

Александра Невского, 30

Имущественный комплекс на 41,37 сотки в среде Красной горки. Сценарий реконструкции под профильный малоэтажный объект.

220 000 000 руб

Цена предложения

5 000-6 000 м²

ориентир реконструкции

ОД-4.1

малоэтажная общественная
зона

Инвестиционная суть

Не обычная земля под высотное жилье, а готовая база для реконструкции: приватная территория, существующее здание, центральные коммуникации и градостроительная рамка под малоэтажный общественный объект.

Не площадка под высотку

Корректный сценарий: реконструкция в зоне специализированной малоэтажной общественной застройки, а не жилой высотный девелопмент.

Сильный готовый формат

Здание и участок в собственности. Есть резиденция с ресепшен, жилыми блоками, бассейном, сауной и благоустроенной территорией.

Профильный покупатель

Клиника, реабилитационный или wellness-центр, частная школа, корпоративная резиденция, закрытый клуб.



Приватная территория и существующий комплекс

Ключевые параметры

Адрес	г. Новосибирск, ул. Александра Невского, 30
Земельный участок	54:35:041835:18, 4 137 м², земли населенных пунктов, ВРИ: для эксплуатации жилого дома
Здание	54:35:041835:295, 1 165,6 м², жилое, 2 этажа, включая 1 подземный
Право	Собственность, обременения по ЕГРН не зарегистрированы
ОКН	Участок полностью расположен в границах достопримечательного места «Красная горка»
Планировочная зона	ОД-4.1: специализированная малоэтажная общественная застройка, до 4 надземных этажей

Цена предложения

Стоимость указана за единый имущественный комплекс: земельный участок, существующее здание, инженерную инфраструктуру и документационный пакет для проверки сценария реконструкции.

220 000 000 руб

Цена предложения

Ключевая ценность: собственный участок 41,37 сотки, существующее здание 1 165,6 м², приватная территория и сценарий реконструкции под профильный общественный формат.

Профильные сценарии использования

Медицина и реабилитация

частная клиника;
диагностический центр;
восстановление; дневной
стационар; закрытый формат с
приватной территорией.

Wellness и клуб

wellness/recovery-центр;
семейный клуб; банно-
оздоровительный формат;
камерная событийная площадка.

Резиденция и образование

представительский офис;
корпоративная резиденция;
частная школа или центр
дополнительного образования.

Городской кампус

Учебный, медицинский или
клубный формат с приватной
территорией внутри сложившейся
городской среды.

Закрытый клуб

Формат для аудитории, которой
важны приватность, сервисная
инфраструктура и окружение
Красной горки.

Реконструкция

Увеличение площади под
профильный малоэтажный объект
после проектной проверки и
согласований.

Градостроительный потенциал

До 4 надземных этажей

Подзона ОД-4.1 допускает реконструкцию объектов капитального строительства до 4 надземных этажей.

Ориентир 5 000-6 000 м²

Рабочий сценарий для профильного покупателя; итог зависит от пятна, парковок, инженерии, ОКН и согласований.

Пятно и отступы

Базовый отступ от границ участка для большинства объектов - 3 м, от красных линий - 0 м; требуется проверка по ГПЗУ.

ОКН «Красная горка»

Проект должен учитывать требования к историко-градостроительной среде и позицию органа охраны ОКН.

