we suggest you hire the services of our architects before buying to get drafts of different solutions for remodelling and furnishing the real estate of your interest in order to easily visualize its potential and connect with your needs (see pg. 38)
2. Civil engineering and craft services
 - if you need advice about the desired upgrade of the real estate you have or are planning to purchase, we suggest you hire an engineer to advise you on the modifications you can make or to get an evaluation whether your real estate has the potential for expansion or remodelling.
3. If you do not plan to permanently reside in your future real estate, we suggest hiring 'Property Management' and 'Property Concierge' services.



► Buying or selling real estate is the biggest investment in the life of most people. Your legal security is our most important priority! The process itself consists of large amounts of information and decisions, and the contracting, payment and transfer of ownership can be complicated and risky. In addition, most buyers become aware that the real estate does not fully meet their needs only after the purchase, when they move in and spend some time in their real estate.

Of course, not everything has to be so negative. All important matters can be verified in advance and on time. If you are well versed in finance, legislation, civil engineering, architecture,

KOLIKO
JE
VAŽNOZA PRODAJU
NEKRETNOSTI

Prodaja vaše nekretnosti na tržištu zahtijeva pripremu i ispunjavanje određenih preuvjeta koji su se iskristalizirali našim iskustvom na hrvatskom tržištu nekretnosti. Naši agenti će vam pomoći u procesu i nikako nemojte zanemariti upute koje ćete dobiti. Kupci drugačije gledaju na vašu nekretnost od vas i važno je prilagoditi se i kvalitetno pripremiti.

1. Pripremite svu dokumentaciju za svoju nekretnost
2. Nacrtajte ili pripremite tlocrt i dimenzije/površine svih prostorija
3. Očistite i pripremite svoju nekretnost za fotografiranje i obilazak
4. Odredite realnu cijenu svoje nekretnosti
 - savjetujte se sa našim agentom ili tražite službenu procjenu
 - provjerite cijene nekretnosti koje su nedavno prodane u vašem susjedstvu.
 - ne uspoređujte cijene po oglasnicima jer ponekad cijena po kojoj je neka nekretnost prodana može biti čak do 30% niža od tražene u oglasnicima.
 - kod građevinskog zemljišta cijenu ne

određuje površina nego uvjeti građenja, što se više može izgraditi to je i cijena zemljišta veća i obratno, neovisno o površini (kod višestambenih zgrada obično do 18% cijene investicije je prihvatljivi trošak građevinskog zemljišta)

5. Odlučite se unaprijed koja je vaša zadnja cijena
 - kako bi ubrzali proces odlučite se unaprijed o zadnjoj cijeni
6. Prihvatite ponudu koja vam odgovara u što kraćem roku
 - nemojte odugovlačiti sa odlukom. Kupci ne gledaju samo vašu nekretnost, ako odugovlačite sa odlukom kupiti će neku drugu, ili se 'ohladiti' od vaše
7. Budite spremni za iseljavanje (ako već niste izašli iz nekretnosti)
Čim ste odlučili prodati svoju nekretnost iznesite sve stvari koje ne koristite svakodnevno ili ne koristite duže vrijeme

u neko spremište ili garažu prijatelja ili rodbine. Tako ćete osloboditi nekretnost od viška stvari i učiniti je ugodnijom i prozračnijom za obilazak i odabir kupca. Kupcima je često neugodno obilaziti nekretnost koja je pretrpana stvarima i često odmah odustanu od daljnjeg razgledavanja iako je vaša nekretnost možda idealna za njihove potrebe. Također vrijedi i za poslovne prostore.

8. Potpisivanje Predugovora i Ugovora
 - u domeni našeg odvjetničkog društva specijaliziranog za promet nekretnostima
9. Iseljavanje
10. Primopredajni zapisnik i zatvaranje svih neplaćenih računa
 - naravno, to će za vas obaviti naš agent
11. Završetak procesa

REAL ESTATE SALES



Selling your real estate at the real estate market requires preparation and fulfilment of certain preconditions which we have become aware of through our experience on the Croatian real estate market. Our agents will help you through the process; do not ignore the advice they give you. Buyers have a different view of your real estate than you do, so it is important to adapt and prepare properly.

