

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**Комисия за енергийно  
и водно регулиране**РЕШЕНИЕ****№ Р - 398****от 14.06.2022 г.****КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

на закрито заседание, проведено на 14.06.2022 г., като разгледа заявление с вх. № Е-13-146-1002 от 17.05.2022 г., подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, за даване на разрешение за започване на лицензионна 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-13-146-1002 от 17.05.2022 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 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-1053 от 30.05.2022 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи. С писмо с вх. № Е-13-146-1002 от 03.06.2022 г. „Риал Стейтс“ ЕООД е представило допълнителни 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 производството по даване на разрешение от страна на КЕВР за започване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез изградените енергийни съоръжения към първа част (с инсталирана постоянно токова мощност 8,39163 MWp или максимална променливо токова мощност – 9,4 MW) от етап II на

изграждане на енергийния обект, в поземлен имот с кадастрален № 65468.107.1 с площ 146,913 дка, 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 (Обр. 15), съгласно Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството 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-13-146-1002 от 03.06.2022 г. дружеството е представило актуализиран график на строителството на енергийния обект, според който вторият етап на изграждане на ФЕЦ е с мощност 52 MWp и ще бъде пуснат поетапно в експлоатация до края на м. октомври 2022 г., както следва: първа част - с инсталирана мощност 8,39163 MWp; втора част - с инсталирана мощност 18,108 MWp; трета част - с инсталирана мощност 25,5 MWp.

С Решение № Р-348 от 16.09.2021 г., Решение № Р-365 от 09.12.2021 г. и Решение № Р-385 от 24.02.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионна дейност чрез изградените и въведени в експлоатация със съответните разрешения за ползване първа, втора, трета и четвърта част от етап I с обща инсталирана мощност 57 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 частта от енергийния обект, за който се иска разрешение за осъществяване на дейността по лицензията. В тази връзка, за доказване на това изискване, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило заверени копия на следните документи:

- Договор за покупко-продажба на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост от 04.07.2008 г., сключен между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач), вписан под № 172, том III, рег. 4919 от 04.07.2008 г. на Служба по вписванията – гр. Пазарджик. С този договор, купувачът е придобил 9 поземлени имота (с № 115002, №115001, № 114001, № 106001, № 112008, № 105001, № 107001, № 001004, № 002001) с обща площ от 1 942,773 дка, които са актувани с Актове за частна общинска собственост, съответно №№ 784, 785, 786, 787 от 13.03.2008 г., № 849 от 18.04.2008 г., №№ 791 и 792 от 13.03.2008 г., № 850 от 18.04.2008 г. и № 796 от 28.03.2008 г.

- Скица на поземлен имот № 15-997660-26.10.2020 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.107.1, с. Сбор, местност „Сакарджа“, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-122/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК. Последното изменение, засягащо поземления имот е от 15.12.2017 г. Площта на поземления имот е 146 900 m<sup>2</sup>, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство, предишен идентификатор – няма, номер по предходен план 107001, при съседни: 65468.112.13, 65468.107.2, 65468.107.3, 65468.107.4, 65468.115.13. Собственици по данни на КРНИ: „Риал Стейтс“ ЕООД, ид. част 1/1 от правото на собственост.

По отношение изпълнението на изискването по чл. 40, ал. 1, т. 1 от ЗЕ, а именно да притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на дейността по лицензията, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило заверени копия на документи, от които е видно следното:

**Технически данни** на енергийните съоръжения към първа част (с инсталирана постоянно токова мощност 8,39163 MWp или максимална променливо токова мощност – 9,4 MW) от етап II на изграждане на енергийния обект:

**1. Фотоволтаични модули тип – XXX 465-475;**

- Тип на фотоволтаичните модули – монокристални силициеви двулицеви XXX.
- Номинална мощност – 465-475 Wp
- Номинално напрежение – 45,31 V;
- Номинален ток – 10,16 A;

