



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
Комисия за енергийно  
и водно регулиране



**РЕШЕНИЕ**  
**№ Р-456**  
от 11.04.2023 г.

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

на закрито заседание, проведено на 11.04.2023 г., като разгледа заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-50 от 29.03.2023 г., подадено от „Риал Стейтс“ ЕООД, за даване на разрешение за започване осъществяване 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-ЗЛР-Р-50 от 29.03.2023 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна 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 № З-Е-124 от 31.03.2023 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 извършеното проучване по преписката Комисията установи следното:**

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 „Априлци“) с обща инсталирана мощност 150,00 MW<sub>p</sub>, 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. С решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. по т. 1, Комисията е изменила лицензията, като е определила условия и срок за изграждане на разширение на „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с обща инсталирана мощност до 300 MW (АС мощност), както и срок за започване на лицензионната дейност чрез енергийния обект, по т. 2 е одобрила актуализирано Приложение № 1 „График със сроковете на строителството на енергийния обект“, а по т. 3 е одобрила актуализирано Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“.

С Решение № Р-348 от 16.09.2021 г., Решение № Р-365 от 09.12.2021 г., Решение № Р-385 от 24.02.2022 г., Решение № Р-398 от 14.06.2022 г., Решение № Р-401 от 12.07.2022 г., Решение № Р-439 от 01.02.2023 г. и Решение № Р-449 от 30.03.2023 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионна дейност чрез изградените и въведени в експлоатация енергийни съоръжения от Първия етап (с обща мощност 57 MW<sub>p</sub>), Първа част (8,39163 MW<sub>p</sub>) от Втория етап (с обща мощност 52 MW<sub>p</sub>) и втора част от Втория етап с инсталирана мощност 14,50683 MW<sub>p</sub> (максимална променливо токова мощност – 16,8 MW), както и Трета част от Втория етап с инсталирана мощност 27,825 MW<sub>p</sub> и Трети етап с мощност 65,936 MVA на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 400 MW<sub>p</sub>“. С Решение № Р-449 от 30.03.2023 г. Комисията е разрешила започване осъществяването на лицензионна дейност чрез енергийни съоръжения с инсталирана постояннотокова мощност 42,48894 MW<sub>p</sub> към Трети етап на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или постояннотокова мощност 400 MW<sub>p</sub>“.

Административното производство по даване на разрешение от страна на КЕВР за започване осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез изградените енергийни обекти 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, приложение към чл. 7, ал. 3, т. 15 към Наредба № 3 от 31.07.2003 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).

Енергийните обекти, за които се иска разрешение са с инсталирана мощност, както следва: 11,9 MVA, изграден в поземлен имот с идентификатор **65468.118.24**, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; 7,3 MVA, изграден в поземлен имот с идентификатор **65468.118.26**, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; 4,6 MVA, изграден в поземлен имот с идентификатор **65468.120.6**, местност „Лазаров Келник“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик; 9,2 MVA, изграден в поземлен имот с идентификатор **65468.119.9**, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик, с **обща инсталирана мощност от 33 MVA**, които са част от проекта за разширение на изграждания енергиен обект: „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност)“.

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. Дружеството е представило документи, доказващи вещни права върху посочените имоти по-горе и съответно върху изградените в тях енергийни съоръжения, съставляващи част от проекта за разширение на изграждания енергиен обект, както следва:

1. За поземлен имот с идентификатор **65468.118.24**: Нотариален акт №168, том 1, рег. № 2696, дело № 155/2021 г.; Нотариален акт № 37, том 2, рег. № 3552, дело № 220/2021 г., Нотариален акт № 145, том 1, рег. № 2192, дело № 132/2021 г., Нотариален акт № 144, том 1,

рег. № 2180, дело № 131/2021 г., Нотариален акт № 157, том 1 , рег. № 2500, дело № 144/2021 г., Нотариален акт № 158, том 1, рег. № 2520, дело № 145/2021 г., вписани в Служба по вписванията гр. Пазарджик;

2. За поземлен имот с идентификатор **65468.118.26**: Нотариален акт № 87, том 2, рег. № 4005, дело № 267/2021 г., Нотариален акт № 39, том 1, рег. № 174, дело № 10/2022 г., Нотариален акт № 37, том 2, рег. № 3552, дело № 220/2021 г., Нотариален акт № 34 , том 2, рег. № 3510, дело № 217/2021 г., Нотариален акт №37, том 2, рег. № 3552, дело № 220/2021 г., Нотариален акт № 15, том 2, рег. № 3357, дело № 199/2021 г., Нотариален акт № 37, том 2, рег. № 3552, дело № 220/2021 г. вписани в Служба по вписванията гр. Пазарджик;

