



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министър на образованието и науката

ЗАПОВЕД

4.11.2025 г.

X РД09-3424/04.11.2025 г.

Регистрационен №
Министерство на образованието и науката
Signed by: Lyubka Ivanova Stoyanova

На основание чл. 36, ал. 2 от Закона за професионалното образование и обучение, във връзка с чл. 2, ал. 1 и 2 от Наредба № 1 от 19.02.2020 г. за организацията и провеждането на изпитите за придобиване на професионална квалификация, при спазване изискванията на чл. 66, ал. 1 и 2 от Административнопроцесуалния кодекс

УТВЪРЖДАВАМ

Национална изпитна програма за провеждане на държавен изпит за придобиване на първа, втора и трета степен на професионална квалификация по професията код **073205** „Експлоатация и сделки с недвижими имоти“ от професионалното направление код **0732** „Строителство“ съгласно приложението.

4.11.2025 г.

X

КРАСИМИР ВЪЛЧЕВ
Министър на образованието и науката
Signed by: Krasimir Georgiev Valchev

**НАЦИОНАЛНА ИЗПИТНА ПРОГРАМА
ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ДЪРЖАВНИ ИЗПИТИ
ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СТЕПЕНИ НА ПРОФЕСИОНАЛНА
КВАЛИФИКАЦИЯ ПО ПРОФЕСИЯ**

Професионално направление						
Код: 0732	Наименование: Строителство					
Професия						
Код: 073205	Наименование: Експлоатация и сделки с недвижими имоти					
Степени на професионална квалификация			I	II	III	
Ниво по Национална квалификационна рамка (НКР)			2	3	4	
Ниво по Европейска квалификационна рамка (ЕКР)			2	3	4	

София, 2025 г.

I. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛ НА ИЗПИТНАТА ПРОГРАМА

Националната изпитна програма е предназначена за провеждане на държавни изпити за придобиване на първа, втора и трета степен на професионална квалификация (СПК) по професия код 073205 „Експлоатация и сделки с недвижими имоти“ от Списъка на професиите за професионално образование и обучение по чл. 6 от Закона за професионалното образование и обучение (ЗПОО).

Целта на настоящата изпитна програма е да определи единни критерии за оценка на професионалните компетентности на обучаваните, изискващи се за придобиване на всяка степен на професионална квалификация.

Националната изпитна програма е разработена във връзка с чл. 36 от ЗПОО и чл. 2, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 1 от 19.02.2020 г. за организацията и провеждането на изпитите за придобиване на професионална квалификация.

II. СЪДЪРЖАНИЕ НА НАЦИОНАЛНАТА ИЗПИТНА ПРОГРАМА

1. Част по теория на професията

- изпитни теми с кратко описание на учебното съдържание по всяка тема и дидактически материали (осигуряват се от обучаващата институция);
- критерии за оценяване на изпитните теми;
- указания за разработване на писмен тест;
- указания за съдържанието и оформянето на дипломния проект за ученици, обучаващи се за трета степен на професионална квалификация;
- критерии за оценяване на дипломния проект и неговата защита.

2. Част по практика на професията

- указания за съдържанието на индивидуалните задания;
- критерии за оценяване на индивидуалните задания.

3. Система за оценяване

4. Приложения

- образец на изпитен билет – част по теория на професията;
- образец на индивидуално задание по практика;
- образец на индивидуално задание за разработване на дипломен проект;
- образец на рецензия на дипломен проект.

III. ИЗПИТНИ ТЕМИ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ДЪРЖАВЕН ИЗПИТ – ЧАСТ ПО ТЕОРИЯ НА ПРОФЕСИЯТА

1. ИЗПИТНИ ТЕМИ ЗА ПЪРВА СТЕПЕН НА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ

ИЗПИТНА ТЕМА № 1: Експлоатация и поддръжка на сгради

Същност на експлоатацията и поддръжката. Видове инсталации и тяхното предназначение – отопление, вентилация, електроинсталации, ВиК. Процедури за профилактика, рутинна поддръжка и аварийни ремонти. Нормативни изисквания. Работа в екип с технически специалисти

Дидактически материали: Схеми на инсталации, примерни контролни листове и др.

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 1</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Дефинира понятията „експлоатация“ и „поддръжка“	10
2. Разграничава видовете инсталации и техните функции	15
3. Описва процедурите за профилактика и ремонти	15
4. Посочва нормативни изисквания за сградна експлоатация	15
5. Описва ролята на екипната работа и попълването на отчети	15
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 2: Технически системи на сградите (HVAC, електро, ВиК и др.)

Основни технически системи: HVAC, електроинсталации, ВиК. Компоненти и тяхната функция. Значение на правилната експлоатация. Интерпретация на скици и техническа документация. Основни причини за повреди

Дидактически материали: Схеми, чертежи, технически документи и др.

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 2</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Посочва видовете технически системи в сградите	15
2. Описва компонентите и функциите им	15
3. Обяснява значението на правилната експлоатация	10
4. Чете и интерпретира основна техническа документация	15
5. Разпознава често срещани причини за повреди	15
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 3: Складиране и инвентаризация на материали и инструменти

Складиране на материали и инструменти. Видове резервни части и материали. Изисквания за съхранение на различни материали. Изисквания за безопасност при работа в складови помещения. Организиране на складирането според техническите изисквания. Работа с базова складова документация (етикети, таблици, контролни списъци и др.)

Дидактически материали: Схеми и таблици, образци на складови документи, контролни списъци и др.

