**ОБЩИНА КАСПИЧАН** **KASPICHAN MUNICIPALITY**

**ДО**
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ**
**НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – КАСПИЧАН**

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## от ЗЛАТИН ЦЕНКОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАСПИЧАН

**Относно**: Приемане на решение за разпореждане и одобряване на пазарна цена за продажба на недвижим имот – частна собственост на община Каспичан, представляващ УПИ XII-22 от квартал 9 по плана за регулация на село Златна нива

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**
**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В община Каспичан постъпи заявление с вх.№В-362/10.06.2024 година от Свилен Свиленов от село Златна нива за закупуване на дворно място – общинска собственост, което се намира в регулационните граници на село Златна нива.

Във връзка с постъпилото заявление и на основание на чл. 29, ал. 1,2,3 и 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, отправям до Вас предложение за разпореждане със следния общински имот:

**Местонахождение, описание, предназначение**: Недвижимият имот се намира в **село Златна нива**, представлява **дворно място с площ от 1050 квадратни метра**, за което е отреден Урегулиран поземлен имот **XII-22 от квартал 9** по плана за регулация на селото.

**Градоустройствен статут**: По сега действащия план за регулация и застрояване на село Златна нива, одобрен със Заповед №РД-25-482/1989 година, за поземления имот е отреден УПИ XII-22 от квартал 9 , с предназначение **за жилищно строителство.**

**Данъчна оценка**: Съгласно удостоверение за данъчна оценка №Д0001219/13.08.2024 година данъчната оценка на имота е в размер на **2 788,80 лева.**

**Актуална пазарна оценка**: Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност е определена в размер на **8 400 лева** (словом: осем хиляди и четиристотин лева ), **без включения ДДС**.

**Причини, които налагат резпореждане с имота:** Подадено заявление за закупуване с вх.№В-362/10.06.2024 година от Свилен Свиленов от село Златна нива .

Въз основа на направените финансово икономически, градоустройствени и юридически проучвания и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, предлагам на Общинския съвет да приеме следното

**Р Е Ш Е Н И Е:**

1.На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, във връзка с чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, Общински съвет-Каспичан **допълва** годишната Програма за управление и разпореждане с общински имоти - собственост на община Каспичан за 2024 година, приета с Решение №52 от Протокол 5/25.01.2024г., като добавя в раздел III „Описание на имотите, които общината има намерение да продаде“, следния текст:

- **дворно място с площ от 1050 квадратни метра** /хиляда квадратни метра/, за което е отреден **Урегулиран поземлен имот XII-22 от квартал 9** по плана за регулация и застрояване на **село Златна нива.**

2.На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 29, ал. 4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Каспичан **ПРИЕМА РЕШЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА** чрез провеждане на **публичен търг, с явно надаване** на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ:

- **ДВОРНО МЯСТО** с площ от **1050 квадратни метра** /хиляда и петдесет квадратни метра/, за които е отреден **Урегулиран поземлен имот XII-22 от квартал 9** по плана за регулация и застрояване на **село Златна нива,** одобрен със Заповед №25-482/1989 година, актуван с Акт за частна общинска собственост №699/19.08.2005 година, вписан под № 179, том XIII, дело №2707, вх. р. №4406 от 07.09.2005 г. на Служба по вписванията град Нови пазар.

3.На основание чл. 30, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинска съвет-Каспичан приема началната тръжна цена, определена от лицензиран оценител в размер на **8 400 лева** (словом: осем хиляди и четиристотин лева), **без включения ДДС.**

4.На основание чл. 29, ал. 4 от Наредбата, Общински съвет Каспичан възлага на Кмета на Общината организирането на процедурите, свързани с провеждането на търга за продажба на имота, както и осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

**ВНОСИТЕЛ: /П/**
**ЗЛАТИН ЦЕНКОВ**
*Кмет на Община Каспичан*

Одобрил: **/П/**
Диян Делев
*Директор на дирекция ФСДОС*

Съгласувал: **/П/**
адв. Ралица Тодорова
*Правен консултант*

Изготвил: **/П/**
Жаклина Симеонова
*Специалист „Общинска собственост“*

ул. „Мадарски конник“ № 91
9930 гр. Каспичан
телефон : +359 5351 / 74 74
факс : +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

Member of CISQ Federation
RINA IQNET
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

CAF
COMMON ASSESSMENT FRAMEWORK

91 Madarski konnik st
9930 Kaspichan
Phone:+359 5351 / 74 74
Fax: +359 5351 / 74 70
e-mail: obshtina@kaspichan.org
www. kaspichan.org

Община Каспичан
ОТДЕЛ "ТСУ"

скица № 83

дата: 06.08.2024г.