1. Prepare all necessary documents for your real estate
2. Draw by hand or prepare a layout and dimensions/surfaces of all rooms
3. Clean and prepare your real estate for the photo-shoot and tour
4. Set a realistic price for your real estate
 - Check the prices of recently sold real estate in your neighbourhood
 - Do not compare prices on advertising

portals because the actual sale price of a real estate can be up to 30% lower than what is listed in the advertisement.

- For construction land the price is not determined by the surface but by the construction conditions, the more you can build the higher the price is and vice versa, regardless of the surface (for apartment buildings up to 18% of the investment price is an acceptable cost of the construction land)
 - Consult our agent or ask for an official valuation (per order)
5. Decide in advance about final price
 6. In order to speed up the process decide in advance what your final price will be.
 7. Accept the offer which suits you as soon as possible
 - Do not delay the decision. The buyers are not looking only at your real estate, if you delay the decision, they will

GETTING

buy something else, especially if you are selling to business customers/ companies.

7. Be ready to move out (if you have not moved out already)

As soon as you have decided to sell your real estate (apartment, house), take out all items you do not use every day or have not been using for a long time into a storage room or garage of friends or relatives. This way you will free the real estate from excess items and make it more comfortable and easier for the buyer to examine and select. Buyers often feel uncomfortable visiting a real estate cluttered with stuff and often immediately give up from further examination although your real estate might be ideal for their needs. This also applied for business premises.

8. Signing a preliminary agreement and agreement
 - Within the domain of our legal team specialized for real estate
9. Moving out
10. Handover statement and settling all unpaid utility costs
11. Completion of the process

KAKO PRIPREMITI NEKRETNINU ZA PRODAJU



Pravilna priprema nekretnine pola je obavljenog posla i uvijek morate imati u vidu da se vaša nekretnina prodaje kupcu koji ima svoje potrebe i pogled na uporabnu vrijednost. Da bi potencijalnom kupcu olakšali procjenu i odabir vaše nekretnine važno je da se psihološki i mentalno odvojite od svoje nekretnine (idealno bi bilo da iznesete što više stvari ili čak ispraznite prostor) i gledate je kao na proizvod koji treba što brže i lakše prodati. Kod prvog kontakta agent će vam dati detaljnije upute kako pripremiti prostor za prodaju. Ako trebate, tražite dodatne usluge naših vanjskih suradnika i partnera.

- Pripremite svu dokumentaciju (vlasnički list, tlocrt, katastar, građevinsku i uporabnu dozvolu, obveze po kreditu i ugovor sa bankom, ako postoje itd.)
- Tlocrt je vrlo važan, te ako ga nemate potrudite se sami skicirati tlocrt i ispišite mjere svih prostorija.
- Agentu pripremite popis sa svim pozitivnim stranama vaše nekretnine, datume zadnjih renovacija i većih popravaka, sadržajima koji postoje u okolici i slično
- Informirajte se o stvarnim cijenama nekretnina prodanih u vašoj okolici
- Očistite i pospremite stan ili kuću prije dolaska agenta i obilaska kupaca
- Sanirajte nedostatke (osim ako nekretnina nije za renovaciju)
- Iznesite višak stvari (u garažu ili neko spremište - depersonalizirajte prostor)

- Prije obilaska provjetrite i pustite svjetlo u prostor
- Uredite okućnicu
- U vrijeme obilaska pošaljite obitelj u šetnju sa kućnim ljubimcima
- Pripremite kavu ili kolače za potencijalne kupce
- Pustite agenta da govori umjesto vas
- Ukoliko ne možete ili ne stignete pripremiti prostor za prodaju na vrijeme predložimo da angažirate naše vanjske suradnike i partnere koji će očistiti prostor, obaviti sitne popravke, pripremiti ga za fotografiranje i obilazak. Također možete angažirati i profesionalnog fotografa, što preporučamo za skuplje nekretnine. Upitajte svog agenta.
- Ako posjedujete stariji stan ili kuću za adaptaciju, veće kvadrature i vrijednosti, predložimo da angažirate naš arhitektonski studio prije prodaje. Oni će napraviti više prijedloga pregradnje i renovacije vaše nekretnine kako bi se potencijalni kupac mogao lakše poistovjetiti i upoznati sa potencijalom vašeg stana ili kuće. Ova usluga je pokazala vrlo pozitivne rezultate u našoj praksi.