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 3</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Дефинира видовете резервни части и материали (филтри, кабели, тръби, електрически компоненти, строителни материали и др.)	8
2. Дефинира изискванията за безопасност при работа в складови помещения. Дефинира изисквания за съхранение на различни материали (температурни условия, влага, защита от повреди и др.)	8
3. Формулира изискванията за сортиране на различни видове материали и резервни части. Организиране на складирането според техническите изисквания	14
4. Посочва и обяснява основната складова документация (етикети, таблици, контролни списъци и др.)	15
5. Посочва и обяснява процедури за правилно съхранение на материалите	15
6. Обяснява правилата за безопасност при работа със складово оборудване	10
7. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 4: Рутинни проверки и ремонтни дейности

Същност на рутинните проверки. Процедури за диагностика на проблеми. Видове консумативи – филтри, предпазители, уплътнения и др. Попълване на контролни листове. Асистирание на специалисти при ремонти и подмяна. Спазване на правилата за безопасност.

Дидактически материали: Контролни списъци, образци на документи, примери с инструменти и др.

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 4</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Описва процедурата за рутинна проверка	15
2. Описва често срещани повреди и диагностика	15
3. Посочва видовете консумативи	10
4. Демонстрира знания за попълване на контролни листове	15
5. Обяснява ролята на безопасността при ремонтни дейности	15
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 5: Собственост върху недвижими имоти и административни процедури

Същност на частна, общинска и държавна собственост. Законова уредба: Закон за собствеността, Закон за общинската собственост, Закон за държавната собственост. Основни административни процедури, свързани с недвижимите имоти. Разграничаване на видовете собственост по документи. Роля на институциите

Дидактически материали: Документи, образци на договори, таблици и др.

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 5</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Дефинира видовете недвижима собственост	15
2. Обяснява законовите рамки (основни закони)	15
3. Описва административните процедури, свързани с имоти	15
4. Разграничава собственост въз основа на документи	15
5. Посочва институции, ангажирани с управление на собственост	10
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНИ ТЕМИ ЗА ВТОРА СТЕПЕН НА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ

ИЗПИТНА ТЕМА № 1: Видове недвижима собственост и документи за управление на сгради

Видове собственост – частна, общинска, държавна. Основни документи за управление и поддръжка на сгради – технически паспорти, договори за поддръжка, гаранционни сертификати. Законова рамка. Значение на професионалната етика и защита на личните данни при работа с документация

Дидактически материали: Образци на технически паспорти, договори, нормативни актове

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 1</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Разграничава видовете недвижима собственост	15
2. Обяснява законовите рамки и институциите	15
3. Описва документите за управление и поддръжка на сгради	15
4. Посочва изисквания за съхранение и актуализация на документация	15
5. Описва принципи на професионалната етика и защита на данни	10
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 2: Устойчиво управление на сгради

Концепции за устойчиво развитие и екологични стандарти (LEED, BREEAM). Методи за намаляване и управление на отпадъците. Управление на водните ресурси. Подобряване на енергийната ефективност. Етични аспекти при прилагане на устойчиви практики в екип

Дидактически материали: Примери за устойчиви практики, схеми за разделно събиране, таблици за разход на енергия и вода

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 2</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Обяснява концепциите за устойчиво развитие и екологични стандарти	15
2. Описва методите за управление на отпадъци	15
3. Описва методите за управление на водните ресурси	15
4. Посочва мерки за повишаване на енергийната ефективност	15
5. Описва ролята на етиката при прилагане на устойчиви практики	10
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 3: Дигитални системи и професионална етика

Основни дигитални платформи за управление на документи. Предимства на електронното съхранение. Изисквания за защита на личните данни. Професионална етика при работа с поверителна информация и в екипна среда

Дидактически материали: Демо версии на софтуер за документооборот, образци на електронни архиви

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 3</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Обяснява принципите на дигиталното управление на документи	15
2. Посочва предимствата на електронното съхранение	15
3. Изброява изискванията за защита на личните данни	15
4. Описва етичните принципи при работа с документи	15
5. Обяснява значението на професионалната етика в екипа	10
6. Решава примерна приложна задача/казус	30
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 4: Комуникация с клиенти и собственици на имоти

Особености на комуникацията в професията „Експлоатация и сделки с недвижими имоти“. Основни принципи на професионална етика в контакт с клиенти и собственици. Управление на оплаквания и сигнали. Решаване на конфликти и водене на преговори. Роля на отчетността и документацията

Дидактически материали: Симулационни казуси, примерни жалби и протоколи, правила за етично общуване

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 4</i>		<i>Максимален брой точки</i>
1. Обяснява особеностите на комуникацията с клиенти и собственици		15
2. Изброява етичните принципи при общуване		15
3. Посочва методи за управление на оплаквания и сигнали		15
4. Описва техники за решаване на конфликти и водене на преговори		15
5. Обяснява значението на отчетността и документацията		10
6. Решава примерна приложна задача/казус		30
Общ брой точки:		100

ИЗПИТНА ТЕМА № 5: Технически системи в сградите и енергийна ефективност

Основни елементи на HVAC, електрически и ВиК системи. Правилна експлоатация и безопасност. Значение на енергийната ефективност и устойчивите практики. Работа в екип и спазване на етични правила при поддръжка на системите

Дидактически материали: Технически схеми и чертежи, таблици за енергийна ефективност

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 5</i>		<i>Максимален брой точки</i>
1. Посочва елементите на HVAC, електро- и ВиК системи		15
2. Обяснява функциите и значението на правилната експлоатация		15
3. Описва мерки за енергийна ефективност		15
4. Посочва процедури за безопасност при работа		15
5. Описва ролята на екипната работа и етичната отговорност		10
6. Решава примерна приложна задача/казус		30
Общ брой точки:		100