- **Общо модули: 18 174 бр.**

**Обща инсталирана постояннотокова мощност – 8,39163 MWp или максимална променливо токова мощност – 9,4 MW.**

**2. Инверторни станции** – чрез тях постояннотоковата електрическа енергия се преобразува в променливо токова. Това ще се осъществява чрез следните инвертори:

- **2 броя XXX** с номинална мощност 1909 kVA и максимална изходна мощност 2300 kVA всеки;

- **2 броя XXX** с номинална мощност 2000 kVA и максимална изходна мощност 2400 kVA всеки;

Произведената от ФЕЦ електрическа енергия ще се подава към подстанция „Априлци“ 110/33 kV посредством кабелни линии 33 kV положени подземно. Инверторните станции са с по един двунамотъчен силов повишаващ трансформатор. Търговското мерене на произведена електрическа енергия ще се извършва на страна ВН 110 kV в подстанция „Априлци“, а контролното мерене на страна 33 kV в КРУ в ПС Априлци. Захранването на собствените нужди на електрическа енергия ще се осъществява чрез понижаващи трансформатори за собствени нужди 33/0,4 kV в ПС Априлци.

Чрез изградена система за контрол и мониторинг ще се осъществява наблюдение, контрол и мониторинг на ФЕЦ.

От представената организационна структура на „Риал Стейтс“ ЕООД е видно, че към настоящия момент дружеството се състои от управител и 6-членен персонал, който ще продължи да извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството, като съответно управителят следи за правилната работа и заедно с административния персонал подпомагат и координират възложените дейности на външни фирми. Също така управителят осъществява връзка с регулаторните и административни органи по отношение на дейността на дружеството, свързана с производството на електрическа енергия, ръководи поддържането и развитието на дейността на дружеството. Посочва се, че при необходимост, дружеството ще привлече допълнителни човешки ресурси с подходяща автобиография и професионален опит.

Дейностите по поддръжката и експлоатацията на ФЕЦ, както и подаването на почасови графици за електрическа енергия и прогнозиране на производството от централата ще се извършва от „XXX“ ЕООД, по силата на сключен договор между двете дружества. „XXX“ ЕООД разполага с квалифициран персонал, съгласно изискванията на ЗЕВИ за извършване на поддръжка и експлоатация на централи от възобновяеми източници.

По отношение изпълнението на изискването на чл. 40, ал. 1, т. 3 от ЗЕ, а именно доказателства, че частта от енергийния обект, чрез която ще се осъществява дейността по лицензията, отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило заверени копия на следните документи: писмо с изх. № ПД-03-38/3/ от 03.02.2021 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик (РИОСВ), в което е посочено, че няма основание за провеждане на процедура по глава шеста на Закона за опазване на околната среда, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежа „Натура 2000“, включително и върху най-близката защитена зона „Река Луда Яна“ и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони. Също така дружеството е представило и решение № ПК-139-ПР/2008 г. на РИОСВ-Пазарджик, от което е видно, че регионалната инспекция е решила да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда по отношение на инвестиционно предложение на „Риал Стейтс“ ЕООД за изграждане на фотоволтаична централа.

За доказване на направеното искане за разрешаване започването на лицензионната дейност чрез изградените енергийни съоръжения към първа част (с инсталирана постоянно токова мощност 8,39163 MWp или максимална променливо токова мощност – 9,4 MW) от етап II на изграждане на енергийния обект, дружеството е представило заверени копия на

следните документи:

1. Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт, обр. 15) от 16.05.2022 г. „ФЕЦ за производство на електрическа енергия от ВЕИ“, УПИ 107001, местност „Сакарджа“, идентификатор № 65468.107.1 в землището на с. Сбор, община Пазарджик, с който приемателната комисия е установила, че строежът е изпълнен съгласно одобрените инвестиционни проекти, заверената ексекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, условията на договора за строителство и съответните анекси към него и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство;

2. Документ, доказващ правото на собственост – Договор за покупко-продажба на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост от 04.07.2008 г., сключен между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач), вписан под № 172, том III, рег. 4919 от 04.07.2008 г. на Служба по вписванията – гр. Пазарджик);