HOW TO PREPARE THE REAL ESTATE FOR SALE



Proper preparation of the real estate is half the work done and you must always bear in mind that your property is sold to a buyer who has their needs and view on the usage value. In order to make it easier for the potential buyer to choose your real estate, it is important that you psychologically and mentally detach yourself from your real estate (it would be ideal to take out as much items as possible or even empty the space completely) and see it as a product which needs to be sold as fast and easy as possible. At first contact, the agent will provide you with detailed instructions on how to prepare the real estate for sale. If needed, ask for additional services of our associates and partners.

- Prepare all documents (certificate of ownership, layout, cadastre, construction and occupancy permit, liabilities regarding loans and bank contracts if any, etc.)
- Draw a layout by hand and write down the dimensions of all rooms (if you do not have one)
- Prepare a list for the agent of all positive aspects of your real estate, dates of last renovation and major repairs, facilities in the area and similar
- Find out about actual prices of real estate sold in your area

- Clean and tidy up the apartment or house before the arrival of the agent and buyers
- Take care of the deficiencies (unless the real estate is for renovation)
- Take out any excess items (into a garage or storage area – depersonalize the space)
- Open up the windows to let sunlight and fresh air into the space before the tour
- Tidy up the area around the house
- Send your family out for a walk with the pets during the tour
- Prepare coffee or cake for the potential buyers
- Let the agent do the talking for you
- If you do not have the time or ability to prepare the space for sale, we suggest you hire our associates and partners who will clean the area, do minor repairs, prepare it for the photo-shoot and tour. You can also hire a professional photographer, which we recommend for more expensive real estate.
- If you own a large apartment or house with higher value, we suggest you hire our architectural studio before the sale. They will draft several solutions for remodelling and renovation of your real estate so that the potential buyer could easily identify and become familiar with the full potential of your apartment or house. This service has shown very positive results in our practice.



DOKUMENTACIJA KOJU JE POTREBNO PRIPREMITI ZA PRODAJU VAŠE NEKRETNINE

STANOVI:

- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Energetski certifikat
- Tlocrt stana (nacrtajte rukom i označite kvadraturu i dimenzije svake prostorije)
- Novogradnja: građevinska i uporabna dozvola

OBITELJSKE KUĆE:

- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Kopija katastarskog plana
- Energetski certifikat
- Tlocrti (nacrtajte rukom i označite kvadraturu i dimenzije svake prostorije)
- Građevinska dozvola i Uporabna dozvola
- Za kuće starije od 1968. godine 'Uvjerjenje o izgradnji prije 1968. g.'

POSLOVNI PROSTORI:

- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Kopija katastarskog plana
- Posjedovni list
- Građevinska dozvola, uporabna dozvola ili neki drugi dokument
- Tlocrti (nacrtajte rukom i označite kvadraturu i dimenzije svake prostorije)
- Energetski certifikat

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA:

- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Kopija katastarskog plana
- Posjedovni list
- Lokacijska informacija za zemljište (kojeg izdaje Upravni odjel nadležnog grada ili općine)
- Osiguran pristupni put (u vlasništvu općine, države ili upisana pravoslužnost prolaza)
- Uvjete o priključenju na infrastrukturu, mogućnosti priključenja na vodovodnu i električnu mrežu te gradsku kanalizaciju (raspitati se kod nadležnih tijela o mogućnostima i troškovima priključenja)

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA S VAŽEĆOM GRAĐEVINSKOM DOZVOLOM:

- Izvadak iz zemljišnih knjiga
- Kopija katastarskog plana
- Posjedovni list
- Uvjete o priključenju na infrastrukturu, mogućnosti priključenja na vodovodnu i električnu mrežu te gradsku kanalizaciju (raspitati se kod nadležnih tijela o mogućnostima i troškovima priključenja)



- Akt o građenju (Rješenje o uvjetima građenja, Potvrda glavnog projekta ili Građevinska dozvola)
- Glavni projekt.

POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA:

- Izvadak iz zemljišnih knjiga

- Kopija katastarskog plana (izdaje ga Ured za katastar nadležnog grada ili općine)
- Posjedovni list
- Uvjerjenje o namjeni zemljišta (izdaje ga Upravni odjel nadležnog grada ili općine)

DOCUMENTS YOU NEED TO PREPARE FOR THE SALE OF YOUR REAL ESTATE



APARTMENTS:

- Excerpt from the Land Registry
- Energy certificate
- Apartment layout (draw by hand and mark the square footage and dimensions of each room)
- New buildings: construction and occupancy permit

FAMILY HOUSES:

- Excerpt from the Land Registry
- Copy of the cadastral plan
- Energy certificate
- Layout (draw by hand and mark the square footage and dimensions of each room)
- Construction and occupancy permit

- For houses older than 1968 'Certificate of construction prior to 1968'

COMMERCIAL SPACES:

- Excerpt from the Land Registry
- Copy of the cadastral plan
- Certificate of ownership
- Construction permit, occupancy permit or other document
- Layout (draw by hand and mark the square footage and dimensions of each room)
- Energy certificate

CONSTRUCTION LAND:

- Excerpt from the Land Registry
- Copy of the cadastral plan
- Certificate of ownership
- Land location information (issued by the Administrative department of the competent city or municipality)
- Provided access road (owned by the municipality, state or registered right-of-way)
- Conditions of connection to the infrastructure, possibilities of connection to water and energy networks and urban sewage (inquire with the relevant authorities on possibilities and costs of connecting)

CONSTRUCTION LAND WITH VALID BUILDING PERMIT:

- Excerpt from the Land Registry
- Copy of the cadastral plan
- Certificate of ownership
- Conditions of connection to the infrastructure, possibilities of connection to water and energy networks and urban sewage (inquire with the relevant authorities on possibilities and costs of connecting)
- Construction act (Decision on construction conditions, main project approval or building permit)
- Main project

AGRICULTURAL LAND:

- Excerpt from the Land Registry
- Copy of the cadastral plan (issued by the Cadastral Office of the competent city or municipality)
- Certificate of ownership
- Certificate of land use (issued by the Administrative department of the competent city or municipality)

PRIPREMA NEKRETNINE ZA FOTOGRAFIRANJE (KAO I ZA OBILAZAK KUPACA)

Internet je najčešće mjesto gdje kupci prvi put vide vašu nekretninu. Većina kupaca svoju pretragu za stanom ili kućom počinju na nekretninskim portalima na Internetu, zato je jako važno učiniti sve što je potrebno da prvi dojam o nekretnini bude što bolji. Slijedite ove savjete da pripremite svoj dom kako bi dobili najbolje moguće fotografije svoje nekretnine.

Kada prodajete automobil, prije slikanja ali i kod nalaženja sa potencijalnim kupcem, auto temeljito očistite, ispolirate i pripremite da ga kupcu prikazete u najboljem mogućem svjetlu, kako bi ga što prije prodali, po što boljoj cijeni. Zamislite tek koliko dobro trebate pripremiti nekretninu kako bi je prodali što prije i za što bolju cijenu.

Prodaja vaše nekretnine je poput prodaje bilo kojeg drugog proizvoda. Osim što se morate emocionalno i mentalno odvojiti od svoje nekretnine važno je da nekretnina/proizvod bude prilagođen prodaji na tržištu. Iako je vaš život, namještaj i navike odličan za vas ali kupci imaju obično potpuno drugačije navike ili potrebe, a sam proces obilaska i odabira zahtijeva veće prilagodbe prodavatelja.

Zato je jako važno pripremiti nekretninu (prilagoditi sa vašeg stila života na izgled pogodan za prodaju).

UVODNE NAPOMENE:

- bilo bi idealno da iselite, ako možete (kupcima zna biti neugodno razgledavati prostor u kojem netko živi)
- bilo bi idealno da iznesete glomazne i krupne dijelove namještaja (smanjuju prostor i blokiraju svjetlost)
- iznesite sav višak stvari koje ne upotrebljavate svakodnevno (moramo postići prozračnost)
- očistite cijelu nekretninu okućnicu (pogotovo kuhinju i kupaonice). Plohe u

kuhinji, blagovaoni i kupaoni moraju biti prazne

- popišite sva sitna oštećenja i situacije za sanaciju (vlaga, plijesan, curenja, instalacije, neispravne dijelove itd.)

