

# Аукцион земельного участка

# Актуальность темы аукциона

заключается в том, что способ предоставления земельных участков через аукционы (торги, конкурсы) гарантируют равные возможности желающих приобрести земельные участки .

Земельные аукционы могут проводиться как в форме торгов, так и в форме конкурса, в форме конкурса проводятся в случае необходимости установления собственником земельного участка условий по использованию земельного участка.

**Земельный аукцион** – одна из форм рыночных сделок с землей. Предполагает конкуренцию по купле-продаже земельного участка или прав по их использованию.

Подготовка к аукциону делится на два вида:

- действие продавца (собственника) по подготовке аукциона;
- действие организатора по подготовке аукциона.

Условием участия в аукционе : претендент заключает договор о задатке, после вносит задаток на указанный в извещении счет организатора торгов.

Процедура проведения аукциона проводится в день, час и по адресу, указанным в информационной карте. В аукционе могут участвовать только те участники, которые были признаны участниками аукциона.



Процедура проведения аукциона:

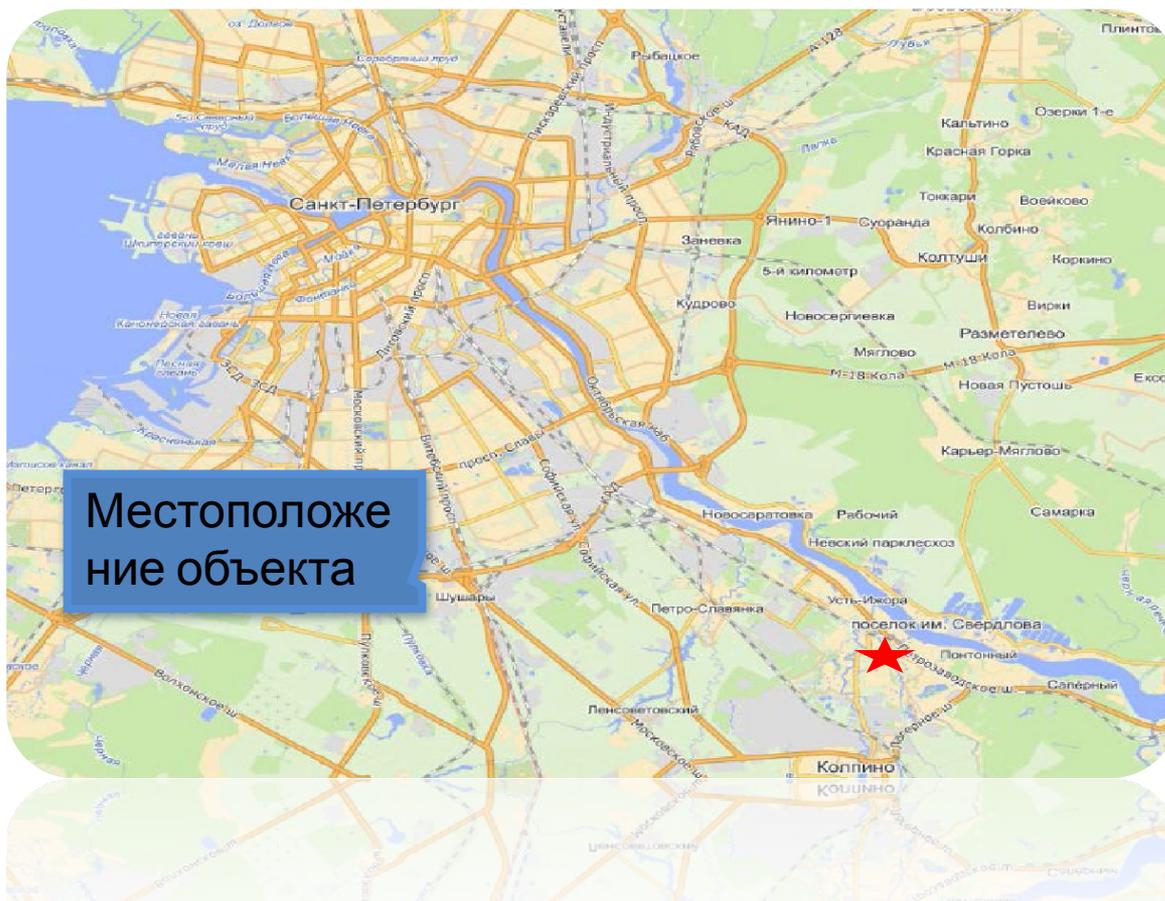
- регистрация участников;
- открытие аукциона;
- начало торгов (объявление начальной цены лота);
- окончание торгов (выявление победителя).