ЗА СЪДА

# СКИЦА

**МАЩАБ 1:** 1000

**на УПИ** _____ **в кв.** 9

**по плана на** с. Златна Нива

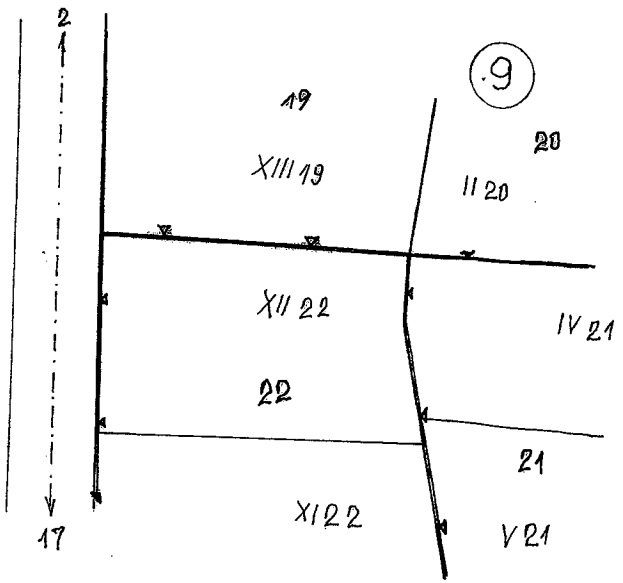
**обл. Шумен**

**имота е записан на** _____

Общински

АОС № 699 19.08.2005г.

**по нотар: акт** Вписан. Н.А. № 179 т.XIII д. 27.07.2005г.




РЕГУЛАЧНИ и КВАДРАТУРНИ ДАННИ

ПИ № 22 има 2255 кв. м.

УПИ XII-22

съдържа 1050 кв. м.

Включващо се собствено място в

УПИ ..... кв. м.

УКАЗ /ЗАПОВЕД

Ул. рег. е утвърдена със заповед № .....

Дв. рег. утвърдена със заповед № .....

Новод, одит утв. със заповед № .....

Бр. РД-25 ... 1903

Община Каспичан
Дирекция РР
"ТСУ и Екология"

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Вх.№ 362/10.06.2024г.

Кмета
на община Каспичан
област Шумен

# Заявление

от Свилен Георгиев Свиленов
постоянен адрес: с. Златна нива, ул.“Хан Аспарух“ №19
лична карта № 642469955, издадена на 06.06.2011 година
от МВР град Шумен
ЕГН 4906248801

Уважаеми господин Кмет,

Желая да закупя общински имот, представляващ Урегулиран поземлен имот XII-22 от квартал 9 по плана на село Златна нива.

Моля, да проведете тръжна процедура, в която заявявам желание да участвам.

С уважение: ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Тел. 08 94 41 ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Дата: 10.06.2024 година
град Каспичан

# ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**на**

**права върху**
**недвижимо имущество:**

**Общински поземлен имот**
**УПИ XII- 22 , кв. 9**
**находящ се в с. Златна нива,**
**общ. Каспичан, обл. Шумен**

**Август 2024 г.**

# I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

| | |
|---|---|
| *Предмет на оценката:* | УПИ XII-22, в кв. 9 по плана на село Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 050 кв. м; |
| *Собственик:* | Частна Общинска Собственост |
| *Възложител:* | Община Каспичан |
| *Оценител:* | Сузана Недева– оценител на земеделски земи и трайни насаждения, рег. № 810100090/30.12.2010г. в КНОБ и оценител на недвижими имоти, рег. № 100102156 от 12.12.2011г. в КНОБ; |
| *Основание:* | Възлагателно писмо |
| *Цел на оценката:* | Да се предложи пазарна стойност на оценяваното имущество; |
| *Ефективна дата на оценката:* | ***13.08.2024 г.*** |
| *Дата на изготвяне на доклада:* | ***13.08.2024 г.*** |
| *Валидност на оценката:* | Предложената стойност е валидна към датата на оценка. |
| *Предложение за Пазарна стойност:* | **УПИ XII- 22, в кв. 9 8 400,00 лв.** |

***Пазарната стойност на имот УПИ XII-22, в кв. 9, находящ се в с. Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 050 кв. м, е***

***8 400,00 лв.***
***(осем хиляди и четиристотин лева)***

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Независим оценител:
Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102156 от 12.12.2011 год.
Сузана Савева Недева

.....
(Сузана Недева)

**Декларация за отсъствие на интерес към оценявания обект:**

Експерт-оценителят няма стопански интерес и под никаква форма не предявява претенции към оценявания обект.