2. ИЗПИТНИ ТЕМИ ЗА ТРЕТА СТЕПЕН НА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ

ИЗПИТНА ТЕМА № 1: Вещни права и обекти на вещни права

Същност и съдържание на правото на собственост. Нормативна уредба. Документи, необходими за доказване на правото на собственост върху недвижим имот. Съсобственост – същност и видове. Основни права и задължения на съсобственика. СИО. Режим на имуществени отношения. Делба, видове делба, право на изкупуване. Ограничени вещни права – право на ползване, сервитут и ипотека. Придобиване и изгубване на вещни права. Защита на вещните права. Вписвания на актове за недвижими имоти. Тежести върху недвижими имоти. Проверка за тежести. Заличаване на тежести върху имота

Критерии за оценяване на изпитна тема № 1		Максимален брой точки
1. Дефинира същността на правото на собственост като юридическа категория. Обяснява съдържанието ѝ. Прилага нормативната уредба за право на собственост		8
2. Посочва необходимите документи за доказване на собственост на недвижим имот		8
3. Посочва и обяснява същността на понятието „съсобственост”. Разработва видовете съсобственост. Открива и различава връзката между тях. Описва и обяснява основните права и задължения на съсобственика. Обяснява същността и специфичните особености на СИО		15
4. Формулира и обяснява право на ползване, учредяването на сервитут и учредяването на ипотека. Описва видовете сервитут. Описва видовете ипотеки. Обяснява особености при закупуване на имот с ипотека		15
5. Описва и обяснява способите за придобиване и изгубване на вещни права. Различава и открива различията между тях		12
6. Изброява и обяснява исковите за защита на вещните права. Прави заключения и изводи за различните видове иски, прилага нормативната уредба		14
7. Посочва и прилага техниката на вписване на актовете съгласно Закона за собствеността, Закона за кадастъра и Имотния регистър, Правилника за вписванията и други закони		10
8. Възпроизвежда и обяснява проверката за тежести върху недвижими имоти		10
9. Изброява начините на заличаване на тежести върху имота. Открива зависимостта между тях		8
Общ брой точки:		100

ИЗПИТНА ТЕМА № 2: Сделките с недвижими имоти

Същност и видове сделки с недвижими имоти. Договор за покупко-продажба на недвижим имот. Документи за изповядване на сделката пред нотариус. Изповядване на сделките пред нотариус. Данъчно облагане на сделките с недвижима собственост. Публични търгове за недвижими имоти – същност и специфични особености, тръжна процедура

Критерии за оценяване на изпитна тема № 2		Максимален брой точки
1. Дефинира същността на сделките с недвижими имоти		10
2. Разработва и обяснява начина на сключване на сделката и нейните особености		10
3. Описва процеса на изготвяне и подписване на договор за покупко-продажба на недвижим имот. Посочва задължителните клаузи, които трябва да съдържа този договор. Разработва договор за покупко-продажба на недвижим имот		20
4. Изброява и обяснява документите за изповядване на сделката пред нотари-		15

ус. Определя тяхната значимост	
5. Разработва и обяснява процедурата по изповядване на сделката пред нотариус. Доказва нейната значимост	15
6. Описва основните дължими данъци и такси, които трябва да се платят по сделката	15
7. Формулира и обяснява същността и специфичните особености на търга. Различава и разработва основните дейности и операции по тържната процедура	15
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 3: Търговско посредничество при сделки с недвижими имоти

Същност, субекти, основни посреднически дейности. Предварителен договор – действителност и неизпълнение. Последствия. Договорът за посредничество. Ексклузивен договор за посредничество. Трудов договор – същност и правна характеристика на трудовия договор. Съдържание на трудовия договор. Видове и характеристика. Сключване и изпълнение на трудовия договор, задължение за регистрация. Изменение и прекратяване на трудовия договор

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 3</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Обяснява същността на търговското посредничество. Определя субектите. Илюстрира връзката между тях. Разработва основните посреднически дейности	15
2. Дефинира същността на договора за посредничество	10
3. Изброява, различава видовете посреднически договори. Открива връзката между тях	15
4. Дефинира същността на трудовия договор	10
5. Посочва, обяснява и свързва основните характеристики на трудовия договор	15
6. Изброява, различава видовете трудови договори. Открива връзката между тях	10
7. Показва и илюстрира схематично съдържанието на трудовия договор	10
8. Описва и обяснява процеса на сключване и изпълнение на трудовия договор. Прилага документи за регистрация съгласно Кодекса на труда. Обобщава и дава препоръки за процеса на сключване, изпълнение и прекратяване на трудовия договор	15
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 4: Работа с клиенти

Приемане и обработка на оферти от клиенти. Типове потребителско поведение. Маркетингови дейности за намиране на насрещни оферти. Процес на вземане на решение за покупка. Подготовка на имота за представяне. Оборване съмненията на клиента. Приключване на сделката. Следпродажбено обслужване на клиентите след сделката. Стратегии за поддър-

жане на дългосрочни взаимоотношения с клиентите. Допълнително предлагане. Методи за комуникация с клиентите след сделката. Начини за информирание на клиентите за нови оферти и услуги

