

## ТЕСТ

### 1. ВЪПРОС

Недвижимата собственост е:

- 1) земята без сградите и трайните насаждения;
- 2) сградите без земята;
- 3) земята със сградите и трайните насаждения;

### 2. ВЪПРОС

Документ със самостоятелна доказателна сила за собственост на недвижим имот е:

- 1) невписан договор за покупко — продажба;
- 2) нотариален акт;

### 3. ВЪПРОС

Сделка с недвижим имот е:

- 1) покупко — продажба на земя с или без сгради върху нея;
- 2) покупко — продажба на машини и съоръжения;

### 4. ВЪПРОС

Посредник при сделки с недвижими имоти е:

- 1) физическо лице подготвено по определена учебна програма;
- 2) физическо или юридическо лице регистрирано по търговски закон и занимаващо се с посредничество между страните със сделките;
- 3) физическо лице нерегистрирано по търговски закон като ЕТ;

### 5. ВЪПРОС

Страни по сделки с недвижими имоти са:

- 1) продавач, купувач;
- 2) продавач, купувач и техните брокери;
- 3) продавач, купувач, техните брокери и данъчните власти;

### 6. ВЪПРОС

При сключване на сделка с недвижимо имущество се извършва от:

- 1) общинските власти в присъствието на страните и адвоката на посредника;
- 2) нотариалните органи в присъствието на страните;
- 3) данъчните власти в присъствието на посредника;

## 7. ВЪПРОС

При сделки с недвижими имоти се прави проверка за тежести върху имота:

- 1) в нотариата;
- 2) в общината;
- 3) в данъчната служба;

## 8. ВЪПРОС

Местоположението на недвижимия имот влияе основно върху:

- 1) данъчна оценка на обекта;
- 2) пазарната цена на обекта;
- 3) експлоатационните разходи на недвижимия имот;

## 9. ВЪПРОС

Физическата амортизация на недвижимия имот се проявява в:

- 1) промените във вижданията за обемно — пространствените решения на етапа на архитектурното проектиране;
- 2) промените в обкръжението на обекта при процеса на урбанизация;
- 3) промените в конструкцията на сградата по време на нейното използване;

## 10. ВЪПРОС

Икономическа амортизация на обекта — недвижимата собственост е свързано главно с:

- 1) настъпващите изменения в обкръжението на обекта в резултат на експлоатация на съседните обекти или промени в териториално устройствени решения;
- 2) промени в нормативната база за устройство на територията;
- 3) промени в данъчната политика и застраховането;

## 11. ВЪПРОС

Коефициент на плътност на застрояване на парцела зависи от:

- 1) отношението на застроената площ на сградата и
- 2) отношението на полезната площ на сградата към парцела намален с площта на сградата;
- 3) отношението на разгънатата застроена площ в сградата към площта на парцела;

## АНАЛИЗ НА ТЪРСЕНЕТО И ПРЕДЛАГАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ — ЖИЛИЩА В ГР. ВАРНА

### ИМОТИ— КУПУВА

### ИМОТИ— ПРОДАВА

ТРИСТАЕН, ШИРОК ЦЕНТЪР, НОВ	ДО 18000\$	БАЗАР ЛЕВСКИ, ТУХЛА, ДВУСТАЕН	14000\$
МАЛЪК АПАРТАМЕНТ (БЕЗ КРАЙНИТЕ КВАРТАЛИ)	ДО 10000\$	БУЛ. КНЯЗ БОРИС 65М <sup>2</sup>	15500\$
АПАРТАМЕНТ (БЕЗ КРАЙНИТЕ КВАРТАЛИ)	ДО 5000\$	КОЛОХОЗЕН ПАЗАР	14000\$
ГАРСОНИЕРА ЛЕВСКИ, ЧАЙКА	ДО 7000\$	МЛАДОСТ 80 М <sup>2</sup>	13000\$
ГАРСОНИЕРА АСПАРУХОВО, НИСЪК ЕТАЖ	ЗА 6000\$	ТРОШЕВО 72 М <sup>2</sup>	13000\$
ГАРСОНИЕРА (БЕЗ КРАЙНИТЕ КВАРТАЛИ)	ДО 7000\$	ВЛАДИСЛАВОВО 40 М <sup>2</sup>	4300\$
КУПУВАМ ЕДНОСТАЕН ТУХЛА ШИРОК ЦЕНТЪР ИЛИ ДВУСТАЕН НОВ ПАНЕЛ ДО ЕЛЕКТРОН ИЛИ ЛЕВСКИ		ПОБЕДА 86 М <sup>2</sup>	11300\$

Тази таблица е една много малка част от ежедневните обяви, които се публикуват в печатните издания за покупко-продажба на имоти, но е характерна за най-често срещаните такива обяви във вестниците. За жилища купувачите предпочитат преди всичко апартаменти. Съответно и продавачите предлагат на пазара за недвижими имоти главно апартаменти — много по-рядко други видове имоти (къщи, вили, парцели и т.н.).

От таблицата ясно се вижда, че предпочитанията на купувачите са главно за апартаменти в центъра на града и в по-старите, по-добре уредени квартали. Търсят се главно на цени до 10000 \$, с малки изключения на по-висока цена. Предлагането е също така главно в центъра и в по-малко отдалечените квартали, но главно по-големи (от търсените) по квадратура апартаменти. От таблицата забелязваме, че по-рядко са търсени големите жилищни обекти (търсят се предимно гарсонieri и малки апартаменти). Това естествено намалява пазарната им стойност на по-големите жилища.

Търсенето и предлагането на апартаменти в центъра на града е главно поради факта, че много от хората желаят да са близко до работните си места и да не ползват градския транспорт, но много от жилищата в центъра не отговарят на стандартите за сигурност, особено по-старите постройки, а в новите сгради апартаментите се предлагат на твърде високи цени.

Не се е увеличило търсенето и предлагането на апартаменти в крайните квартали, както и в кварталите, където живеят етнически малцинства. Това може да се дължи на непривлекателното им местоположение, както и на страха на много от гражданите, че там са по-вероятни обири и други престъпления.

В общи линии пазарът на недвижими имоти е оживен на пръв поглед, но финансовите възможности на населението са твърде ограничени, затова търсенето на жилища е все пак по-слабо, отколкото предлагането.