

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**Комисия за енергийно  
и водно регулиране**РЕШЕНИЕ****№ Р - 385****от 24.02.2022 г.****КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**на закрито заседание, проведено на 24.02.2022 г., като разгледа заявление с вх. № Е-13-146-1 от 27.01.2022 г., подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“, установи следното:**

Административното производство е образувано по подадено в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-13-146-1 от 27.01.2022 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 22, ал. 1, във връзка с чл. 21, ал. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-28 от 28.01.2022 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи.

**Въз основа на предоставената информация и документи от заявителя и направеното проучване са установени следните факти и са направени следните изводи:**

**Правни аспекти:**

При преценка на основателността на искането за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност Комисията, по силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ), следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността, дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност и дали енергийният обект отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Заявителят „Риал Стейтс“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от ЗЕ и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергийния обект - фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с обща инсталирана мощност 150,00 MWp, в поземлени имоти с номера №№ 65468.112.15, 65468.112.16, 65468.115.1, 65468.115.6, 65468.105.8, 65468.107.1 в землището на с. Сбор, местност Сакарджа, общ. Пазарджик и поземлени имоти с номера №№ 00571.2.11 и 00571.1.12 в землището на с. Априлци, местност Сакарджа, общ. Пазарджик, за срок от 25 (двадесет и пет) години.

Административното производство по даване на разрешение от страна на КЕВР за започване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез изградената втора част от етап I от енергийния обект с инсталирана променливо токова мощност 24,560 MWp, в поземлен имот с идентификатор № 65468.112.16, е по искане на

лицензианта, по реда на чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от НЛДЕ, а именно след подписване на констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа образец 15 съгласно Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (ДВ, бр. 72 от 2003 г.) и разрешаване започване осъществяването на лицензионната дейност под условие - след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ). С писмо с вх. № Е-13-146-1 от 21.02.2022 г. дружеството е представило актуализиран график на строителството на енергийния обект, според който първият етап на изграждане на ФЕЦ е с мощност 57 MWp и ще бъде пуснат поетапно в експлоатация до 01.03.2022 г., както следва: първа част - с инсталирана мощност 8 MWp; втора част - с инсталирана мощност 24 MWp; трета част - с инсталирана мощност 12 MWp и четвърта част - с инсталирана мощност 13 MWp.

По силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от ЗЕ, Комисията следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността. С цел доказване изпълнението на изискването по чл. 40, ал. 2 от ЗЕ, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило следните документи:

- Договор № 129, т. 4, рег. № 1016 от 13.02.2014 г. за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлен имот с идентификатор № 109008 в местност „Сакарджа“, с. Сбор, община Пазарджик, с площ от 31,178 дка.

- Договор № 124, т. 4, рег. 1010 от 13.02.2014 г. за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлен имот с идентификатор № 109012, в местност „Сакарджа“, с. Сбор, община Пазарджик, с площ от 6,597 дка.

- Договор № 160, т. 4, рег. 1055 от 17.02.2014 г. за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлен имот с идентификатор № 112004, в местност „Сакарджа“, с. Сбор, община Пазарджик, с площ от 38,802 дка.

- Договор № 126, т. 4, рег. 1013 от 13.02.2014 г. за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлен имот с идентификатор № 112006, в местност „Сакарджа“, с. Сбор, община Пазарджик, с площ от 25,000 дка.

- Договор № 172, т. 3, рег. 4919 от 04.07.2008 г. за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлени имоти, находящи се в местност „Сакарджа“, с. Сбор, община Пазарджик, с идентификатори: № 115002 с площ от 133,852 дка; № 115001 с площ от 56,393 дка; № 114001 с площ от 73,562 дка; № 106001 с площ 61,119 дка; № 112008, с площ от 624,213 дка; № 105001 с площ от 386,966 дка; поземлени имоти с идентификатори: № 107001 с площ от 146,913 дка; № 001004 с площ от 390,872 дка; № 002001 с площ от 68,883 дка, находящи се в местност „Сакарджа“, в землището на с. Априлци, община Пазарджик

- Решение VIII от протокол № 1 от 22.01.2015 г. на общински експертен съвет по устройство на територията, община Пазарджик, с което е приет проект за изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ 112009, за производство на електрическа енергия от ВЕИ, и ПИ: № 109008, № 109012, № 112004, № 112006, местност Сакарджа, в землището на с. Сбор, като с ПР се променя отреждането на урегулирания поземлен имот и става УПИ № 112009, а поземлени имоти № 109008, № 109012, № 112004, № 112006 се присъединяват към него

- Скица на поземлен имот № 15-997676-26.10.2020 г. от Службата по геодезия,

картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.112.16, с. Сбор, местност „Сакарджа“, площ 799262 кв. м, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство, номер по предходен план 109008, 109012, 112004, 112006, 112011, парцел:112009 за производство на електрическа енергия от ВЕИ.

