



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
Объект культурного наследия «Усадьба графини А.В.
Ластовской» Белгородская область, г. Белгород,
ул. Везельская, д.144

Предлагаем рассмотреть проект восстановления исторического объекта с целью сохранения архитектурно-исторического облика Белгорода 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. Белгород, ул. Везельская, 144



Кадастровый номер объекта: земельного участка 31:16:0115008:643, здания 31:16:0115008:253



Предмет охраны: Памятник, Усадьба графини А.В.Ластовской (311610474540005) решением малого Совета областного Совета народных депутатов от 28.11.1992 г. № 135 «Об утверждении дополнительного списка охраняемых памятников истории и культуры».



Площадь земельного участка: 12 660 кв. м



Площадь объекта: 452,2 кв. м



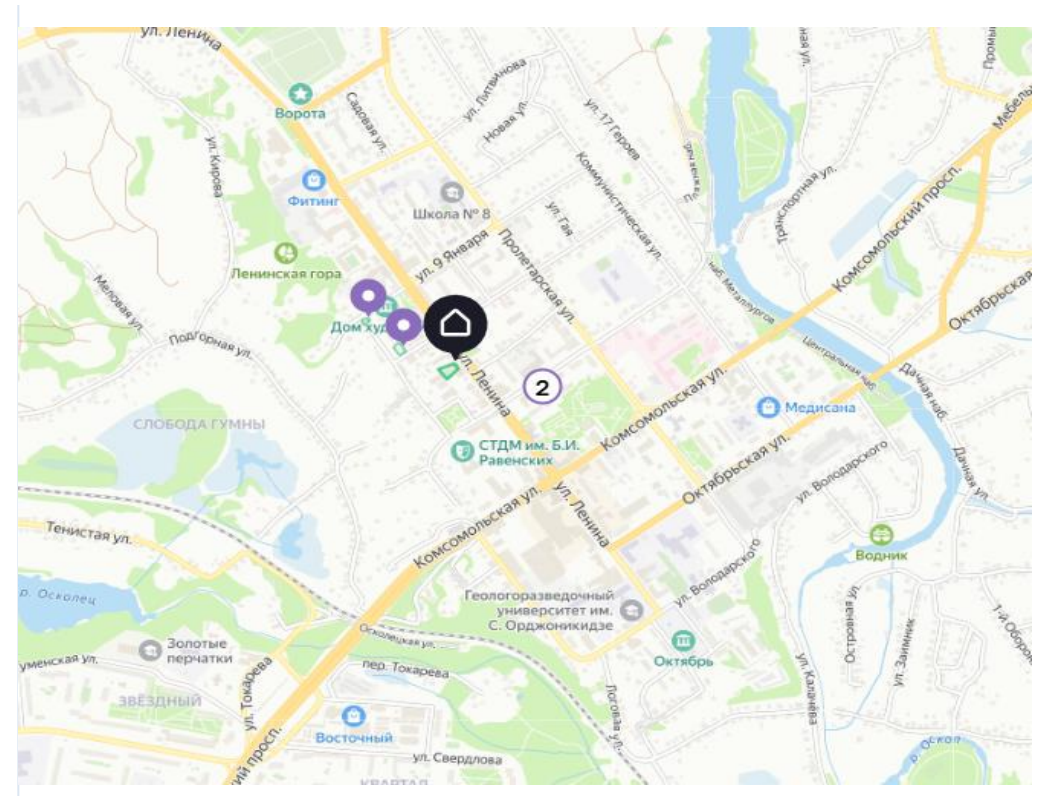
Собственник: Городской округ "Город Белгород"



Предлагаемый способ вовлечения: торги



Предлагаемое целевое использование: музей-гастрономическая гостиная



Состояние объекта: реконструкция ОКН



Предварительный объем капитальных вложений: от 59 до 79 млн. руб.



Источники финансирования – частные инвестиции

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ
Белгородская область



Белгородская область,
город Белгород

Местонахождение



ОКН

Отрасль



ОКН регионального
значения

Тип объекта

- **Цель:** создание многофункционального пространства, при максимальном сохранении исторически-архитектурного наследия города Белгорода.
- **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 к современному использованию – создание условий для безопасного и комфортного пребывания посетителей и сотрудников, модернизация инженерных систем, перепланировка внутренних пространств под современные форматы использования, организация удобной транспортной и пешеходной инфраструктуры вокруг здания.
 - ✓ Социально-культурная миссия – формирование центра притяжения для жителей и гостей города за счет создания многофункциональной среды.
- **Ожидаемые результаты:**
 - ✓ Сохранение уникального архитектурного наследия Белгорода 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 за свой город.
 - ✓ Появление новой точки роста для развития культурного и гастрономического туризма в регионе.