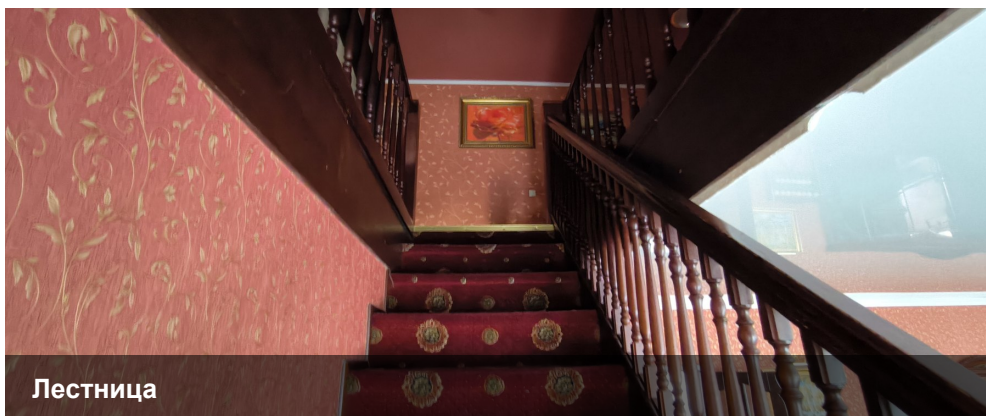
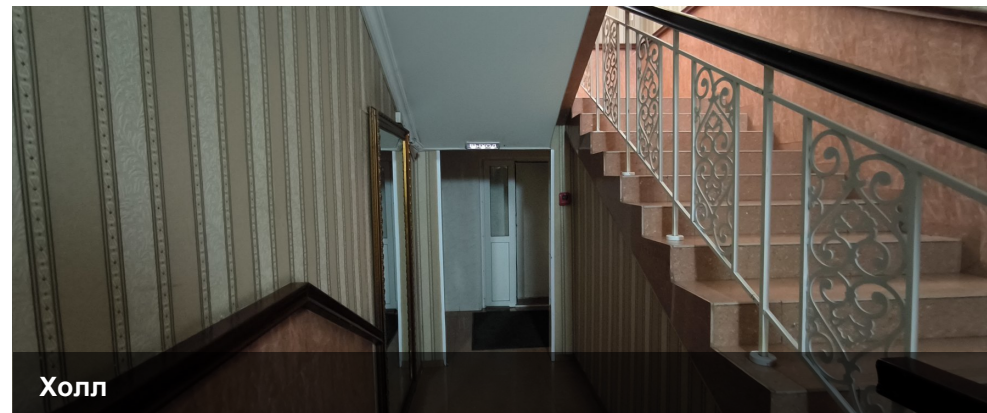
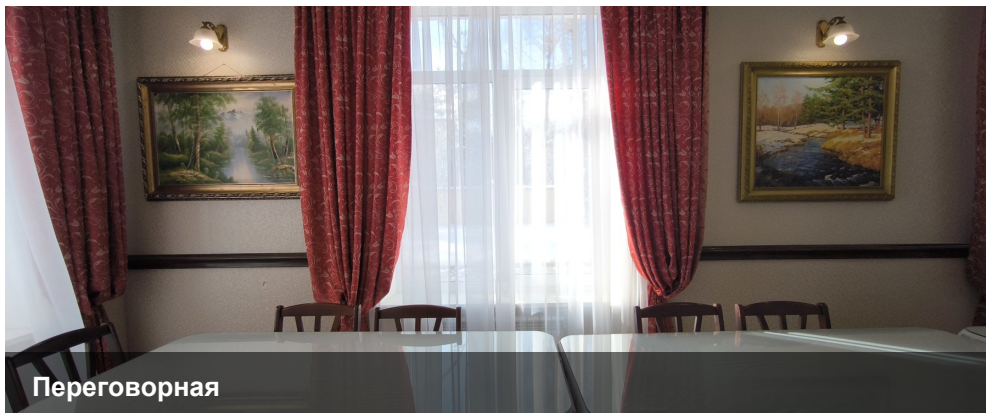
ЗОУИТ

В ЕГРН отражены территория ОКН, охранный зона КЛ-0,4 кВ, телефонная канализация и приаэродромная территория.

Официальная рамка

Проект планировки территории у парка «Сосновый бор» утвержден постановлением мэрии №2876 от 20.03.2026.