За поземлен имот с идентификатор № 65468.112.16 „Риал Стейтс“ ЕООД има издадено от Главния архитект на община Пазарджик Разрешение за строеж № 99 от 17.05.2021 г. за изграждане на фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ.

**Технически аспекти, включително материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност, както и съответствие на енергийният обект с нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда:**

По отношение на строителството на новия енергиен обект е приложен актуализиран подробен график за строителството на новия енергиен обект, съгласно който е планирано изграждането и въвеждането в експлоатация на съоръженията да се извърши на 3 етапа, които включват отделни части на поетапното изграждане. Графикът за изграждане на енергийния обект е приложение № 1 към издадената лицензия и следва да бъде утвърден от Комисията.

Съгласно чл. 49, ал. 3 от НЛДЕ актуализирането на графика за строителството на енергийния обект, когато лицензията е издадена преди изграждане на енергийния обект, не се счита изменение на лицензията.

### **Технически данни на съоръженията от четвърта част на етап I**

#### **1. Фотоволтаични модули тип - Jinery JNHM44-460;**

- технология на клетката- монокристална силициева;
- номинална мощност - 460 Wp ;
- номинално напрежение - 45,31 V;
- номинален ток - 10,16 A;

**Общ брой на модулите – 49 218 бр.;**

**Обща инсталирана постояннотокова мощност – 22,64028 MWp.**

2. Компактни инверторни станции за открит монтаж модел - PVS980-58 – 3 бр., всяка с номинална мощност 1 909 kVA и максимална изходна мощност 2 100 kVA, съдържаща инвертор и трансформатор за открит монтаж и КРУ, монтирани върху фундамент.

3. Компактни инверторни станции за открит монтаж модел - PVS980-58 – 4 бр., всяка с номинална мощност 4 565 kVA, съдържаща инвертор и трансформатор за открит монтаж и КРУ, монтирани върху фундамент.

Захранването на собствените нужди се осъществява от понижаващ трансформатор 33/0,4 kV в подстанция „Априлци“.

Изнасянето на произведената от ФЕЦ електрическа енергия към подстанция „Априлци“ 110/33 kV се осъществява на напрежение 33 kV с кабели, положени в земя.

Търговското мерене на произведената електрическа енергия се извършва на страна ВН 110 kV в п/ст. „Априлци“, а контролното мерене – на страна 33 kV в КРУ в п/ст. „Априлци“.

Във връзка с издаване на разрешение за започване на лицензионната дейност за втора част от етап I дружеството е представило следните документи:

1. Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа (акт, образец 15) от 27.01.2022 г. „Фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ“ с обща инсталирана променливотокова мощност 24,560 MWp, УПИ 112009, местност „Сакарджа“, по плана на с. Сбор, общ. Пазарджик, идентификатор № 65468.112.16.

2. Данни за техническите и експлоатационните характеристики на новоизградената част от обекта и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект.

4. Документи, доказващи правото на собственост, чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заедно със скици на поземлените имоти.

5. Решение № ПК-139-ПР/2008 г. на РИОСВ-Пазарджик, в което е посочено, че инвестиционното предложение на дружеството не подлежи на извършване на оценка на въздействието върху околната среда. Уведомление от 03.02.2021 г. на РИОСВ-Пазарджик във връзка с промени в технологията и мощността на фотоволтаичните панели в инвестиционното предложение, в които е посочено, че няма основание за провеждане на процедура по глава шеста от ЗООС и няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху околната среда.

6. Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична централа от 19.08.2021 г. с „Инерком“ ЕООД.

„Инерком“ ЕООД разполага с високо квалифицирани специалисти, с които обхваща пълния процес от разработката и изграждането на инвестиционни проекти, до последваща експлоатация и поддръжка на готови енергийни обекти.

**Предвид горното, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимите данни и доказателства по чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ.**

От представената организационна структура е видно, че към настоящия момент дружеството се управлява от управител и 6-членен персонал, който ще продължи да извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството.

С решения № Р-348 от 16.09.2021 г. и № Р-365 от 09.12.2021 г. на Комисията са дадени разрешения за започване на лицензионна дейност на изградените и въведени в експлоатация първа, втора и трета част от етап I с обща инсталирана пикова мощност 33,21825 MWp. Според актуализирания график на строителство е променена инсталираната мощност на етапите и частите на изграждане на енергийния обект, както и номерацията на отделните части. В новия график въведените в експлоатация горепосочените части са първа, трета и четвърта част от етап I.