VAŽNA SUGESTIJA

- vaša nekretnina ide u prodaju, što znači da se morate prilagoditi novonastaloj situaciji (ne možete nastaviti živjeti jednako kao prije odluke o prodaji, jer okolnosti su se promijenile, kupci će se teško odlučiti kupiti vašu nekretninu ako im se ne prilagodite)
- kada agent dolazi sa kupcima u obilazak nekretnine, pustite agenta da priča i vodi kupce, a nekretnina mora biti u jednako čistom i urednom stanju kao i kod pripreme za fotografiranje

OSNOVNE PRIPREME:

- očistiti cijeli stan ili kuću (usisati tepihe, oprati podove, prozore, počistiti i obrisati i skloniti stvari sa svih radnih površina)
- uključite sva svjetla u stanu ili kući (zamijenite sve neispravne žarulje, ne uključujte fluorescentne žarulje)
- isključite sve televizore i kompjutorske monitore
- rastvorite sve zavjese i dignite rolete na prozorima da uđe što više svjetlosti (ne otvarajte prozore)
- spremite osobne fotografije u ormar (možete ih zamijeniti nečim drugim)
- pospremite sve krevete, ležajeve i sjedeće garniture
- ako je pod kvalitetan pomaknite sve male prostirke sa poda (i u kupaonici također)
- pospremite sve cipele i odjeću u ormare

OKUĆNICA (prodaja kuća)

- zatvorite garažna vrata, maknite

automobil ispred kuće

- počistite okoliš (prilaz, travnjak, pošišajte grmlje i živicu, počistite lišće)
- sklonite prazne žardinjere, sklonite crijeva za zalijevanje travnjaka
- počistite paučinu i vidljive nečistoće sa svih vrata i dovratnika
- sklonite igračke, sportske rekvizite i ostale stvari sa travnjaka i okućnice
- očistite terasu, stolove i stolice (operite ili očistite podloške za sjedenje i jastuke)
- ispraznite kante za smeće (po mogućnosti ih sklonite u garažu ili spremište)
- kratko, uklonite sve što može skrenuti pažnju sa okućnice i mjesta za odmor i relaksaciju

BALKON / TERASA / LOGGIA

- očistite terasu, stolove i stolice (operite ili očistite podloške za sjedenje i jastuke)
- počistite paučinu i vidljive nečistoće sa svih vrata, dovratnika, ograde
- postavite tegle sa cvijećem i/ili zelenilom
- uklonite konopce ili rešetke za sušenje





rublja

- ukratko, uklonite sve što može skrenuti pažnju

KUHINJA

- obično je centralna točka u stanu/kući zato obratite posebnu pažnju kod pripreme
- potpuno pospremite i očistite kuhinjske radne površine (bez pribora, kuhinjskih pomagala i slično)
- uklonite električna kuhinjska pomagala (može ostati najviše jedno, npr. aparat za kavu ili toster)
- uklonite ili očistite sve naljepnice, magnetne, papire, fotografije sa hladnjaka ili elemenata
- ispraznite kantu za smeće i spremite je u ormar ili spremište
- uklonite sve posuđe iz sudopera i spremite u ormariće
- u slučaju kuhinjskih vitrina pospremite sadržaj unutar ormarića, izbacite višak stvari

BLAGAVAONICA

- očistite stol od stvari i prašine, eventualno ispolirajte površinu
- eventualno postavite posuđe za svečani ručak ili postavite vazu sa šarenim cvijećem
- poravnajte stol i sve stolice, uklonite dječje sjedalice iz kadra
- počistite luster ako se nalazi iznad stola (u kadru)

DNEVNI BORAVAK

- uklonite sve novine, časopise, papire, poštu i slično
- ako imate kamin uklonite sve sa i oko njega, očistite kamin izvana i iznutra (iznutra samo otvoreni kamin)
- posložite jastuke i naslone na sjedećim garniturama
- uklonite sve igračke iz prostora
- uklonite glomazne i upadljive stvari iz prostora
- ukloniti i pospremiti sav višak stvari sa polica i regala u ormar

SPAVAĆE/DJEČJE SOBE

- pospremite krevet uključujući dekorativne dodatke (jastuke, pokrivače i slično)
- na krevet stavite novu posteljinu i pokrivač, neupadljivih boja
- sklonite sve sa noćnih ormarića i spremite u ladice ili ormar
- isključite sve punjače i pomagala iz utičnica i spremite u ormar
- ukloniti sve stvari sa komoda i ukloniti višak stvari sa polica
- ukloniti sve privatne fotografije iz prostora
- iz dječjih soba pospremiti sve igračke i višak stvari iz vidokruga
- skinuti sve postere i naljepnice sa zidova i namještaja (iseljavate se uskoro, sjećate se? :-)
- počistiti i skloniti stvari ispod kreveta, na podu, bilo što što bi moglo ući u kadar