3. Данни за техническите и технологични характеристики на новоизградените съоръжения към първа част на етап II на изграждане на енергийния обект;

4. Писмо с изх. № ПД-03-38/3/ от 03.02.2021 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик (РИОСВ), в което е посочено, че няма основание за провеждане на процедура по глава шеста на Закона за опазване на околната среда, няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежа „Натура 2000“, включително и върху най-близката защитена зона „Река Луда Яна“ и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони;

5. Решение № ПК-139-ПР/2008 г. на РИОСВ-Пазарджик, с което е решено да не се извършва оценка на въздействието върху околната среда по отношение на инвестиционно предложение на „Риал Стейтс“ ЕООД за изграждане на фотоволтаична централа;

6. Разрешение за строеж № 17 от 31.01.2022 г., издадено от главния архитект на община Пазарджик, ведно със Заповед № 34 от 10.05.2022 г., с която издаденото разрешение за строеж е променено с ново наименование на строежа: „ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с максимална мощност 9,400 MVA“. Заповедта е влязла в сила на 25.05.2022 г.

**Предвид горното, може да се направи изводът, че „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимите данни и доказателства по чл. 22, ал. 1, т. 2-6 от НЛДЕ и притежава технически възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез изградените енергийни съоръжения от първа част (с инсталирана постоянно токова мощност 8,39163 MWp или максимална променливо токова мощност – 9,4 MW) от етап II на изграждане на енергийния обект, след получаване на след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията, с което се въвежда в експлоатация строежа. В допълнение може да се заключи, че за частта от енергийния обект, за която се иска разрешение 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 XXX % и заемни средства XXX %. Видно от решението за издаване на лицензията, „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, като в производството по издаване на лицензията, дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект.

„Риал Стейтс“ ЕООД е посочило, че общият размер на инвестиционните разходи за изграждане на фотоволтаичната централа е XXX хил. евро (XXX хил. лв.), като източниците на финансиране са в съотношение XXX % (XXX хил. евро) собствени и XXX % (XXX хил. евро) привлечени средства. В тази връзка, с писмо с вх. № Е-13-146-1002 от 03.06.2022 г., дружеството е представило Договор за банков кредит № XXX /19.04.2022 г. сключен между „XXX“ АД и „Риал Стейтс“ ЕООД, в размер на XXX хил. евро, като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на част от етап II от проекта.

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 XXX лв./MWh за 2021 г., която достига до XXX лв./MWh за 2046 г., без ДДС.

**2. Средното годишно нетно производство на електрическа енергия** е XXX MWh за 2021 г. и достига до XXX 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 XXX хил. лв. за първата година се увеличават до XXX 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.	XXX
3.	Стойност на инвестицията за 1 MW инсталирана мощност в хил. лв.	XXX

С така посочените параметри са прогнозираны приходите от продажба на електрическа енергия, които от XXX хил. лв. през 2021 г. се увеличават на XXX хил. лв. през 2046 г., както и общите разходи от дейността нарастват от XXX хил. лв. за 2021 г. на XXX 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 XXX хил. лв., а в периода 2022 г. – 2046 г. нарастваща нетна печалба от XXX хил. лв. за 2022 г. до XXX 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): XXX %;
- Вътрешна норма на собствения капитал (IRRe): XXX %;
- Срок на откупуване на инвестицията: XXX години;
- Срок за откупуване на вложените собствени средства: XXX г.

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

В подаденото заявление с вх. № Е-13-146-1002 от 17.05.2022 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 Първа част (с инсталирана постоянно токова мощност 8,39163 MWp или максимална променливо токова мощност – 9,4 MW) от етап II на 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

### РЕШИ:

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 първа част с инсталирана постоянно токова мощност 8,39163 MWp (инсталирана максимална променливо токова мощност – 9,4 MW) от етап II 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.

3. Задължава „Риал Стейтс“ ЕООД да представи в Комисията за енергийно и водно регулиране документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията, в 7 дневен срок от получаването му.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

СТАНИСЛАВ ТОДОРОВ

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

ИСКРА СТАЙКОВА