



## СТ А Н О В И Щ Е

От: *доц. д-р Тодор Стоянов Райчев,*  
*Икономически университет – Варна,*  
*катедра „Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“.*  
*Научна специалност: „Икономика и управление (Иновации в*  
*строителството)“*

Относно: *дисертационен труд за присъждане на образователна и научна*  
*степен „доктор“ по научна специалност „Икономика и*  
*управление (недвижима собственост)“ в УНСС.*

Автор на дисертационния труд: *Любомир Яворов Цветанов*  
Тема на дисертационния труд: *Икономически аспекти на използването*  
*на сервитути върху недвижими имоти при изграждане на*  
*обекти на енергийната инфраструктура*

**Основание** за представяне на становището: участие в състава на научното жури по защита на дисертационния труд съгласно Заповед №529/11.03.2022 г. на Зам.-ректора по НИД и МС на УНСС.

### **1. Информация за дисертанта**

Дисертантът се е обучавал по докторска програма към катедра „Недвижима собственост“ от Бизнес факултет на УНСС по научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“ съгласно Заповед на Зам.-ректора по НИД и МС на УНСС №822/03.04.2015 г. Обучението е осъществено в *задочна* форма с начало 10.03.2015 г., прекъсвания от 08.01.2019 – 08.01.2020 г. (съгласно Заповед №136/29.01.2019 г. на Зам.-ректора по НИД) и от 08.01.2020 – 08.01.2021 г. (съгласно Заповед №60/14.01.2020 г. на Зам.-ректора по НИД), с последващо удължаване от 10.03.2021 – 10.03.2022 г. (съгласно Заповед №43/12.01.2021 г. на в.и.д. Зам.-ректор по НИД) и отчисляване с право на защита на дисертационния труд (съгласно Заповед №672/21.03.2022 г. на Ректора на УНСС) в срок до 10.03.2024 г.

## **2. Обща характеристика на представения дисертационен труд**

Представеният дисертационен труд е в обем от 175 страници и съдържа списък на използваните съкращения, увод, изложение в три глави, заключение и списък на използваната литература. Изложението съдържа 3 таблици. Използваната литература включва 108 литературни източника, от които 13 на английски език и 20 интернет сайта. Към дисертационния труд има 10 приложения, които са в общ обем от 36 страници.

Актуалността на изследването на икономически аспекти на използването на сервитути върху недвижими имоти в сферата на енергийната инфраструктура произтича от свързаността с придобилата глобална измерения концепция за устойчиво развитие и засиления интерес на инвеститорите към инвестициите в енергийни обекти използващи възобновяеми енергийни източници. В тази връзка обектът и предметът на научното изследване са правилно очертани и формулирани. Целта на дисертационния труд е да се разкрие потенциалът на енергийните сервитути за положително въздействие върху икономическите характеристики на енергийните обекти. Изпълнението на поставената цел е осъществено на основата на решаването на 8 основни задачи с ясно изразена между тях системна обвързаност съдържателно въплътена в наименованията и респективно в изложенията на отделните глави и параграфи в тях. Авторът защитава тезата, че възникването на енергийни сервитути е икономически по-добрият вариант при изграждането на енергийни обекти за пренос и разпределение на енергия, както и при последващата им експлоатация, което е потвърдено в процеса на провеждането на научното изследване.

## **3. Оценка на получените научни и научно-приложни резултати**

Основните научни и научно-приложни резултати от проведеното изследване са разположени в отделните глави на дисертацията, която е структурирана по класически образец с ясно разграничени теоретична, методична и аналитична части. Използваните методи напълно съответстват на потребностите на научното изследване.

В първа глава са представени основни теоретични въпроси разкриващи съдържателната характеристика на: енергийната инфраструктура, включително в глобален, регионален и национален план, и нейните елементи; енергийните обекти и съоръжения като недвижими имоти; сервитутите и ролята им при изграждането на енергийните обекти и съоръжения; произлизащите права и произтичащите ограничения върху служещите имоти от енергийните сервитути; необходимите предпоставки

за възникване на енергийните сервитути; процедурата при учредяване и упражняване на сервитутни права при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти; спецификите и размерът на сервитутните зони.

Във **втора глава** са идентифицирани основните икономически проблеми свързани с учредяването на сервитути при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти. Акцентът е поставен върху определянето на размера на дължимите обезщетения при учредяване на сервитути съгласно Закона за енергетиката. В тази връзка подробно са изследвани въпросите свързани с начините за определяне размера на дължимото обезщетение, задължителните критерии при определяне размера на дължимото обезщетение и други дължими обезщетения отнасящи се до учредяването на сервитути при разширение на съществуващи и при изграждане на нови енергийни обекти. На вниманието на оценителската практика се предлагат методически препоръки обхванати от аналитичен математически израз прецизиращ размера на дължимото обезщетение при учредяването на енергийни сервитути.

Със силен положителен принос за обезпечаването на пълнотата на изследването допринася и аналитичното разглеждане на проблемите отнасящи се до: разходите възникващи в резултат на учредяването на енергийните сервитути и разходите произлизащи от последващата експлоатация на енергийната инфраструктура, свързани с енергийния сервитут; икономическите проблеми касаещи цената на енергията, „Европейския зелен пакт“ и преминаването към енергия от възобновяеми източници; процедурата по издаване на лицензия за производство на електрическа енергия, чрез изграждане на нов енергиен обект и съпътстващата го енергийна инфраструктура.