Профильные сценарии и интерьер



Документальный пакет

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

Инвесторская PDF-презентация
13.06.2026

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ГПЗУ / документ мэрии города
Новосибирска 09.04.2026

ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

Постановление №2876 мэрии
Новосибирска 20.03.2026

ЕГРН

Земельный участок 17.04.2026

ЕГРН

Здание 17.04.2026

КОММУНИКАЦИИ

Договор теплоснабжения и ГВС
12.05.2026

ТЕХПРИСОЕДИНЕНИЕ

Акт технологического
присоединения 28.04.2026

БТИ

Технический паспорт
домовладения 01.09.2004

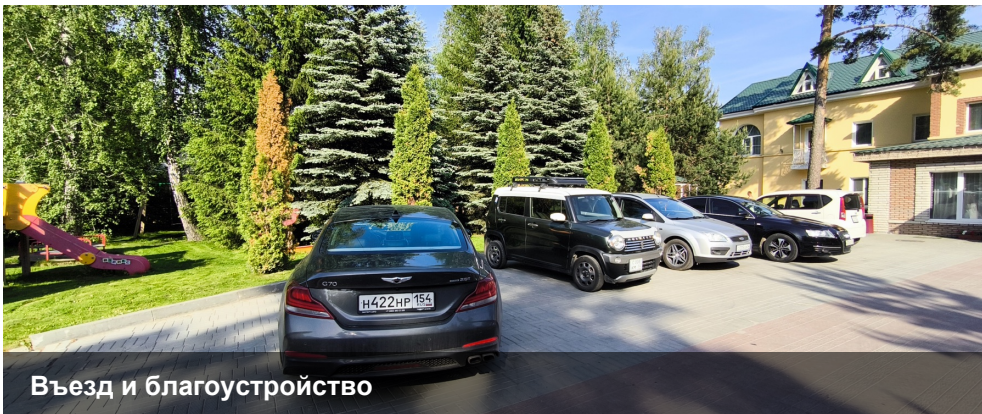
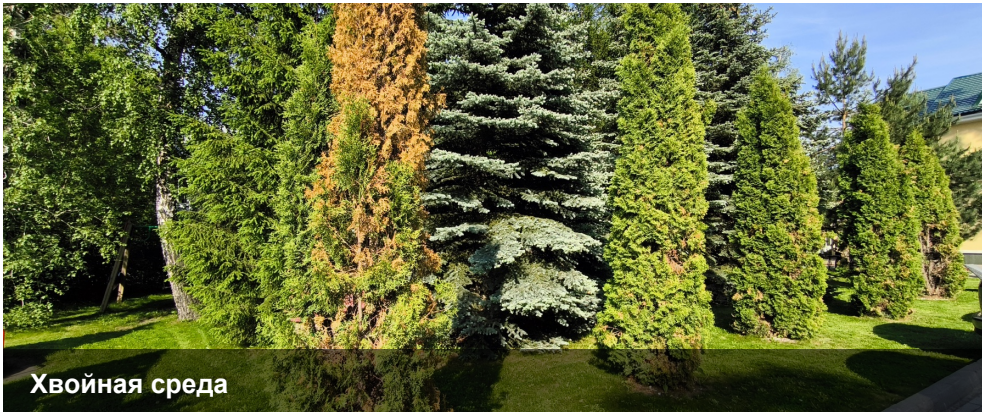
ТБО