**С оглед гореизложеното може да бъде направен извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД притежава технически възможности, както и материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез втора част с инсталирана постояннотокова мощност 22,64028 MWp (инсталирана променливотокова мощност 24,56 MWe) на етап I от енергийния обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“ след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. Също така, за разглежданата част от енергийния обект са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.**

#### **Икономически аспекти:**

Съгласно чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, изискванията за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, са свързани с доказване на наличието на финансови възможности на заявителя и способността му да осигури необходимите средства и обезпечения. При издаване на лицензията за „производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник преди изграждане на енергийния обект“ структурата на финансиране е следната: собствени средства 30% и заемни средства 70%. От издадената лицензия е видно, че „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимата информация съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2 т. 4 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години (2018 г., 2019 г. и 2020 г.). При издаването на лицензията дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект.

Дружеството е посочило, че общият размер на инвестиционните разходи за изграждане на фотоволтаичната централа е 136 400 хил. евро (266 775 хил. лв.), като източниците на финансиране са в съотношение 30% (40 920 хил. евро) собствени и 70%

(95 480 хил. евро) привлечени средства. В тази връзка, като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на първия етап от проекта, дружеството е представило - договори за предоставяне на инвестиционен и банков кредити.

В производството за издаване на лицензия „Риал Стейтс“ ЕООД е представило бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел за периода на проекта от 31.07.2021 г. до 2046 г. Финансовият модел за развитие на проекта е изготвен при следните параметри:

**1. Цена на произведената електрическа енергия** – заложена е прогнозна борсова цена от 103,66 лв./MWh за 2021 г., която достига до 170,16 лв./MWh за 2046 г., без ДДС.

**2. Средното годишно нетно производство на електрическа енергия** е 5 475 MWh за 2021 г. и достига до 263 868 MWh за 2046 г., като е предвидена средногодишна деградация от 0,5%.

**3. Оперативните разходи** за периода на бизнес плана (разходи за достъп до мрежата, за балансиране, застраховки, разходи за поддръжка и експлоатация и разходи за амортизации): от 1 301 хил. лв. за първата година се увеличават до 17 336 хил. лв. през последната година от разглеждания период. Амортизационните разходи, заложиени във финансовия модел са определени при полезен живот на активите от 25 години.

№	Вид	Стойност
1.	Инсталирана мощност в MW	150
2.	Стойност на инвестицията в хил. лв.	266 775
3.	Стойност на инвестицията за 1 MW инсталирана мощност в хил. лв.	1 778,5

С така посочените параметри са прогнозираны приходите от продажба на електрическа енергия, които от 568 хил. лв. през 2021 г. се увеличават на 44 874 хил. лв. през 2046 г., както и общите разходи от дейността нарастват от 3 081 хил. лв. за 2021 г. на 17 336 хил. лв. за 2046 г., в резултат на което очакванията на дружеството са да реализира отрицателен финансов резултат само в първата година - 2021 г. в размер на 2 514 хил. лв., а в периода 2022 г. – 2046 г. нарастваща нетна печалба от 321 хил. лв. за 2022 г. до 24 875 хил. лв. през 2046 г. Освен това след 2023 г. до края на разглеждания период нетните парични потоци са положителни стойности, което е индикатор, че дружеството ще има финансови възможности да обслужва задълженията си по ползваните кредити.

Основните показатели за оценка на ефективността на проекта, изчислени от дружеството при посочените параметри, са както следва:

- Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR): 9,1%;
- Вътрешна норма на собствения капитал (IRRe): 12,4%;
- Срок на откупуване на инвестицията: 13 години;
- Срок за откупуване на вложените собствени средства: 12,5 г.

Стойностите на горепосочените показатели показват, че проектът е финансово ефективен и икономически целесъобразен.

В подаденото заявление с вх. № Е-13-146-1 от 27.01.2022 г. дружеството е декларирало, че одобреният с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., както и финансовият модел са актуални и към настоящия момент, поради което не следва да бъде одобряван актуализиран бизнес план.

**Предвид всичко гореизложено, може да се направи извод, че при изпълнение на съответните параметри, заложиени в бизнес плана и финансовия модел, „Риал Стейтс“ ЕООД ще има възможност след въвеждане в експлоатация на втора част от етап I от инвестиционния проект да осигури необходимия паричен ресурс за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“.**

Предвид гореизложеното, на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката, чл. 22, ал. 2, т. 1 и чл. 49, ал. 2, т. 9 и ал. 3 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**Р Е Ш И:**

1. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, започване осъществяването на лицензионната дейност по лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за производство на електрическа енергия с условие за изграждане на енергиен обект чрез втора част с инсталирана постояннотокова мощност 22,64028 MWp (инсталирана променливотокова мощност 24,56 MWe) от етап I на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“, находящ се в поземлен имот в с. Сбор, местност Сакарджа, община Пазарджик, след получаване на документи за въвеждане на строежа в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

2. Одобрява актуализирано приложение № 1 „График за строителството на новия енергиен обект“ към лицензията, представляващо приложение и към решението.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Административен съд – София град.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**СТАНИСЛАВ ТОДОРОВ**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**РОСИЦА ТОТКОВА**