



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
Объект культурного наследия «Жилой дом»
расположенный в исторической части г. Старый Оскол
ул. 9-го Января, д. 3/25

Предлагаем рассмотреть проект восстановления исторического объекта с целью сохранения архитектурно-исторического облика Старого Оскола и создания многофункционального культурно-делового пространства. Реализация проекта позволит гармонично вписать здание в современную городскую среду, сохранив его историческую ценность и обеспечив устойчивое развитие территории.

Характеристика объекта



Адрес объекта: г. Старый Оскол, ул. 9-го Января, д. 3/25



Кадастровый номер объекта: земельного участка 31:06:0131002:93, здания 31:06:0130001:466



Предмет охраны: Памятник, жилой дом (311610682210005) постановлением главы администрации Белгородской области от 12 мая 1997 года № 229



Площадь земельного участка: 157 кв. м.



Площадь объекта: 145,3 кв. м.



Собственность: муниципальная



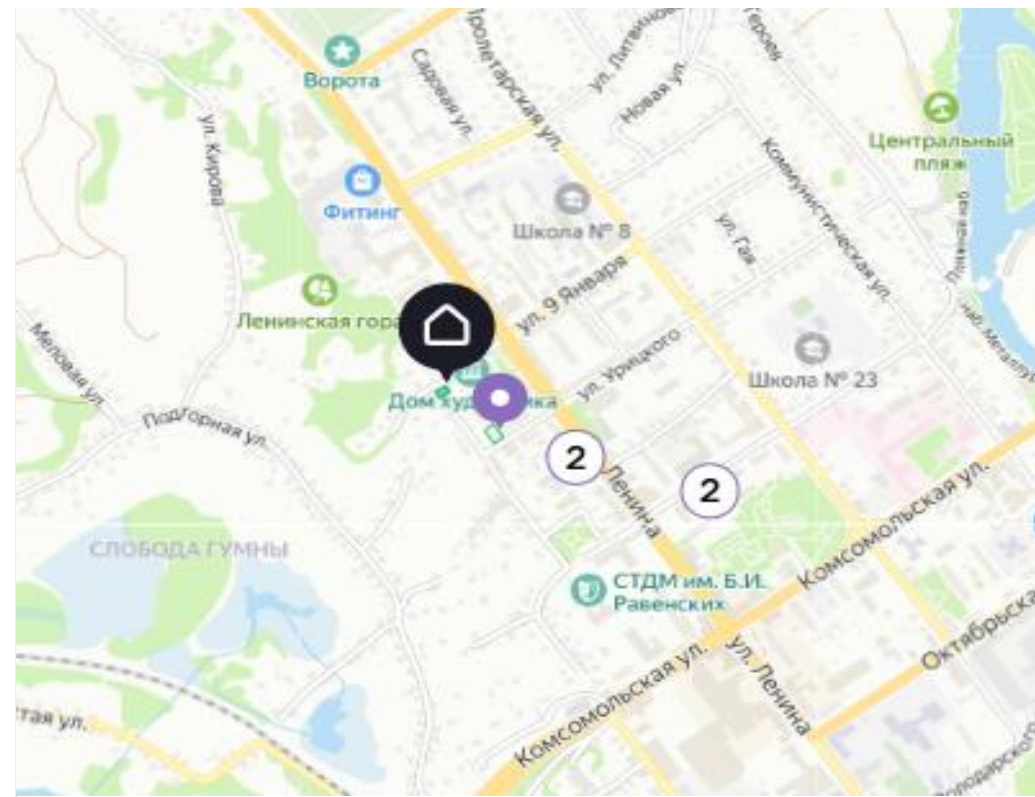
Предлагаемый способ вовлечения: Торги



Предлагаемое целевое использование: кафе-кондитерская



Территориальная зона (ПЗЗ): зона малоэтажной жилой застройки (ЖЗ)



Состояние объекта: Реконструкция ОКН



Предварительный объем капитальных вложений: от 19 до 25 млн. руб.



Источники финансирования – частные инвестиции



**Белгородская область,
город Старый Оскол**

Местонахождение



ОКН

Отрасль



**ОКН регионального
значения**

Тип объекта

➤ **Цель:** Создание многофункционального пространства, сочетающего торгово-офисную функцию с культурно-общественной миссией, при максимальном сохранении исторически-архитектурного наследия города.

➤ **Задачи:**

- ✓ Сохранение историко-культурной ценности – восстановление аутентичных архитектурных элементов фасада здания (кирпичного декора, наличников, карнизов, фронтонов, пилястр и т.д.), соблюдение принципов научной реставрации и использование традиционных материалов и технологий там, где это возможно.
- ✓ Адаптация здания под современное использование включает модернизацию инженерных систем, безопасную перепланировку внутренних пространств для размещения кафе, кондитерской и общественных зон, а также создание комфортной среды вокруг объекта за счёт развития транспортной и пешеходной инфраструктуры.