В **трета глава** е проведено сравнително емпирично изследване на икономическата целесъобразност на използването на сервитути при изграждане на енергийни обекти и съпътстващата ги инфраструктура.

С помощта на конкретни казуси от практиката са анализирани въпроси свързани от една страна с представяне на инвестиционно предложение за изграждане на енергиен обект и на недвижимия имот, на територията на който ще се строи обекта, а от друга с финансово-икономическите характеристики на инвестиционното намерение – при вариант на закупуване на недвижимия имот, на територията на който ще се строи обекта, и при вариант на използване на енергийни сервитути. И за трите сценария са изведени, и таблично представени техните основни предимства, и недостатъци.

Извършен е сравнителен анализ на вариантите и оценка на тяхната икономическа целесъобразност. Предложен е избор на вариант в зависимост от вида на енергийния обект. Апробиран е предложният във втора глава методичен подход за определяне размера на дължимото обезщетение при учредяването на енергийни сервитути с отчитане освен на всички задължителни критерии поставени в Закона за енергетиката и на пропуснатите ползи за собственика на служещия имот, обезценката на имота след възникване на сервитута, както и типа на енергийната инфраструктура.

В заключението на дисертацията, вследствие на проведеното научно изследване и изпълнението на основните задачи и поставената цел, е направена рекапитулация на получените резултати. Изведена е насока за бъдещо проучване по тематиката на дисертационното изследване.

#### **4. Оценка на научните и научно-приложни приноси**

В представената справка за приносите в дисертационния труд, приложена към автореферата на стр. 37-38, дисертантът е посочил основните приносни моменти. Счита, че те отразяват правилно в съдържателно отношение постигнатите по-съществени резултати от проведеното научно изследване. Бих открил по-специално последните три от тях, но преформулирани по следния начин:

1. Чрез критичен анализ на действащото към момента законодателство, свързано с определянето на размера на дължимите обезщетения при учредяване на енергийни сервитути, е разкрита непълнотата в действащата нормативна уредба, включително липсата на ясна методика и произтичащите от това проблеми.

2. Изготвени са методически препоръки и е предложен аналитичен математически израз прецизиращ определянето на размера на дължимото обезщетение при възникване на енергийни сервитути.

3. На базата на емпиричен материал за конкретен проект за изграждане на енергиен обект са оценени предимствата на енергийните сервитути, в сравнение със закупуването на имоти, при изграждането на енергийни обекти като е посочено в кои случаи е налице икономическа целесъобразност от тяхното използване.

#### **5. Оценка на публикациите по дисертацията**

Дисертантът е публикувал основните резултати от проведеното изследване по темата на дисертационния си труд в 2 самостоятелни научни статии и един самостоятелен научен доклад. С това са изпълнени

минималните национални изисквания, заложи в Правилника за прилагане на ЗРАСРБ.

## **6. Оценка на автореферата**

Авторефератът е представен във вид, който отговаря на изискванията, като отразява в обем от 39 страници съдържанието на дисертационния труд и постигнатите основни научни и научно-приложни резултати.

## **7. Критични бележки, препоръки и въпроси**

В техническо отношение при оформянето на дисертационния труд и автореферата има известни неточности и пропуски.

Разработката би спечелила, ако в края на всяка глава бяха формулирани изводи.

Препоръчвам на дисертанта да продължи научноизследователската си дейност в избраното научно направление на основата на разширяване на обекта и предмета на изследване чрез включване на други видове сервитути уредени в българското законодателство. От съществен интерес както за бизнес практиката, особено в областта на техническата инфраструктура, така и за домакинствата в страната, би било да се проучат и апробират добрите практики в това отношение от водещи страни на Европейския съюз и света.

Разглежданата проблематика провокира следните въпроси към дисертанта:

1. Какъв основен извод може да се направи в резултат на проведения критичен литературен обзор в първа глава?

2. Проучени ли са добри европейски и световни практики за решаването на идентифицираните в страната икономически проблеми свързани с учредяването на сервитути при изграждане и последваща експлоатация на енергийни обекти?

## **8. Заключение**

Дисертационният труд с автор Любомир Яворов Цветанов на тема „Икономически аспекти на използването на сервитути върху недвижими имоти при изграждане на обекти на енергийната инфраструктура“ представлява завършено научно изследване с теоретико-приложен характер по актуален и значим проблем. Дисертантът демонстрира солидни теоретични знания и умения за провеждане на задълбочено научно изследване. Считаю, че дисертационният труд съдържа значими научни и научно-приложни приноси и напълно отговаря на изискванията

и критериите от ЗРАСРБ, ППЗРАСРБ и на специфичните изисквания на УНСС за придобиване на образователната и научна степен „доктор“. Всичко това ме убеждава да дам положителна оценка на дисертационния труд и да предложа на Уважаемото научно жури да присъди на дисертант Любомир Яворов Цветанов образователната и научна степен „доктор“ по научна специалност „Икономика и управление (недвижима собственост)“.

23.05.2022 г. / гр. Варна

Подпис: .....  
(доц. д-р Тодор Райчев)