KUPAONICA

- počistite sve površine u kupaonici (bez sapuna, četkica za zube, kozmetike, lijekova itd.)
- spustite dasku na wc školjci
- zatvrite vrata svih ormara i ormarića
- uklonite šampone, sapune i ostala pomagala iz tuša ili oko kade
- uklonite prljave ručnike, donesite čiste ručnike lijepo posložene
- uklonite podne prostirke
- dobro očistite podove, pločice i ogledala da ne bude tragova klora ili nečistoća

KUĆNI LJUBIMCI

- mi volimo ljubimce ali njihovo prisustvo na fotografijama ili pri obilasku treba svesti na najmanju mjeru
- sklonite sve posude za hranu i vodu u ormar
- spremite krevetiće ljubimaca u ormar
- počistite dlake od ljubimaca po cijelom stanu/kući
- pospremite sve igračke i ostatke od ljubimaca iz prostora i okućnice

TREBATE POMOĆ?

Ako niste u mogućnosti sami pripremiti svoju nekretninu posavjetujte se sa našim agentima kako bi vam preporučili vanjske tvrtke partnere koji će taj važan posao učiniti za vas. Radi se o širokom spektru usluga od čišćenja, pripreme za fotografiranje, male obrtničke popravke i sanacije do manjih renovacija i pregradnji.

Usluge stranim državljanima

Pored svih redovnih usluga koje naša Agencija za nekretnine pruža svim svojim klijentima, stranim kupcima pružamo i dodatne usluge koje će olakšati dolazak u Hrvatsku, obilazak nekretnina i kupnju, a nakon kupnje brinemo oko održavanja nekretnine i što jednostavnijeg korištenja.

U slučaju potrebe otvaranja tvrtke obavljamo sve potrebno oko registracije i kasnije administrativnog održavanja tvrtke.

Redovne usluge stranim kupcima

- 1** Registracija vaše potražnje i analiza potreba
- 2** Prezentacija i odabir nekretnina za pregled u prostorima ureda
- 3** Obilazak odabranih nekretnina sa licenciranim agentom
- Naši agenti se izvrsno služe engleskim i ruskim jezikom, a u slučaju potrebe angažiramo prevoditelja za druge jezike
- 4** Pravnu i građevinsku dokumentaciju detaljno provjerava odvjetnički tim prije same kupoprodaje
- 5** Angažman ovlaštenog sudskog tumača i prevoditelja (Authorized translator service)
- Kupoprodajni ugovor se obavezno prevodi na matični jezik kupca
- 6** Priprema dokumentacije i sve radnje za kupce (ne-EU građane) potrebne za odobrenje uknjižbe prava vlasništva putem Ministarstva Pravosuđa
- 7** Ishođenje dokumentacije na ime novog vlasnika
- 8** Prijenos komunalija na ime novog vlasnika

Usluge po narudžbi stranim kupcima

1. Organizacija smještaja (Accommodation management)
2. Osnivanje tvrtke
3. Virtual office and company management
4. Property management
5. Property Concierge usluga

Osnivanje tvrtke

Biliškov Nekretnine svojim klijentima nudi uslugu osnivanja trgovačkog društva u Hrvatskoj. Osnivanje kompanije traje od 3



do 6 tjedana. Ukoliko ste fizički prisutni u Hrvatskoj, možemo Vas pratiti i pomagati kroz svaki korak. Ako pak niste tu, nema problema, poslati ćemo vam punomoći da ih ovjerite u svojoj domovini i cijeli posao odrađujemo za Vas. Troškovi oko osnivanja tvrtke ukupno iznose oko 3.800 EUR (+ agencijska naknada), u što spadaju: porez, javnobilježničke pristojbe, pristojbe državnih ureda, početni kapital od 20.000 kn (cca. 2.700 EUR) i ostali troškovi prema banci.

U pogledu osnivanja tvrtke, u Hrvatskoj je od 18.10.2012. osim osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, omogućeno i osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću (nije potreban početni kapital od 20.000 kn).