Няма да разгласява по никакъв начин информация за обекта на оценка, станала и известна при и по повод изготвянето на оценката.

Оценителят декларира, че възнаграждението за изготвяне на оценката не е свързано по никакъв начин с крайния резултат от нея, с който и да е от получените резултати и/или с направените изводи.

## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
**Чл. 21 от Закон за независимите оценители/ДВ бр. 98/2008/**

**Декларирам, че:**

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Независим оценител:.....
(Сузана Недева)

Оценката е изготвена на база предоставена информация от възложителя. Оценителят не отговаря за верността и пълнотата на данните, получени от възложителя и не се ангажира да извършва корекции, в случай, че са допуснати неточности.

## II. ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

### II.1. Обща част

***Обект на оценката:*** УПИ XII-22, в кв. 9 по плана на село Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 050 кв. м (хиляда и петдесет кв.м), представляващ НЕЗАСТРОЕН ЖИЛИЩЕН УПИ, находящ се в с. Златна нива, при граници: от изток: УПИ IV-21; от запад: улица ОК2-ОК17; от север: улица УПИ XIII-19; от юг: УПИ XI-22.

***Основание за извършване:*** Възлагателно писмо за изготвяне на оценка за пазарна стойност на недвижим имот;

***Възложител:*** Община Каспичан;

***Ползвател:*** Община Каспичан;

***Оценител:*** Сузана Недева – оценител на земеделски земи и трайни насаждения, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 810100090/30.12.2010г., издаден от КНОБ и оценител на недвижими имоти, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 100102156 /12.12.2011г., издаден от КНОБ;

***Собственик:*** Частна общинска собственост;

***Цел на оценката:*** Определяне на пазарна стойност на недвижимото имущество,

***Дата на оценката: 13.08.2024 г.***

### II.2. Приложени стандарти на стойността

***Стандарт: Пазарна стойност***

Оценката е процес, извършван с цел достигане до заключение за пазарната стойност на оценяваното имущество. За извеждане на заключението за стойността на недвижимия имот ще се ползва стандарта "Пазарна стойност".

**Пазарна стойност (ПС)** - оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към *датата на оценката,* чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарът, на който се извършва тази сделка се счита, че е достъпен за интересуващите се „продавачи" и „купувачи".

### II.3. Използвани методи на оценка

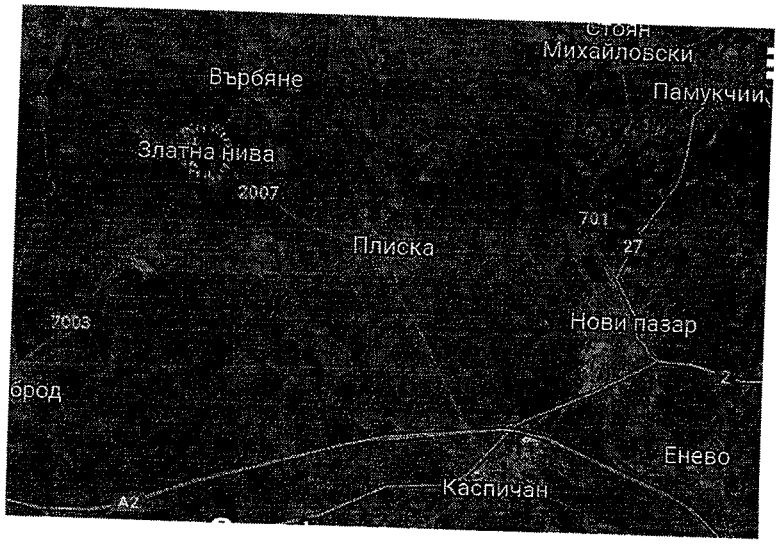
**3.1.** Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.
Стойността на имота се определя при прякото сравнение на оценявания обект с други подобни имоти, които са били продадени или оферирани в период, близък до датата на оценката.
Подходящ е за ползване защото, принципно води директно към пазарната стойност, тъй като съответната пазарна ситуация се отразява в самите покупателни цени на сравнимите обекти.