На высоком берегу реки Везелицы, в бывшей слободе Кошары, ныне ставшей частью Белгорода, стоит молчаливый свидетель ушедшей эпохи. Это усадьба графини Анны Викторовны Ластовской — один из немногих уцелевших осколков дворянской культуры в современном городском ландшафте. Некогда окружённая обширным садом и хозяйственными постройками, сегодня она одиноко хранит память о своей последней владелице и о тех бурных событиях, что ей довелось пережить.

Архитектурно это строгий и благородный образец провинциального классицизма первой половины XIX века. Прямоугольное в плане двухэтажное здание с вальмовой крышей возвышается на парадном этаже, украшенное широким межэтажным поясом, лепным фризом и ступенчатым карнизом. В его пустующих залах ещё угадываются очертания былой жизни: частично сохранилась центральная лестница с изящным ограждением, массивные печи и карнизные тяги на потолках. Расположенный в глубине участка, ближе к реке, господский дом был спроектирован так, чтобы дарить своим обитателям уединение и умиротворяющий вид на водную гладь — типичная черта усадебной эстетики того времени.



Однако судьба этого дома оказалась куда более драматичной, чем спокойная жизнь его хозяйки. Река времён, изменившая русло в 1917 году, навсегда смыла мир графини Ластовской. Её усадьба была национализирована, а сама Анна Викторовна, представительница знатного рода Перовских, исчезла в тумане истории. Её дальнейшая судьба остаётся загадкой, но её имя

В XX веке дом на улице Везельской (ныне ул. Везельская, д. 144) пережил свою собственную одиссею. В годы Великой Отечественной войны, во время оккупации Белгорода, он служил временной базой вермахта — жилым помещением и складом для немецких солдат.

После освобождения города он начал новую, мирную службу: сначала как библиотека, а затем, с конца 1950-х годов, как детский дом.

В 1980-е годы в его стенах разместился конный клуб.

Лишь в 1992 году государство официально признало ценность этого объекта, взяв его под охрану как памятник истории и культуры регионального значения.



Сегодня усадьба графини Ластовской — это безмолвная каменная летопись. Она стоит заброшенной и требует срочной реставрации, но её стены помнят всё: тихие вечера дворянской семьи, топот солдатских сапог, детский смех и цокот лошадиных копыт. Вокруг неё нет мистических легенд или тёмных слухов — её история сама по себе является главным сюжетом. Это история о потере и обретении, о разрушении и созидании. И пока этот дом стоит на берегу Везелицы, он остаётся немym хранителем памяти о женщине, чьё имя он носит, и о целой эпохе, которая ушла навсегда.



Архитектурно-художественное решение фасадов: фасады здания отличаются богатым декором и чёткой структурой.

- ✓ **Цоколь:** акцентирован большей толщиной стен.
- ✓ **Междуэтажный пояс:** украшен декоративными нишами по осям окон, ограниченный сверху и снизу профилированными полочками.
- ✓ **Фриз:** с рельефным геометрическим орнаментом.
- ✓ **Карниз:** ступенчатый, большого выноса, завершающий композицию.
- ✓ **Окна 2-го этажа:** обрамлены профилированными рамочными наличниками с прямоугольными сандриками.
- ✓ **Пилястры:** декорированы вертикальными перспективными нишами с растительным орнаментом между ними и на капителях.

Внутренняя планировка и декор: сохранены уникальные исторические элементы.

- ✓ **Лестница и балкон:** первоначальная одномаршевая лестница с внутренним балконом. Ограждения выполнены в виде ажурной металлической решётки. Балкон поддерживают две круглые колонны.
- ✓ **Отопительная система:** оригинальные печи с декоративным оформлением.
- ✓ **Интерьеры:** лепной декор в помещениях, включая карнизы.

Материалы: 1-й этаж: стены и архитектурный декор из керамического кирпича., 2-й этаж: деревянный сруб.



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.



Предлагаемое целевое использование:

- ✓ Музей-гастрономическая гостиная



[ссылка](#)

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 – 10,9 млн. руб. (20% от стоимости помещений в данном районе)
- ✓ Ориентировочная экономия на процентах по кредиту – 2,6 млн. руб. в течение 5 лет
- ✓ **Итоговая экономия инвестора – 13,5 млн. руб. (до 30 тыс. руб. на 1 м² площади зданий).**



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: info@belgorodinvest.com;