Критерии за оценяване на изпитна тема № 4	Максимален брой точки
1. Правилно идентифицира и описва различните видове оферти. Разбира и прилага концепцията за активно слушане	10
2. Описва и определя етапите на процеса на взимане на решение. Дефинира различните психологически типове клиенти спрямо начина им на взимане на решение	10
3. Прилага различни маркетингови стратегии за намиране на насрещни оферти	10
4. Описва и обяснява психологическите методи за оборване съмненията на клиента в различните етапи на сделката	15
5. Описва различни техники за овладяване на конфликтни ситуации. Описва и обяснява метода „седем плюса и три минуса“ за приключване на сделката	15
6. Дефинира основните етапи в обслужването преди, по време и след приключване на сделката. Обяснява и прилага техники за допълнително предлагане на услуги	10
7. Прилага стратегии за поддържане на дългосрочни взаимоотношения с клиентите	10
8. Описва и обяснява методите за комуникация с клиентите след сделката	10
9. Описва и сравнява начините за информирание на клиентите (презентационни материали и др.) за нови оферти и услуги. Посочва техните предимства и недостатъци	10
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 5: Право на строеж и застрояване

Видове застрояване – основно и допълващо. Начин на застрояване – свободно и свързано. Характер на застрояването. Линии на застрояване. Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване. Временни строежи. Преместваеми обекти. Учредяване правото на строеж върху чужд имот. Издаване на разрешение за строеж. Документи за продажба на апартаменти в строеж. Документация, свързана със завършване на строежа и неговата експлоатация – съществени и несъществени отклонения в строителния инвестиционен проект. Същност и съдържание на разрешение за ползване и удостоверение за въвеждане в експлоатация. Класификация и елементи на сградите. Технологични методи за изпълнение на строителството на жилищни сгради

Критерии за оценяване на изпитна тема № 5	Максимален брой точки
1. Посочва видовете застрояване. Демонстрира разликата между тях	6
2. Обяснява начините на застрояване и характера на застрояване. Свързва ви-	10

сочината на сградата с характера на застрояване	
3. Посочва видовете линии на застрояване. Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване. Познава и дефинира временните и преместваемите обекти	10
4. Дефинира право на строеж. Описва процедура по издаване на разрешение за строеж. Прави заключения и изводи	10
5. Описва процедурата по учредяване правото на строеж върху чужд имот	6
6. Изброява и описва необходимите документи за продажба на апартаменти в строеж	8
7. Определя процедура по съществени и несъществени отклонения на одобрените инвестиционни проекти по време на строителството. Прави изводи по поставената тема	10
8. Обяснява същността и съдържанието на разрешение за ползване	8
9. Обяснява същността и съдържанието на удостоверение за въвеждане в експлоатация	8
10. Класифицира сградите по предназначение, височина и местоположение	6
11. Изброява и описва елементите на сградите	8
12. Изброява и описва технологичните методи за изпълнение на строителството на жилищни сгради	10
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 6: Маркетинг, маркетингови концепции и проучване на пазара на недвижими имоти

Същност и значение на маркетинга. Видове маркетинг. Основни маркетингови концепции, видове приложение. Анализ на маркетинговата обкръжаваща среда и SWOT-анализ. Проучване на пазара, сегментиране и избор на целеви пазар. Позициониране на продукта на пазара. Видове маркетингови стратегии. Пазарен анализ и таргет клиенти. План за изработване на ефективна реклама

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 1</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Описва и обяснява същността и значението на маркетинга. Определя видовете маркетинг	8
2. Описва и обяснява същността и приложението на основните маркетингови концепции – производствена, продуктова, търговска, маркетингова, социално-етична, на взаимодействието	12
3. Посочва факторите на обкръжаващата среда и прави изводи и заключения за влиянието им върху предприятието	10
4. Описва и обяснява процеса на маркетингово проучване на пазара. Обяснява набирането на първична и вторична информация – предимства и недостатъци. Изяснява ползите при провеждане на маркетинговото проучване	15
5. Обяснява и определя сегментиране на пазара на потребителски и индустриални стоки и услуги. Посочва и обяснява критериите за сегментиране на па-	10

зара	
6. Описва и илюстрира процедурата за избор на целеви пазар. Посочва стратегиите за избор на целеви пазар	10
7. Описва и определя позиционирането на продукта на пазара. Посочва стратегиите за позициониране	10
8. Обяснява и определя инструментите на маркетинга на недвижими имоти – стратегически анализ, проучвателна стратегия (целеви маркетинг), продуктова стратегия, стратегия за място, ценова стратегия, комуникационна стратегия	15
9. Описва и обяснява задължителните етапи при изработване на план за ефективна реклама – определяне на целевата аудитория, рекламните цели, създаване на рекламното послание, избор на комуникационни канали. Разработва план за ефективна реклама	10
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 7: Недвижими имоти

Поземлен имот (ПИ) и урегулиран поземлен имот (УПИ) – същност и видове. Граници на имотите. Идентификатор на недвижим имот – същност и съдържание. Регулация – устройствени планове – същност и видове. Същност и задачи на кадастъра. Предназначение на кадастралната информация. Същност и съдържание на кадастрален регистър. Основен обект на кадастъра. Основни кадастрални данни. Кадастрални схеми, карти и планове. Основни документи към кадастралната карта. Основни показатели за устройство и застрояване – ЗП, РЗП, плътност на застрояване, интензивност на застрояване (КИНТ), процент на озеленяване. Същност, съдържание и предназначение на Имотния регистър