Социально-культурная миссия – формирование центра притяжения для жителей и гостей города за счет создания многофункциональной среды.

➤ **Ожидаемые результаты:**

- ✓ Сохранение уникального архитектурного наследия Старого Оскола как части национальной истории.
- ✓ Создание современного, востребованного пространства, сочетающего бизнес-активность и культурную жизнь.
- ✓ Повышение туристической и инвестиционной привлекательности исторического центра города.
- ✓ Укрепление локальной идентичности и гражданской гордости жителей.

➤ Число новых рабочих мест – 14



Здание, возведённое во второй половине XIX века, является образцом дореволюционной жилой застройки исторического центра Старого Оскола. Оно расположено на краю крутой горы по адресу: улица 9 Января (бывшая Нижне-Площадная).

В плане это двухэтажный кирпичный дом прямоугольной формы, покрытый четырёхскатной шиферной крышей. На северном скате кровли расположено высокое слуховое окно. Архитектурный облик постройки характерен для своего времени: в нём использованы элементы русского стиля, такие как открытая кирпичная кладка, лучковые перемычки и декоративные межэтажные пояски.

Как и многие подобные здания, после 1917 года дом сменил свой статус, превратившись в многоквартирный жилой дом, и продолжал использоваться в этом качестве в советское и постсоветское время.

В настоящее время объект имеет статус памятника архитектуры регионального значения и охраняется государством. Это не просто формальное событие, а важный поворот в его «биографии», закрепивший историческую ценность здания.



Архитектурный облик этого здания является ярким примером эклектики, популярного во второй половине XIX века.

➤ Декор фасадов стилизован под мотивы древнерусского зодчества, что выражается в использовании: килевидных сандриков, кокошников, декоративных деталей, таких как фартуки с ушками и зубчиками.

Важнейшей особенностью является акцент на самой кладке:

- ✓ открытая фактура кирпича;
- ✓ рустованные пилястры;
- ✓ сложные профилированные карнизы из полочек и сухариков.

➤ Композиция фасада построена на строгом ритме и вертикальном членении. Угловые и простеночные пилястры подчёркивают геометрию здания, а многоуровневая карнизная система, включающая межэтажную полочку и венчающий карниз, чётко разделяет ярусы.

➤ Оконное убранство также следует этому принципу: проёмы первого этажа объединены рельефными бровками, в то время как окна парадного второго этажа получают наиболее богатый декор. Они обрамлены наличниками, имитирующими пилястры, и завершаются сандриками с килевидным (кокошником).

Историческая аутентичность здания проявляется и в его конструктивных особенностях. Это двухэтажная постройка с более высоким парадным этажом, где восточная и северная стены первого уровня полностью заглублены в землю. Этажи визуально разделены полочками на южном и западном фасадах. Симметричный главный фасад акцентирован лопатками, а его окна имеют лучковую форму.



Предлагаемое целевое использование:

- ✓ кафе-кондитерская



[Ссылка](#) на торги

Архитектурная визуализация:

- ✓ Выполнить профессиональную архитектурную визуализацию на основе исходной фотографии здания.
- ✓ Сохранить полностью исторический облик, объемно-планировочную структуру, этажность, пропорции фасадов и декоративные элементы.
- ✓ Не изменять архитектуру здания и не добавлять новых элементов, отсутствующих в историческом облике.

Благоустройство территории:

- ✓ Создать газон вокруг здания, соответствующий историческим параметрам.
- ✓ Обустроить клумбы с использованием растений, характерных для данного исторического периода.
- ✓ Обеспечить надлежащее озеленение и уход за прилегающей территорией.
- ✓ Организовать систему освещения территории, подчеркивающую архитектурный облик здания.
- ✓ Предусмотреть удобные пешеходные дорожки и зоны для посетителей.

Требования к инфраструктуре:

- ✓ Водоснабжение – 2,2 м3/сут
- ✓ Водоотведение – 2,2 м3/сут
- ✓ Электроснабжение – 483,29 кВт/ч
- ✓ Теплоснабжение – 0,07 Гкал/час

МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ



Льготное кредитование

Цель: восстановление ОКН в неудовлетворительном состоянии

Ставка: 9% годовых на ремонтные работы (завершение работ до 11.10.2030 г.)



Налоговые льготы

Мера: освобождение от НДС

Сфера: туристические и гостиничные услуги



Продажа

Объект: здание

Стоимость: 1 рубль

Эффект для инвестора:

- ✓ Ориентировочная льгота при покупке здания – 3,5 млн. руб. (20% от стоимости помещений в данном районе)
- ✓ Ориентировочная экономия на процентах по кредиту – 0,8 млн. руб. в течение 5 лет
- ✓ **Итоговая экономия инвестора – 4,3 млн. руб. (до 30 тыс. руб. на 1 м² площади зданий).**



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: info@belgorodinvest.com