Договор на оказание услуг по
обращению ТБО 28.04.2026

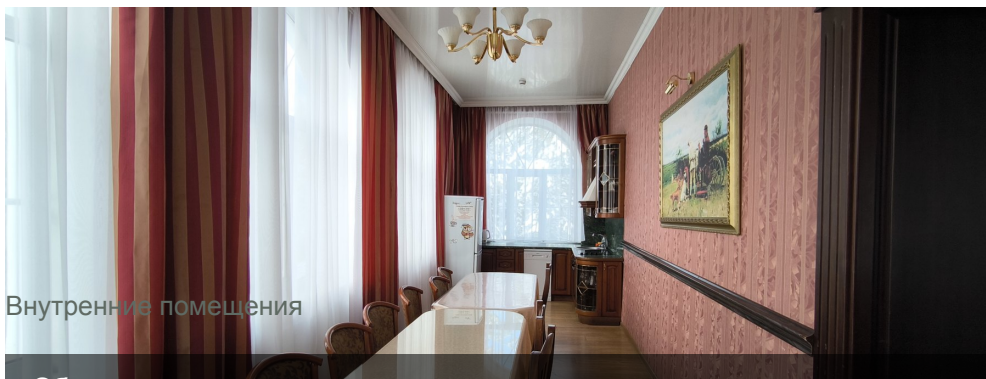
Фасады и территория



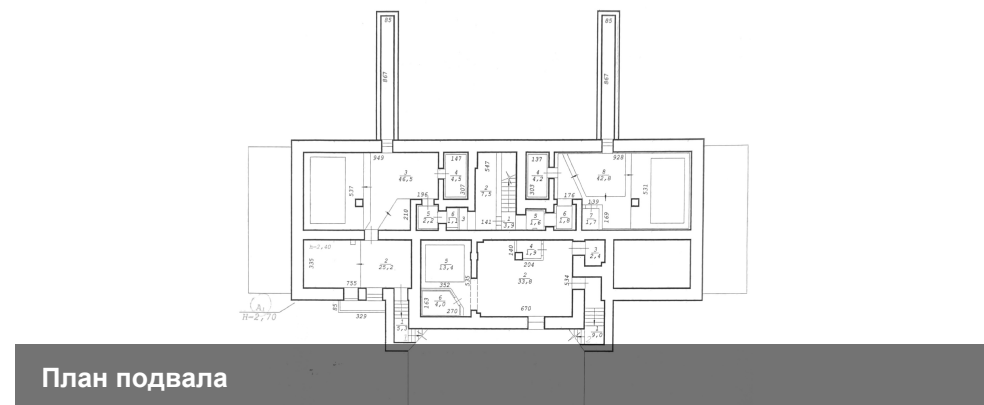
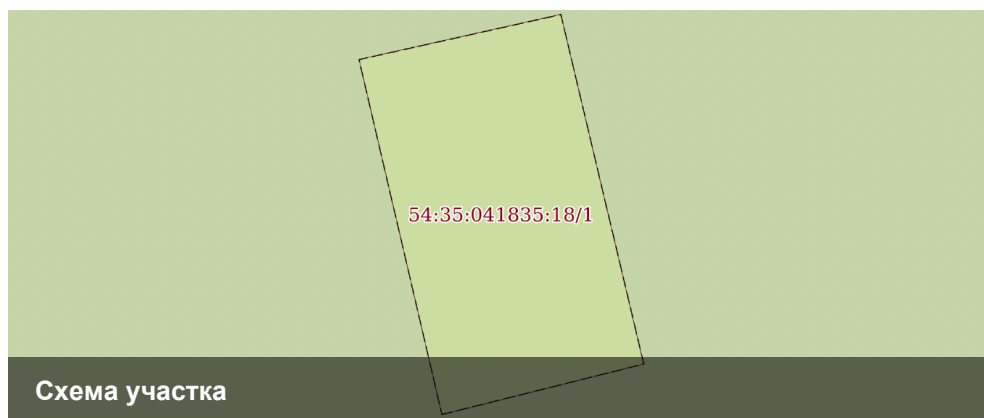
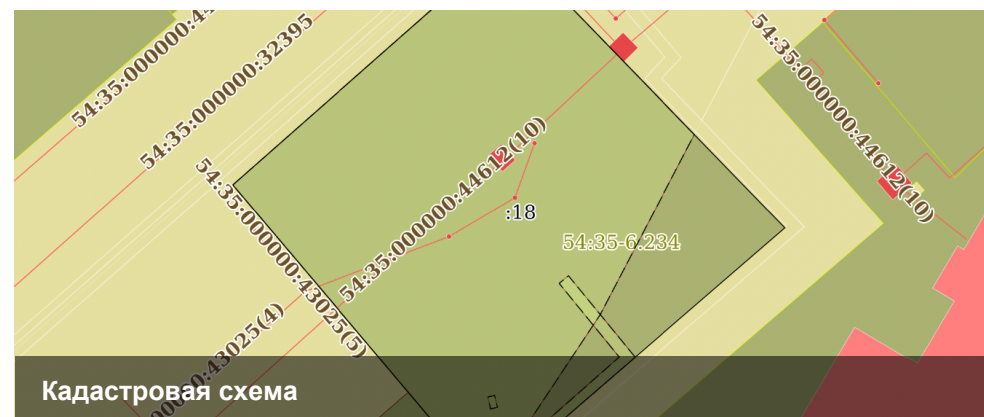
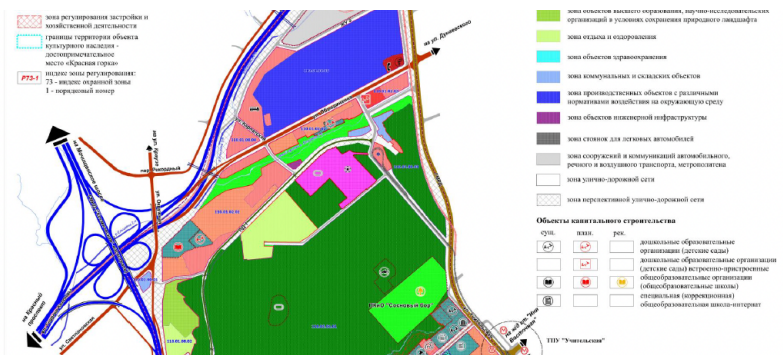
Парковая среда и внешний контур