Ukoliko i Vi želite osnovati tvrtku u Hrvatskoj, obavljamo brzu i učinkovitu uslugu osnivanja kompanije u Vaše ime. Prethodno je potrebno:

1. Izabrati ime kompanije
 - kod odabira imena trebate voditi računa da je ime Hrvatska, Latinska ili Grčka riječ
 - ime kompanije također može biti Vaše ime, srednje ime ili prezime
 - ime mora biti jedinstveno u regiji, i odobreno od javnog bilježnika, stoga preporučamo da napravite barem tri opcije
2. Ovjeriti presliku putovnice
3. Ovjeriti punomoći sa apostilama javnog bilježnika
4. Odabrati adresu tvrtke

**Ostatak procedure prepustite
Vašoj agenciji za nekretnine u Hrvatskoj
Biliškov Nekretnine**

Services for foreigners



- 7 Obtaining documents to the name of the new owner
- 8 Transfer of utilities to the new owner

Services for foreign clients per order

1. Accommodation organization (Accommodation management)
2. Founding a company
3. Virtual office and company management
4. Property management
5. Property Concierge service

Founding a company

Biliškov Nekretnine offers its clients the service of founding a company in Croatia. It can take from 3 to 6 weeks to found a company. If you are physically present in Croatia, we can accompany you and help you through every step. If you are not here, it is not a problem, we will send you a power of attorney to certify in your homeland and do all the work for you. Expenses for founding a company amount to a total of 3,800 EUR (+ agency fee), which include: tax, notary public fees, government office fees, share capital in the amount of 20,000 HRK (approx. 2,700 EUR) and other bank expenses. With regard to founding a company, since 18 October 2012 in addition to founding a limited liability company, it is possible to found a simple limited liability company in Croatia which does not require the share capital of 20,000 HRK.

In addition to all regular services provided by our real estate agency, we offer additional services for foreign clients which will ease the arrival to Croatia, touring and purchasing real estate, and after the purchase we take care of the real estate management and make sure the real estate is as easy as possible to use.

In case there is a need to found a company we do everything needed concerning the registration and subsequently administrative maintenance of the company.

Regular services for foreign clients

- 1 Registration of your demands and analysis of your needs
- 2 Presentation and selection of real estate for viewing in our office

- 3 Tours of the selected real estate with a licensed agent
- Our agents are proficient in English and Russian and, if necessary, we can arrange for interpreters for other languages
- 4 Legal and construction documents are additionally checked in detail by our legal team prior to the sale
- 5 We can also hire the services of authorized court interpreters and translators (authorized translator service)
- The purchase and sale agreement is translated to the client's native language
- 6 Preparation of documents and all actions for the clients (non EU citizens) necessary for the approval of ownership right registration through the Ministry of Justice

If you want to found a company in Croatia, we provide fast and efficient service on your behalf. Before founding a company, you need to do the following:

1. Select a company name
 - when choosing a name, make sure the name is of Croatian, Latin or Greek origin
 - the company name can also be your first, middle or last name
 - the name must be unique to the region and approved by a notary public, so we suggest you prepare at least three options
2. Certify a copy of your passport
3. Certify a power of attorney with Apostille at a notary public
4. Select a company address

Leave the rest of the procedure to your real estate agency in Croatia
Biliškov Nekretnine

A step-by-step guide to buying a property in Croatia



EU citizens

Natural and legal persons from EU member states acquire legal ownership of real estate in Croatia under the same conditions as nationals of the Republic of Croatia.

Non-EU citizens

Foreign nationals from outside the EU can buy real estate on the principle of reciprocity. When buying a property, it is necessary to seek approval from the Ministry of Justice of the Republic of Croatia.

Foreign citizens without mutual consent / reciprocity, can purchase the property on behalf of the company. The company is established with headquarters in the Republic of Croatia. In that case Croatian company owned by foreigner buys a property.

There is reciprocity with following countries: Argentina, Australia, Byelorussia, BiH, Brasil, Brunei, Canada, Chile, China, Egypt, Ecuador, Israel, Japan, Jordan, Qatar, Kazakhstan, Korea, Kosovo, Liechtenstein, Macedonia, Malaysia, Moldova, Monte Negro, Norway, New Zealand, Panama, Paraguay, Russia, Serbia, South Africa, Switzerland, USA, Turkey, Ukraine and USA.