3. За поземлен имот с идентификатор **65468.119.09**: Нотариален акт № 51, том 1, рег. № 229, дело № 21/2022, издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик; Договор за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост с вх. рег. № 9629/15.11.2021, акт № 117, том 34, имотна партида дв. вх. р. 9613, издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик;

4. За поземлен имот с идентификатор **65468.120.6**: Договор за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост с вх. рег. № 9629/15.11.2021, акт № 117, том 34, имотна партида дв. вх. р. 9613, издаден от Служба по вписванията гр. Пазарджик;

- Скица на поземлен имот № 15-1400636-01.12.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.118.24, с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – няма данни; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Палешникова Кория“; Площта на поземления имот е 189 718 m<sup>2</sup>, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство. Собственици по данни на КРНИ: 112633304 „Риал Стейтс“ ЕООД, идеални части – няма данни.

- Скица на поземлен имот № 15-1400652-01.12.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.118.26, с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – няма данни; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Палешникова Кория“; Площта на поземления имот е 108 983 m<sup>2</sup>, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство. Собственици по данни на КРНИ: 112633304 „Риал Стейтс“ ЕООД, идеални части – няма данни.

- Скица на поземлен имот № 15-1400738-01.12.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.119.9, с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – няма данни; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Палешникова Кория“; Площта на поземления имот е 146 203 m<sup>2</sup>, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство. Собственици по данни на КРНИ: 112633304 „Риал Стейтс“ ЕООД, идеални части – няма данни.

- Скица на поземлен имот № 15-1400749-01.12.2022 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.120.6, с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-122 от 30.06.2017 г. на изпълнителния директор на

АГКК. Последно изменение, засягащо поземления имот – няма данни; адрес на поземления имот: с. Сбор, местност „Лазаров Келник“; Площта на поземления имот е 72 386 m<sup>2</sup>, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство. Собственици по данни на КРНИ: 112633304 „Риал Стейтс“ ЕООД, няма данни за идеални части.

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:

**Описание** на енергийните съоръжения към проекта за разширение на изграждания енергиен обект: „Фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност)“:

**А) Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики** (ФЕЦ, находяща се в ПИ 65468.118.24, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик).

- **Местоположение:** ПИ 65468.118.24, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;
- **Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 11,9 MVA.**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НТТ;
- Брой модули – 15 990 бр.;
- Номинална мощност – 465 – 470 W<sub>p</sub>;
- Номинално напрежение – 45,31 V;
- Номинален ток – 10,16 A;
- Обща инсталирана мощност – 7 481,4 kW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600052;
- Тип: PVS980-58-4565kVA-J – сериен № 2306600040;
- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600039;
- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600036.

**КРУ**

Тип: SafePlus 36kV– сериен № 202213568200001;  
Тип: SafePlus 36kV– сериен № 202213562250002;  
Тип: SafePlus 36kV– сериен № 202213562250003;  
Тип: SafePlus 36kV– сериен № 202213593440003.

**Силови електрически трансформатори:**

- Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0054467;

- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053700;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053688;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053699.

**Б) Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики** (ФЕЦ, находяща се в ПИ 65468.118.26, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик)

- **Местоположение:** ПИ 65468.118.26, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;
- **Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 7,3 MVA**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НЈТ;
- Брой модули – 14 586 бр.
- Номинална мощност – 460 –465 W<sub>p</sub>;
- Номинално напрежение – 45,31 V;
- Номинален ток – 10,16 A;
- Обща инсталирана мощност – 6 760,3 kW<sub>p</sub>

**Инвертори:**

- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600041;
- Тип: PVS980-58-4565kVA-J – сериен № 2306600039.

**КРУ**

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213568320002;  
Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213472680002.

**Силови електрически трансформатори:**

- Повишаващ трансформатор 5000 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0054465;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053692.

**В) Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики** (ФЕЦ, находяща се в ПИ 65468.120.6, местност „Лазаров Келник“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик).

- **Местоположение:** ПИ 65468.120.6, местност „Лазаров Келник“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;
- **Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 4,6 MVA.**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НЈТ;
- Брой модули – 8 814 бр.;

- Номинална мощност – 465 – 475 W<sub>p</sub>;
- Номинално напрежение – 45,31 V;
- Номинален ток – 10,16 A;
- Обща инсталирана мощност – 4 119,6 kW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600037;
- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600060;

**КРУ**

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213578860002;

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213562260001.

**Силови електрически трансформатори:**

- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053683;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053694.

**Г) Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики** (ФЕЦ, находяща се в ПИ 65468.119.9, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик).

- **Местоположение:** ПИ 65468.119.9, местност „Палешникова Кория“, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;
- **Обща максимално отдавана към мрежата мощност на централата – 9,2 MVA.**

**Фотоволтаични модули:** Huasun HS-B144DS Series;

- Тип на фотоволтаичните модули: монокристални силициеви двулицеви НТ;
- Брой модули – 17 550 бр.;
- Номинална мощност – 465 – 475 W<sub>p</sub>;
- Номинално напрежение – 45,31 V;
- Номинален ток – 10,16 A;
- Обща инсталирана мощност – 8 182,6 kW<sub>p</sub>.

**Инвертори:**

- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600061;
- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600042;
- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600050;
- Тип: PVS980-58-1909kVA-J – сериен № 2240600057.

**КРУ**

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213578860001;

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213568200002;

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213568200005;

Тип: SafePlus 36kV – сериен № 202213568200003.

**Силови електрически трансформатори:**

- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053695;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053689;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053691;
- Повишаващ трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V Dyn11 50Hz, сериен № 1LTR0053682.

Дружеството е представило пълни еднолинейни схеми на четирите фотоволтаични електрически централи.

**Общата инсталирана постояннотокова мощност на четирите фотоволтаични електрически централи, описани по-горе, за които се иска разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност е 26 543,9 kW<sub>p</sub>.**

Видно от представените констативни актове за установяване годността за приемане на строежа, произведената от четирите фотоволтаични централи 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 маслен херметичен силов повишаващ трансформатор. Търговското мерене на произведената 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 на инверторите ще се осъществява с трансформатори за собствени нужди, свързани към силовите трансформатори в инверторните станции.

Чрез изградена система за контрол и мониторинг ще се осъществява наблюдение, контрол и мониторинг на ФЕЦ. Тази система за мониторинг има възможност за следните операции: запис на данни в неограничено време; състояние на инверторите; докладване за грешки; мониторинг на събирателни табла и инвертори; статистически данни в табличен вид; наблюдение и контрол на всички съставки на променливия ток; дистанционно управление и мониторинг на инверторите; дневна производителност; месечна производителност; общо производителност; мощностна характеристика в реално време и връзка с локална мрежа.

За предпазване на обслужващия персонал от опасни допирни напрежения са изпълнени заземителни инсталации. Също така е изградена и мълниезащита с поставени мълниеприемници с изпреварващо действие 60  $\mu$ s.

Съоръженията на фотоволтаичните централи са защитени с всички необходими защиты, съгласно действащите в страната правилници, наредби и нормативни разпоредби.

От представената управленска и административна структура и органиграма на работния процес 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 централите ще се извършва от „Инерком“ ЕООД, по силата на сключен договор между двете дружества. „Инерком“ 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 енергийните обекти, част от проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“, чрез които ще се осъществява дейността по лицензията, отговарят на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило заверени копия на следните документи:

- Решение № ПК-07-ЕО/2022 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Пазарджик (РИОСВ) за преценяване на необходимостта от извършване на оценка, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекти за частично изменение на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) и ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди за изграждане на ФЕЦ „Априлци“ 150 MW, находяща се в землищата на с. Априлци и с. Сбор, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, при прилагането на които няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве. В решението са изложени съответните мотиви на компетентния орган, обосноваващи направената преценка.

За доказване на направеното искане за разрешаване започване осъществяване на лицензионна дейност чрез изградените енергийни съоръжения към проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“, дружеството е представило заверени копия на следните документи:

1. Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт, обр. 15) от 27.03.2023 г. относно строеж: ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 11,9 MVA – кабелна линия 33 kV; Ажурна ограда, находящ се в УПИ XII– м. „Палешникова кория“, идентификатори 65468.118.24 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

2. Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт, обр. 15) от 27.03.2023 г. относно строеж: ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 7,3 MVA – кабелна линия 33 kV; Ажурна ограда, находящ се в УПИ XI– м. „Палешникова кория“, идентификатори 65468.118.26 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

3. Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт, обр. 15) от 27.03.2023 г. относно строеж: ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 4,6 MVA – кабелна линия 33 kV; Ажурна ограда, находящ се в УПИ VIII– м. „Лазаров келник“, идентификатори 65468.120.6 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

4. Констативен акт за установяване годността за приемане на строежа (акт, обр. 15) от 27.03.2023 г. относно строеж: ФЕЦ за производство на ел. енергия от ВЕИ с инсталирана мощност 9,2 MVA – кабелна линия 33 kV; Ажурна ограда, находящ се в УПИ VI– м. „Палешникова кория“, идентификатори 65468.119.9 в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик;

5. Данни за техническите и технологични характеристики на новоизградените съоръжения към проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“;

6. Документи, доказващи правото на собственост, чрез които ще се осъществява лицензионната дейност.

От представените Констативни протоколи от 27.03.2023 г. е видно, че строежите са



изпълнени съгласно одобрените инвестиционни проекти, заверената екзекутивна документация, изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, условията на договора за строителство и анекси към него и че наличната строителна документация в достатъчна степен характеризира изпълненото строителство.