## II.4. Правен статут на обекта на оценка

Правният статут на обекта на оценката се съдържа в документите, които са представени от Възложителя, и с които оценителят разполага, а именно:
1. Акт за частна общинска собственост № 699/19.08.2005 г.Акт № 179, том 13, дело 2707/ 07.09.05 г. на Служба по вписванията- Нови пазар;
2. Скица на имота № 83/06.08.2024 г., издадена от Община Каспичан;
В представените на оценителя документи, не се съдържа информация относно обременеността на земята с вещни тежести.

## II.5. Описание и характеристика на обекта, предмет на оценка

*Район* в който се намира оценявания обект:
*Нас. място:* с. Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен
*Население*: около 682 души;
*Надм. височина*: 207 м.;
ЕКАТТЕ 31084



Описание на недвижимия имот:

УПИ XII-22, в кв. 9 по плана на село Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 050 кв. м (хиляда и петдесет кв.м), представляващ незастроен жилищен УПИ, находящ се в с. Златна нива, при граници: от изток: УПИ IV-21; от запад: улица ОК2-ОК17; от север: улица УПИ XIII-19; от юг: УПИ XI-22.

## III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО

### III.1. По метода на „Посредственото сравнение", принадлежащ към сравнителния подход.

При определянето на стойността на оценяваното имущество по метода, ще се ползват пазарни свидетелства със същото и подобно предназначение.
Конкретните аналогови стойности за всеки обект са формирани на база информацията от специализирани сайтове, от която са извлечени и коригирани стойностите за всеки от аналозите на оценявания обект и най-вече в зависимост от: предназначението на обекта, датата на съответните оферти на обектите– аналози и др.
Най-често при оценка на недвижими имоти, като сравними величини се използва показателят ***„цена на единица площ"***.

Данните от изчисленията:

| | Метод на пазарните аналози | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Пазарни свидетелства | Цена | Площ | Цена/ кв.м | К площ | К мест. | К оферта | К общ | Лева/кв.м |
| 1. | Вид имот: Парцел; Местоположение: с. Марково, община Каспичан; Площ: 1 472 кв.м.; в регулация; Доп. Данни: Ъглов парцел с лице на три пътя и достъп по асфалтов път. Всички комуникации са на граница. Имотът се намира на 100 метра от езерото; Продавач: Агенция Имополис; Обявата е публикувана в Агенция за недвижими имоти Имополис, № на обява 8685617. https://www.alo.bg/parcel-selo-markovo-oblast-shumen-obyava-n-908902-8685617 | 12 126 | 1472 | 8,24 лв. | -5% | -5% | -5% | -15% | 7,00 лв. |
| 2. | Вид имот: Парцел; Местоположение: с. Марково, община Каспичан; Площ: 1 842 кв.м.; в регулация; Доп. Данни: Парцел с лице на два пътя. Достъпа е по асфалтов път. Всички комуникации са на граница. Намира се на 100 метра от езерото. Продавач: Агенция Имополис; Обявата е публикувана в Агенция за недвижими имоти Имополис, № на обява 8685418. https://www.alo.bg/parcel-selo-markovo-oblast-shumen-obyava-n-153131-8685418 | 14 864 | 1842 | 8,07 лв. | -8% | -5% | -5% | -18% | 6,62 лв. |
| 3. | Вид имот: Парцел; Местоположение: гр. Каспичан; Площ: 1 117 кв.м.; в регулация; Доп. Данни: Панорамен парцел в кв. Калугерица. Мястото е с правилна форма, има лице на път и излаз на две улици. Тиха и спокойна локация, на 6 км. от Мадарски конник, на 15 км. от гр. Плиска и на 70 км. по магистрала от Варна.Продавач: Агенция Адрес недвижими имоти; Обявата е публикувана в Агенция за недвижими имоти , № на обява 9416443. https://www.alo.bg/parcel-gr-kaspichan-kv-kalugerica-9416443 | 14 625 | 1117 | 13,09 лв. | 0% | -20% | -5% | -25% | 9,82 лв. |
| 4. | Вид имот: Парцел; Местоположение: с. Златна нива, община Каспичан; Площ: 2 000 кв.м.; в регулация; ток-да; вода-да.Доп. Данни: Пацел със стара къща. Обявата е публикувана /обновена на 02 юли 2024г. в 19:44 часа. https://bazar.bg/obiava-46447978/prodava-partsel-s-zlatna-niva-oblast-shumen | 20 000 | 2000 | 10,00 лв. | -10% | 0% | -5% | -15% | 8,50 лв. |
| | *Средна стойност лева/кв.м* | | | | | | | | |
| | Приета стойност на кв. м. | | | | | | | | 8,00 лв. |
| | Пазарна стойност на имот УПИ XII- 22, кв.9 с. Златна нива, с площ 1050 кв.м | | | | | | | | 8,00 лв. |
| | | | | | | | | | 8 400,00 лв. |