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 7</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Дефинира понятието „недвижим имот“. Описва същността и съдържанието на поземлените и урегулираните поземлени имоти. Извежда разликата между тях. Прави заключения и изводи	8
2. Посочва видовете граници на имота. Обяснява правилата и нормативите за разполагане на сградите спрямо линиите на застрояване. Определя възможностите за застрояване в даден ПИ	10
3. Обяснява идентификатора на недвижимите имоти в кадастъра. Обяснява съдържанието им и структурата	10
4. Описва същността и видовете устройствени планове	8
5. Посочва същността на кадастъра. Обяснява задачите на кадастъра. Доказва предназначението на кадастралната информация	10
6. Определя същността и съдържанието на кадастралния регистър	6
7. Различава основния обект на кадастъра – поземлен имот. Изчислява основни кадастрални данни	15
8. Дефинира същността и съдържанието на кадастралната карта. Посочва раз-	8

ликата между кадастрална карта и кадастрален план. Определя основните документи към кадастралната карта	
9. Описва правилно основните показатели за устройство и застрояване – ЗП, РЗП, плътност на застрояване, интензивност на застрояване (КИНТ), процент на озеленяване	15
10. Обяснява същността и съдържанието на имотния регистър. Демонстрира неговото предназначение	10
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 8: Оценка на недвижим имот

Недвижима собственост. Недвижим имот – същност и видове. Пазар на недвижимите имоти – основни характеристики и класификации. Фактори, определящи пазара на недвижими имоти. Същност на стойността. Видове стойности. Стойност на парите във времето. Настояща и бъдеща стойност на единични суми и на парични потоци. Обща законова рамка на оценителската дейност. Оценителски стандарти. Основни принципи на оценката на недвижим имот. Методи за оценка на недвижим имот

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 8</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Характеризира понятието „недвижима собственост”	10
2. Дефинира понятието „недвижим имот”. Описва същността и видовете недвижими имоти	12
3. Описва същността на пазара на недвижимите имоти. Характеризира и класифицира пазара на недвижими имоти. Определя факторите, влияещи върху пазара на недвижими имоти. Посочва начини на функциониране на пазара на недвижими имоти	25
4. Дефинира понятието „стойност“. Обяснява различните видове стойности. Изброява и илюстрира стойността на парите във времето, настоящата и бъдещата стойност на единични суми и парични потоци	25
5. Описва и обяснява същността на общата законова рамка на оценителската дейност. Изброява и обяснява оценителските стандарти	8
6. Описва, изброява, прилага и различава основните принципи за оценка на недвижим имот	10
7. Описва, изброява, прилага и различава основните методи за оценка на недвижим имот	10
Общ брой точки:	100

ИЗПИТНА ТЕМА № 9: Етажна собственост

Права и задължения на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или части от тях. Книга на етажната собственост. Управление на етажната собственост. Сдружение на собствениците. Водене на административна документация и отчетност в

етажната собственост. Разходи за поддръжка на общите части – контрол върху плащанията. Ремонт, обновяване и поддръжка на общите части. Технически паспорт на сградата

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 9</i>		<i>Максимален брой точки</i>
1. Изброява и обяснява правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или части от тях. Открива и различава правата и задълженията между тях		15
2. Посочва и обяснява съдържанието на книгата на етажната собственост. Прилага я схематично		10
3. Възпроизвежда управлението на етажната собственост. Описва процедурата по свикване на общо събрание на собствениците. Изисквания за кворум и вземане на решения		15
4. Формулира и обяснява сдружение на собственици		10
5. Обяснява основните законодателни изисквания за финансовото управление на етажната собственост според ЗУЕС. Описва основните разходи за поддръжка на общите части		10
6. Описва и обяснява методите за контрол върху задълженията и сроковете за плащане. Посочва законодателните мерки при неизпълнение на финансовите задължения от страна на собствениците. Обяснява отчет за събрани и неизплатени вноски. Предлага методи за подобряване на финансовата дисциплина сред собствениците		10
7. Описва и обяснява осъществяването на ремонт, обновяване и поддръжка на общите части. Открива и определя различията между тях		15
8. Разработва и илюстрира технически паспорт на сградата		15
Общ брой точки:		100

ИЗПИТНА ТЕМА № 10: Търговска фирма

Същност и правна характеристика на търговската фирма. Регистрация на търговската фирма. Същност и видове търговски дружества. Учредяване на търговско дружество. капитал, права и задължения на съдружниците, органи на управление, прекратяване. Управление на предприятието – процес на планиране. Процес на организиране в търговската фирма. Видове организационни структури. Предимства и недостатъци. Контрол. Характеристики и принципи на контрола. Техники на контрола. Управление на човешките ресурси в сферата на недвижимата собственост. Същност и характерни особености на труда в сферата на недвижимата собственост – кариера и длъжности. Стиллове на управление

<i>Критерии за оценяване на изпитна тема № 10</i>		<i>Максимален брой точки</i>
1. Дефинира същността на търговските дружества. Обяснява видовете търговски дружества. Открива различията между тях		8
2. Описва и обяснява процеса на учредяване на търговско дружество. Илюстрира		6