**Предвид гореизложеното, Комисията счита, че „Риал Стейтс“ ЕООД е представило документите по чл. 21, ал. 1, т. 2-6 от НЛДЕ и притежава технически възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура да осъществява дейността „производство на електрическа енергия“ чрез изградените енергийни съоръжения към проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“, с инсталирана постояннотокова мощност 26 543,9 kW<sub>p</sub>, след получаване на документи за въвеждане на строежите в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията. За енергийните обекти, за които се иска разрешение са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.**

**Финансови възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източници на финансиране на проекта ФЕЦ „Априлци“:**

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 XXX% собствени средства и XXX% привлечени средства. Видно от решението за издаване на лицензия, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимата информация, съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2, т. 4 и т. 5 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години.

В тази връзка в производството по издаване на лицензия и при изпълнението на отделните части и етапи дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект, а именно: общо инвестиционните разходи за енергиен обект с мощност до 400 MW<sub>p</sub> са в размер на XXX хил. лв., като източниците на финансиране са XXX% собствени парични средства в размер на XXX хил. лв. и XXX% привлечени средства в размер на XXX хил. лв., от които за 2023 г. за изграждането на планирано разширение с увеличаване на генериращата инсталирана мощност на ФЕЦ „Априлци“ с мощност 250 MW<sub>p</sub> са в размер на XXX хил. лв. (в т. ч. собствени и привлечени средства).

В подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-50 от 29.03.2023 г. „Риал Стейтс“ ЕООД е декларирало, че в одобрения с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., актуализиран с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР за периода 2023 г. – 2025 г., както и във финансовия модел няма съществени промени, които да водят до необходимост от актуализиране на одобрения бизнес план и финансов модел на дружеството.

В тази връзка, следва да се има предвид, че при изграждането на целия енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW(АС мощност) или 400 MW<sub>p</sub>“, „Риал Стейтс“ ЕООД е доказало наличие на достатъчно по размер средства и придружаващите ги обезпечения, които да послужат като гаранция при реализирането на инвестицията, в т. ч. и на изграждането на енергийните съоръжения с инсталирана постояннотокова мощност 26 543,9 kW<sub>p</sub>, които са част от проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“.

По отношение на финансовите възможности за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ и източници на финансиране на проекта към производството за издаване на лицензия, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило бизнес план,

инвестиционен анализ и финансов модел отразяващи спецификите при изграждането и въвеждането в експлоатация на отделните етапи и части от проекта „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 400 MW<sub>p</sub>“.

В тази връзка при доказано осигурено финансиране на проекта и при заложените параметри и допускания от дружеството в изработените финансови модели, при които в прогнозния паричен поток са включени и плащанията на главница и лихви за периода на обслужване на привлечените средства по сключени договори за заеми с кредитни институции, е установено че нетните парични потоци са положителни стойности във всички години, което е индикатор, че дружеството ще има финансови възможности да обслужва задълженията си по сключените договори с финансиращи институции.

В допълнение към горното, следва да се има предвид, че при извършването на оценка за ефективността на инвестиционния проект, в т.ч. изграждането и въвеждането в експлоатация на отделните части и етапи със съответните енергийни мощности на ФЕЦ „Априлци“, на база прогнозните парични потоци се установи, че същият е финансово ефективен и икономически изгоден.

**Предвид гореизложеното, Комисията счита, че при изпълнение на заложените параметри и допускания при осъществяването на проекта, както на отделни негови части и етапи, така и в цялост, „Риал Стейтс“ ЕООД ще има възможност да осигури допълнителен паричен ресурс след въвеждане в експлоатация на енергийните съоръжения с инсталирана постояннотокова мощност 26 543,9 kW<sub>p</sub>, които са част от планираното разширение на изграждания енергиен обект: „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност) или 400 MW<sub>p</sub>“, с което да продължи осъществяването на дейността „производство на електрическа енергия“.**

Предвид гореизложеното, на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката, чл. 22, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и чл. 49, ал. 2, т. 1 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 изградените енергийни съоръжения към проекта за разширение на ФЕЦ „Априлци“, с инсталирана постояннотокова мощност 26 543,9 kW<sub>p</sub> на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (400 MW<sub>p</sub>)“, находящи се в поземлени имоти в местност „Палешникова кория“ и местност „Лазаров келник“, в землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик, след получаване на документи за въвеждане на строежите в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

2. Одобрява приложение № 2 „Описание на енергийния обект с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, представляващо приложение и към решението.

**3. Задължава „Риал Стейтс“ ЕООД да представи в Комисията за енергийно и водно регулиране документи за въвеждане на строежите в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията, в 7 дневен срок от получаването им.**

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

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**РОСИЦА ТОТКОВА**