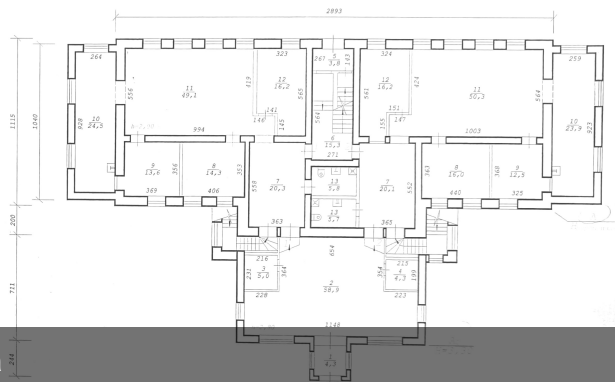
Интерьеры и wellness-блок



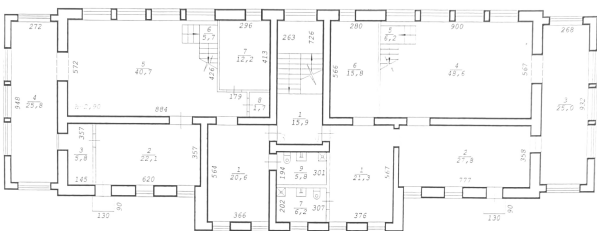
Планы и схемы



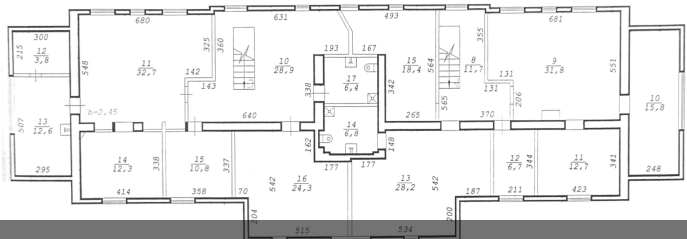
Планы здания



План 1 этажа



План 2 этажа



Как читать предложение

1. Проверить сценарий

Сопоставить ГПЗУ, требования ОКН, инженерные условия, парковки и целевой профиль использования.

2. Зафиксировать ТЗ

Выбрать профиль: медицина, wellness, образование, клуб, резиденция или смешанный формат.

3. Проектировать реконструкцию

Сформировать пятно, этажность, площади, инженерную модель и этапность согласований.

Позиция продажи

Объект продается как единый имущественный комплекс с редкой приватной территорией в городской среде, а не как стандартная площадка под массовый девелопмент.

Александра Невского, 30

Профильный малоэтажный девелоперский проект в среде Красной горки: приватная территория, существующий комплекс, инженерная база и сценарий реконструкции до 4 надземных этажей.

220 000 000 руб

Цена предложения

5 000-6 000 м²

ориентир реконструкции

ОД-4.1

общественная зона

Брокер по продаже: Александр Назаров, компания «НАЗАРОВ»

+7 913 912-46-36

<https://nazarov.company/>

Инвесторская презентация