необходимите документи за вписване в Търговския регистър	
3. Формулира същността и учредяването на персоналните търговски дружества. Разработва и обяснява правата и задълженията на съдружниците. Открива и определя приликите и разликите между тях	6
4. Посочва и обяснява същността, учредяването и капитала на Дружество с ограничена отговорност. Определя начините на прекратяване на ООД	6
5. Посочва и обяснява същността, учредяването и капитала на Акционерно дружество. Сравнява и различава правата и задълженията на акционерите. Определя начините на прекратяване на АД	6
6. Дефинира и обяснява функцията „планиране“. Различава стратегическо и оперативно планиране. Открива връзката между тях	6
7. Формулира същността на функцията „организиране“. Посочва видовете пълномощия. Разработва и различава етапите и факторите, влияещи в процеса на организиране в търговската фирма	6
8. Изброява и обяснява видовете организационни структури. Представя ги схематично	10
9. Описва и сравнява предимствата и недостатъците на различните видове организационна структура. Прави обобщения за предимствата и недостатъците им	10
10. Дефинира и обяснява същността и характеристиките на функцията „ръководство“. Описва и обяснява мотивацията и координацията като ръководни дейности	5
11. Дефинира и обяснява същността и характеристиките на функцията „контрол“. Изброява и обяснява принципите на контрола. Разработва и различава тна контрола	5
12. Описва и обяснява същността и спецификата на труда в сферата на недвижимата собственост	6
13. Изброява и обяснява различните разновидности на кариера и длъжности. Открива връзката между тях и прави заключения и изводи	5
14. Изброява и обяснява характерните особености на управлението на човешките ресурси	6
15. Определя и прилага съдържанието на длъжностна характеристика на брокер на недвижими имоти	5
16. Изброява основните стилове на управление. Открива предимствата и недостатъците им, прави изводи и заключения	4
Общ брой точки:	100

IV. УКАЗАНИЯ ЗА РАЗРАБОТВАНЕ НА ПИСМЕН ТЕСТ

1. Структура на теста и изисквания към тестовите задачи

Всеки тест се състои от 20 въпроса/задачи и обхваща всички теми от националната изпитна програма за съответната степен на професионална квалификация по професията. Тестовите включват следните модули:

Модул А: Титулна страница – съдържа наименование на институцията от името на която се предлага теста и инструкция за работа с теста. Инструкцията съдържа информация относно:

- целта на теста;
- начините за нанасяне на отговорите;
- права и задължения на учениците по време на изпита;
- начините за оценка на тестовите резултати;
- времето за решаване на теста.

Модул Б: Тест – изписва се вариант на теста. Тестовите въпроси/задачи се подреждат по един от следните критерии:

- по логиката на учебното съдържание;
- според типа на отговора.

Модул В: Еталон на верния отговор и ключ за оценяване – предназначени за комисията за подготовка и оценяване на изпита – част по теория на професията.

2. Изисквания към тестовите въпроси/задачи

Всяка тестова задача проверява компетентности съобразно нивото по НКР/ЕКР, както следва:

- за първа степен на професионална квалификация (НКР/ЕКР 2) – компетентности, необходими за изпълнение на еднотипни задачи при познати условия;
- за втора степен на професионална квалификация (НКР/ЕКР 3) – компетентности, необходими за изпълнение на еднотипни задачи, за решаване на рутинни проблеми и за извършване на рутинни дейности, както и ограничен набор от практически знания, необходими за изпълнението на по-сложни задачи в познати условия;
- за трета степен на професионална квалификация (НКР/ЕКР 4) – компетентности, необходими за изпълнение на сложни операции с помощта на различни инструменти, машини, апарати, измервателни уреди, за разчитане на технологична документация, схеми, данни и др.

Тестовите въпроси/задачи се разработват в съответствие с матрицата на теста, както следва:

Изпитна тема №	I степен на професионална квалификация Тежест 30%		II степен на професионална квалификация Тежест 40%		III степен на професионална квалификация Тежест 50%	
	Брой тестови задачи	Максимален брой точки	Брой тестови задачи	Максимален брой точки	Брой тестови задачи	Максимален брой точки
1	4	20	4	20	2	10
2	4	20	4	20	2	10

3	4	20	4	20	2	10
4	4	20	4	20	2	10
5	4	20	4	20	2	10
6					2	10
7					2	10
8					2	10
9					2	10
10					2	10
	20	100	20	100	20	100

V. УКАЗАНИЕ ЗА СЪДЪРЖАНИЕТО И ОФОРМЯНЕТО НА ДИПЛОМНИЯ ПРОЕКТ

Дипломният проект съдържа следните структурни единици:

- титулна страница;
- съдържание;
- увод (въведение);
- основна част;
- заключение;
- списък на използваната литература;
- приложения.

Титулната страница съдържа наименование на училището, населено място, тема на дипломния проект, трите имена на ученика, професия, име и фамилия на ръководителя/консултанта.

Уводът (въведението) съдържа кратко описание на основните цели и резултати.

Основна част – формулира се целта на дипломния проект и задачите, които трябва да бъдат решени, за да се постигне тази цел. Съдържа описание и анализ на известните решения, като се цитират съответните литературни източници. Съдържа приносите на дипломния проект, които трябва да бъдат така формулирани, че да се вижда кои от поставените задачи са успешно решени.

Заключението съдържа изводи и предложения за доразвиване на проекта и възможностите за неговото приложение.

Списъкът с използваната литература включва цитираната и използвана в записката на дипломния проект литература. Започва на отделна страница от основния текст. При имената на авторите първо се изписва фамилията. Всички описания в списъка с използ-

ваните източници трябва да са подредени по азбучен ред според фамилията на първия автор на всяка публикация.

Приложенията съдържат документация, която не е намерила място в текста поради ограниченията в обема ѝ или подредба за по-добра прегледност. В текста трябва да има препратка към всички приложения.