Результат торгов оформляется протоколом, который подписывается организаторам торгов, аукционистом и победителем. Протокол является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи или договора аренды.

После проводится государственная регистрация прав на основании заявления правообладателя, а так же проверка законности сделки.

Процедуру проведения торгов рассмотрим на примере объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, поселок Понтонный, Колпинская улица, дом 2.



# Извещение о проведении аукциона по продаже земельных участков

**ТОРГИ В ОАО «ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»**

**АУКЦИОН ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ  
В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
С РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА НИХ ЗДАНИЯМИ**

**13 НОЯБРЯ 2013 года в 10:00**

Организатор аукциона – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – организатор аукциона, продавец), действующее по поручению Комитета по управлению городским имуществом.

**Прием заявок с 23 СЕНТЯБРЯ по 21 ОКТЯБРЯ 2013 г. до 17:00.**

**Задаток должен поступить на счет продавца не позднее 21 ОКТЯБРЯ 2013 г.**

Определение участников аукциона и оформление протокола определения участников аукциона осуществляются **28 ОКТЯБРЯ 2013 г.** Вручение уведомлений претендентам, признанным участниками аукциона, проводится при наличии паспорта и, в необходимом случае, доверенности

**28 и 29 ОКТЯБРЯ 2013 г. с 14:00 до 17:00** в помещениях отдела «Секретариат торгов»

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5. Вручение карточек участников аукциона проводится при наличии паспорта и, в необходимом случае, доверенности **13 НОЯБРЯ 2013 г. с 9:30 до 9:50** в помещениях отдела

«Секретариат торгов» ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» по адресу:  
190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5.

**Подведение итогов аукциона состоится 13 НОЯБРЯ 2013 г. по адресу: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, 1-й этаж, зал торгов.**

Форма проведения аукциона – открытая по составу участников  
и открытая по форме подачи предложения по цене.

## Информация о лоте

Лот 2. Земельный участок, находящийся в государственной собственности Санкт-Петербурга, расположенный в Колпинском районе по адресу: Санкт-Петербург, поселок Понтонный, Колпинская улица, дом 2, категория – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 78:37:17529:7, площадью 2363 кв.м, разрешенное использование – для размещения индивидуального жилого дома, с расположенным на нем жилым домом, находящимся по адресу: Санкт-Петербург, поселок Понтонный, Колпинская улица, дом 2. кадастровый

При определении стоимости объекта недвижимости были использованы три основных подхода:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

При определении стоимости рассматриваемого земельного участка было выявлено, что использование доходного подхода не целесообразно, поскольку на земельном участке расположено здание, требующее значительной реконструкции.

При расчете стоимости рассматриваемого земельного участка предпочтение целесообразно отдать данным, при которых использовался затратный подход. Расчет был произведен по формуле:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{зу}} + C_{\text{зс}} - I_{\text{н}}$$

Стоимость земельного участка рассчитанная затратным подходом составила 2 959 036 рублей.

# Сравнительный подход

№ п. п.	Характеристик и объектов сравнения	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1	2	3	4	5
1	Источник информации	Г-та «Вестник» № 50 (488), декабрь 2013 г.	Г-та «Вестник» № 47 (485), ноябрь 2013 г.	Г-та «Вестник» № 47 (485), ноябрь 2013 г.
2	Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Пушкинский р-он	г. Санкт-Петербург, Выборгский р-он	г. Санкт-Петербург, Красносельский р-он
3	Цена продажи (руб.)	3 000 000,00	3 000 000,00	4 500 000, 00
4	Оцениваемое право	Собственность	собственность	Собственнос ть
5	Условия финансирования	Собственные средства	Собственные средства	Собственны е средства
	Условия			

# Результат аукциона

13 ноября 2013 года в 10:00 (московского времени) состоялся аукцион в форме торгов. Начальная цена Лота составила 2 700 000, 00 рублей.

На Лот заявок не поступило, проведение повторного аукциона по Лоту назначено на 26 февраля 2014 года в 10:00 (московского времени).



# Завершающий этап торгов

- 1) Подписание протокола торгов;
- 2) Заключение договора аренды земельного участка или договора купли-продажи;
- 3) Регистрация договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)

# Аукцион в форме конкурса

Земельный участок, расположенный по адресу: Челябинская область, Чебаркульский район, ул. Ленина, 28.

Площадь земельного участка 65328,0 кв. м.

Земельный участок предоставлен для строительства многоквартирных домов.

Земельный участок относится к землям населенных пунктов.

# Аукцион земельного участка