Limitations

All foreign nationals are not able to buy and to register the property in their own name:

- Agricultural land
- Properties located in protected nature areas

IMPORTANT FACTS:

- Before the conclusion of the legal transaction it is necessary to obtain a VAT number issued by the IRS office.
- To make the registration of property in the land register it is necessary to submit a copy of your passport previously certified at the Public Notary Office.

Additional costs related to property purchase:

- Property purchase tax is 4 %
- Agency fee is 2 % (+VAT) **which includes lawyer's fee**

INTERESTING FACTS:

- The share of foreign buyers in the total number of real estate transaction in Croatia for the past few years is 14-16%
- Foreigners own more than 50.000 properties in Croatia
- The largest number of properties have been bought by Slovenians, which are followed by Germans, Austrians, Italians, Hungarians, British, Swedes, Slovaks, Norwegians, French...

- 1 Arrange your financing**

Before you start with property search, it is recommendable to consider and organize your finances, and if necessary check and arrange with the bank basic conditions of mortgage opportunities. This will give you an insight into how much money you can spend on the property purchase, which will ultimately affect your property search.
- 2 Contact us and register your interest**

The first step to finding the right property for you is to register your demand with us either by calling us on +385 (0)21 260 792 for the properties at the Adriatic coast or on +385 (0)1 301 1383 for Zagreb or send us an inquiry to info@biliskov.com, so you can communicate your wishes and requirements directly with our local agents.

You can view our complete list of offers on www.biliskov.com and send an inquiry for any interesting property. With over 2,000 properties to choose from, you can be sure that we have just what you are looking for.
- 3 Finding the right property for you**

When we have a clear vision and understanding of what kind of real estate you are looking for, you will receive a selection of properties that match your demand. Also we can keep you updated and informed via newsletters about new properties, best-buy offers, reduced prices... There is no need for you to wonder around and waste your time, we will find you the right property even if it is not listed with us!
- 4 Arranging successful viewing for you**

We try hard to save your time, therefore we will take you to see only properties that we consider are the best for you. Our working hours are adjusted to your needs, and it is not a problem to organize property viewings after work or on weekends. Our offices in Zagreb, Split and Kaštela are open Monday to Friday 9 am – 5 pm, Saturday 9 am – 1 pm, and our phone lines are available every day from 8 am – 8 pm. We can offer transportation to the real estate viewings, and we guide and advice you throughout viewings, so that we can immediately respond to any questions that may arise.
- 5 Making an offer**

Once you have found your perfect property and have made an offer, we will communicate it to the owner and negotiate for you the best possible price. Apart from the price, we will communicate all other conditions and terms that must be pre- arranged. The negotiations do not constitute any legal obligations on either side until contracts are signed.
- 6 Offer agreed**

When the seller accepts your offer, we will arrange and communicate between you as the buyer and the owner as the seller whole list of details that are essential for making sales acts and closing the deal smoothly.
- 7 Instructing a lawyer**

Once all the terms and details have been determined and agreed upon we introduce it to the layer who once more makes thorough documentation check-up, up-to-date title deeds, ownership rights, use certificate... Don't worry, our experienced agents will guide you and keep you informed every step of the way.
- 8 Pre-contract and deposit**

Based on the agreed terms and conditions between buyer and seller, the lawyer makes a property purchase pre-contract that commits the parties to conclude the main contract, upon the fulfillment of a certain condition and / or after a specific period of time and with a cash advance payment which usually amounts to 10% of the purchase price.
- 9 Valuation and mortgage**

When having signed pre-contract the buyer takes it to the bank to arrange the mortgage. The bank will have the property valuated by the in-house surveyor. It usually takes 30 - 45 days for the bank to process the mortgage and release the payment.
- 10 Contract verification**

When the bank gives a green light and processes the mortgage documentation, the lawyer makes Property purchase contract based on the agreed terms from pre-contract. Contract needs to be verified by the public notary. At this stage full price is paid to the seller. Lawyer makes the proposal to register the property and submits it to the Land Registry Department of the Municipal Court, as well as submits a tax declaration and other necessary documents to the tax authorities. Property purchase tax is 4 %.
- 11 Completion**

We will release the keys once the money has cleared in the seller's account. Congratulations, you have purchased a property in Croatia! It's time to enjoy in it and your agent will take care of compliting the process. He/she will get ownership list with your name in it and all the utility invoices changed to your name.