б) Оформяне на дипломния проект

Формат: А4; брой редове в стр.: 30; брой на знаците: 60 знака

в ред. Общ брой на знаците в 1 стр.: 1800 – 2000 знака

Шрифт: Times New Roman

VI. КРИТЕРИИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА ДИПЛОМЕН ПРОЕКТ

<i>Критерии за оценяване</i>	<i>Максимален брой точки</i>
1. Съответствие с изискванията за съдържание и структура на дипломния проект	20
1.1. Логическа последователност и структура на изложението, балансиране на отделните части	4
1.2. Задълбоченост и пълнота при формулиране на обекта, предмета, целта и задачите в разработването на темата	7
1.3. Използване на подходящи изследователски методи	4
1.4. Стил и оформяне на дипломната работа (терминология, стил на писане, текстообработка и оформяне на фигури и таблици)	5
2. Съответствие между поставените цели на дипломния проект и получените резултати	20
2.1. Изводите следват пряко от изложението, формулирани са ясно, решават поставените в началото на изследването цели и задачи и водят до убедителна защита на поставената теза	10
2.2. Оригиналност, значимост и актуалност на темата	6
2.3. Задълбоченост и обосновааност на предложенията и насоките	4
3. Представяне на дипломния проект	20
3.1. Представянето на разработката по темата е ясно и точно	5
3.2. Онагледяване на експозето с: а) презентация б) графични материали в) практически резултати г) компютърна мултимедийна симулация и анимация	10
3.3. Умения за презентиране	5
4. Отговори на зададените въпроси от рецензента и/или членовете на комисията за подготовка, провеждане и оценяване на изпита чрез защита на дипломен проект	30

4.1. Разбира същността на зададените въпроси и отговаря пълно, точно и убедително	10
4.2. Логически построени и точни отговори на зададените въпроси	10
4.3. Съдържателни и обосновани отговори на въпросите	10
5. Използване на професионалната терминология, добър и ясен стил, обща езикова грамотност	10
5.1. Правилно използване на професионалната терминология	5
5.2. Ясен изказ и обща езикова грамотност	5
Общ брой точки:	100

VII. ДЪРЖАВЕН ИЗПИТ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ – ЧАСТ ПО ПРАКТИКА НА ПРОФЕСИЯТА

1. Указание за съдържанието на индивидуалните задания

Индивидуалното задание за частта по практика на професията съдържа темата на индивидуалното задание и изискванията към крайния резултат от изпълнението на заданието.

Всяко индивидуално задание за държавен изпит за придобиване на професионална квалификация – част по практика на професията включва:

- тема в съответствие с единиците резултати от учене в държавния образователен стандарт за придобиване на квалификация по професията, като за обучаемите, които придобиват по-високата степен на професионална квалификация, индивидуалното задание може да съдържа извършване на компетентности за по-ниската степен на професионална квалификация по съответната професия;

- указания (инструкции/изисквания) за изпълнение;
- критерии за оценяване.

По решение на комисията за провеждане и оценяване на изпита – част по практика на професията, могат да се дадат допълнителни указания, които да подпомогнат обучавания при изпълнение на индивидуалното задание.

2. Критерии за оценяване

№	Критерии за оценяване	Максимален брой точки
1.	Спазване на правилата за здравословни и безопасни условия на труд и опазване на околната среда*	да/не
1.1.	Изпълнява дейностите при спазване на необходимите мерки за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд	да/не

* Критерий 1 няма количествено изражение, а качествено. Ако обучаваният по време на изпита създава опасна ситуация, застрашаваща собствения му живот или живота на други лица, изпитът се прекратява и на обучавания се поставя **оценка слаб (2)**.

№	Критерии за оценяване	Максимален брой точки
1.2.	Създава организация за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд на работното място	да/не
1.3.	Предотвратява опасните ситуации, които могат да възникнат по време на работа	да/не
2.	Ефективна организация на работното място	5
2.1.	Планира ефективно работния процес	2
2.2.	Разпределя трудовите дейности в работния процес съобразно поставената задача и времето за нейното изпълнение	2
2.3.	Познава и прилага установените стандарти за осъществяване на дейността	1
3.	Спазване изискванията на правилниците, наредбите и предписанията	5
3.1.	Познава и прилага нормативните изисквания в съответната професионална област	3
3.2.	Спазва изискванията на правилниците, наредбите и предписанията, свързани с индивидуалното задание	2
4.	Правилен подбор на детайли, материали и инструменти съобразно конкретното задание	20
4.1.	Целесъобразно използва материали, детайли и инструменти според изпитното задание	10
4.2.	Правилен подбор на количеството и качеството на материали, детайли и инструменти	10
5.	Спазване на технологичната последователност на операциите според индивидуалното задание	20
5.1.	Самостоятелно определя технологичната последователност на операциите	10
5.2.	Организира дейността си при спазване на технологичната последователност на операциите в процеса на работа	10
6.	Качество на изпълнението на индивидуалното задание	50
6.1.	Всяка завършена дейност съответства на изискванията на съответната технология	20
6.2.	Крайнният резултат съответства на зададените параметри и отговаря на изискванията в стандартите	20
6.3.	Изпълнява задачата в поставения срок	10
Общ брой точки:		100

VIII. СИСТЕМА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Оценяването на резултатите от държавния изпит за придобиване на квалификация по професия код 073205 „Експлоатация и сделки с недвижими имоти“ е в точки, както следва:

- част по теория на професията – максимално 100 точки;
- част по практика на професията – максимално 100 точки.

Всяка част от държавния изпит е успешно положена при постигане на петдесет на сто от максималния брой точки.

Формирането на окончателната оценка от изпита е, както следва:

- за първа степен на професионална квалификация – в съотношение 30 процента частта по теория на професията и 70 процента частта по практика на професията от общия брой точки. Окончателната оценка в брой точки е равна на $0,3 \times$ получения брой точки от част по теория на професията + $0,7 \times$ получения брой точки от част по практика на професията;
- за втора степен на професионална квалификация – в съотношение 40 процента частта по теория на професията и 60 процента частта по практика на професията от общия брой точки. Окончателната оценка в брой точки е равна на $0,4 \times$ получения брой точки от частта по теория на професията + $0,6 \times$ получения брой точки от частта по практика на професията;
- за трета степен на професионална квалификация – в съотношение 50 процента от получения брой точки от частта по теория на професията и 50 процента от получения брой точки от частта по практика на професията. Окончателната оценка в брой точки е равна на $0,5$, и получения брой точки от частта по практика на професията, умножен с $0,5$.

Окончателната оценка в брой точки се формира след успешното полагане на всяка част от изпита и се превръща в цифрова оценка с точност до $0,01$ по формулата:

Цифрова оценка = окончателната оценка в брой точки $\times 0,06$.

Окончателната оценката от държавния изпит за придобиване на квалификация по професията е с количествен и качествен показател, с точност до $0,01$ и се определя, както следва:

- а) за количествен показател от $2,00$ до $2,99$ се определя качествен показател „слаб“;
- б) за количествен показател от $3,00$ до $3,49$ се определя качествен показател „среден“;
- в) за количествен показател от $3,50$ до $4,49$ се определя качествен показател „добър“;
- г) за количествен показател от $4,50$ до $5,49$ се определя качествен показател „много добър“;

д) за количествен показател от 5,50 до 6,00 се определя качествен показател „отличен“.

Националната изпитна програма е разработена по проект BG05SFPR001-3.001-0001 „Модернизиране на професионалното образование и обучение“, финансиран от Програма „Образование“ 2021 – 2027, съфинансиран от Европейския съюз.

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Образец на изпитен билет – част по теория на професията

.....
(Пълно наименование на училището)

**ДЪРЖАВЕН ИЗПИТ
ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ... СТЕПЕН НА ПРОФЕСИОНАЛНА
КВАЛИФИКАЦИЯ – ЧАСТ ПО ТЕОРИЯ НА ПРОФЕСИЯТА**

по професия код ... „...“

Изпитен билет № ...

Изпитна тема:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
(Изписва се точното наименование на темата с кратко описание на учебното съдържание.)

Описание на дидактическите материали (ако е приложимо)

Председател на изпитната комисия:.....
(Име и фамилия) (Подпис)

Директор/ръководител на обучаващата институция:.....
(Име и фамилия) (Подпис)

(Печат на училището/обучаващата институция)

2. Образец на индивидуално задание по практика

.....
(Пълно наименование на училището/обучаващата институция)

ДЪРЖАВЕН ИЗПИТ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ... СТЕПЕН НА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ – ЧАСТ ПО ПРАКТИКА НА ПРОФЕСИЯТА

по професия код ... „...“

Индивидуално задание № ...

На ученика/обучавания
(Грите имена на ученика/обучавания)

от.....клас/курс, начална дата на изпита: начален
час:.....

крайна дата на изпита:..... час на приключване на изпита:.....

1. Да се
(Вписва се темата на практическото задание)

а. Указания (инструкции/изисквания) за изпълнение на практическото задание:

.....
.....
.....
.....
.....

Ученик/обучаван:
(Име и фамилия) (Подпис)

Председател на изпитната комисия:
(Име и фамилия) (Подпис)

Директор/ръководител на обучаващата институция:
(Име и фамилия) (Подпис)

(Печат на училището/обучаващата институция)

3. Индивидуално задание за разработване на дипломен проект

.....
(Пълно наименование на училището)

**ЗАДАНИЕ ЗА ДИПЛОМЕН ПРОЕКТ
ДЪРЖАВЕН ИЗПИТ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ТРЕТА СТЕПЕН
НА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ – ЧАСТ ПО ТЕОРИЯ НА ПРОФЕСИЯТА
по професия код ... „...“**

На ученик/ученичка от.....клас
(Грите имена на ученика)

Тема:
.....

Изисквания за разработката на дипломния проект (входни данни, съдържание, оформяне, указания за изпълнение, инструкции):

.....
.....
.....
.....

График за изпълнение:

а) дата на възлагане на дипломния проект

б) контролни проверки и консултации
.....
.....
.....
.....

в) краен срок за предаване на дипломния проект

Ученик:
(Име, фамилия) (Подпис)

Ръководител консултант:
(Име, фамилия) (Подпис)

Директор:
(Име, фамилия) (Подпис)

(Печат на училището)

4. Образец на рецензия на дипломен проект

.....
(Пълно наименование на училището)

РЕЦЕНЗИЯ

Тема на дипломния проект	
Ученик	
Клас	
Професия	
Ръководител консултант	
Рецензент	

Критерии за допускане до защита на дипломен проект	Да	Не
Съответствие на съдържанието и точките от заданието		
Съответствие между тема и съдържание		
Спазване на препоръчителния обем на дипломния проект		
Спазване на изискванията за оформление на дипломния проект		
Готовност за защита на дипломния проект		

Силни страни на дипломния проект	
Допуснати основни слабости	
Въпроси и препоръки към дипломния проект	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Качествата на дипломния проект дават основание ученикът/ученичката.....
..... да бъде допуснат/а до защита пред членовете на
комисията за подготовка, провеждане и оценяване на изпит чрез защита на дипломен проект в
теоретичната и практическата част.

гр./с.,
.....20..... г.

Рецензент:
(Подпис)