**III.2. Формиране на крайна стойност на недвижимия имот**

***Пазарната стойност на имот УПИ XII-22, в кв. 9, находящ се в с. Златна нива, общ. Каспичан, обл. Шумен, с площ 1 050 кв. м, е***

***8 400,00 лв.***
***(осем хиляди и четиристотин лева)***

## IV. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:
Използваната информация, съдържаща се в предоставените документи от Възложителя, не представлява и не съдържа лични данни, а нейното обработване не влиза в колизия с изискванията на Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни и националното ни законодателство.
Настоящата оценка е разработена в условията на: висока инфлация, политическа и икономическа кризи и войната в Украйна, и Близкия изток, което я прави волатилна.
Настоящата оценка представлява становището на оценителя за стойността на обекта на оценка, за конкретната цел и към конкретен момент, и при условията на конкретен пазар, и то не е задължително за Възложителя, по смисъла на чл. 6, ал.3 от ЗНО.
Притежаваната от оценителя професионална компетентност се удостоверява чрез положен подпис и индивидуален печат, издаден от КНОБ.

## V. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- Информация от специализирани сайтове за недвижими имоти;
- Закон за независимите оценители;
- Закон за собствеността (ЗС), ДВ, бр.92/1951 с изм. и доп.;
- Закон за общинската собственост (ЗОС), ДВ, бр.44/1996 с изм. и доп.;
- Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018г.;

*Приложения с номера:*
1. Акт за частна общинска собственост № 699/19.08.2005 г.;
2. Скица на имота № 83/06.08.2024 г., издадена от Община Каспичан

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Независим оценител:.....
/Сузана Недева/

Камара на независимите оценители
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102156 от 12.12.2011 год.
Сузана Савева Недева

Приложение № 3
изготвен съгласно чл. 56 от ЗОС

# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙ**

Вх. р. 4406
Описано в Служебния регистър на Общинската служба по земеделие гр. Каспичан
07.12.05 г. № 179 том XIII, дело 2717
Вписано в Службата по вписванията гр. Каспичан
07.12.05 г. № 3821 том 5 акт 16.

**ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ КАСПИЧАН**

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

**ОДОБРЯВАМ**
**КМЕТ: Валери Вълков**
(име,фамилия,подпис и печат)

ЗАЛИЧЕНО на основание чл.4,§2 и чл.6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Регистър :
Картотека :
Досие (РЗ) :

# АКТ № 699

**ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**Частна собственост**
(публична, частна)

на недвижим имот, находящ се в **общ. Каспичан, с. Златна нива, парцел XII, кв. 9, пл.№22**

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 19.08.2005 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | §42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | **НЕЗАСТРОЕН ЖИЛИЩЕН УПИ, площ 1050 кв.м.** |
| 4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА | |
| 5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - ИМЕ, АДРЕС | |
| 6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | АДС№1587/30.08.65г отписан от Актовата книга за ДИ съгл.Зап.№ РД-18-60/27.05.05г на Обл.у-л Шумен |
| 7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | **общ. Каспичан, с. Златна нива, парцел XII, кв. 9, пл.№22** |
| 8. ГРАНИЦА НА ИМОТА | Изток: УПИ IV-21<br>Запад: улица ОК2-ОК17<br>Север: УПИ XIII-19<br>Юг: УПИ XI-22 |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне,право,срок,приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане,описание,приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):
Милена Ангелова Тактакова – Главен специалист "ОС"
/Подпис/

13. ЗАБЕЛЕЖКИ: