



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
Объект культурного наследия «Жилой дом»
расположенный в исторической части г. Старый Оскол
ул. Революционная, 29

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. Революционная, 29



Кадастровый номер объекта: земельного участка 31:06:0139001:76, здания 31:06:0145002:102



Предмет охраны: Памятник, жилой дом (311510288310005) постановлением главы администрации Белгородской области от 12 мая 1997 года № 229



Площадь земельного участка: 236 кв.м.



Площадь объекта: 225,7 кв.м.



Собственность: муниципальная



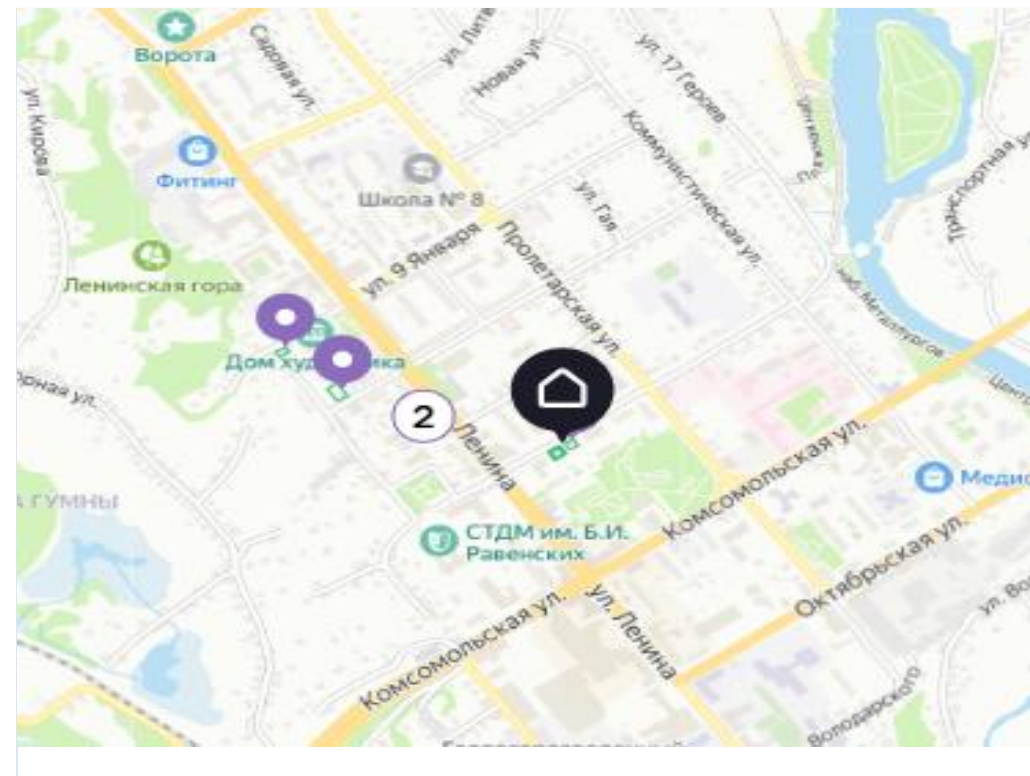
Предлагаемый способ вовлечения: Торги



Предлагаемое целевое использование: торгово-офисное здание, кафе, ресторан



Территориальная зона (ПЗЗ): зона делового, общественного и коммерческого назначения исторического центра города (ОД2)



Состояние объекта: Реконструкция ОКН



Предварительный объем капитальных вложений: от 29 до 39 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 тд), 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 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 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.

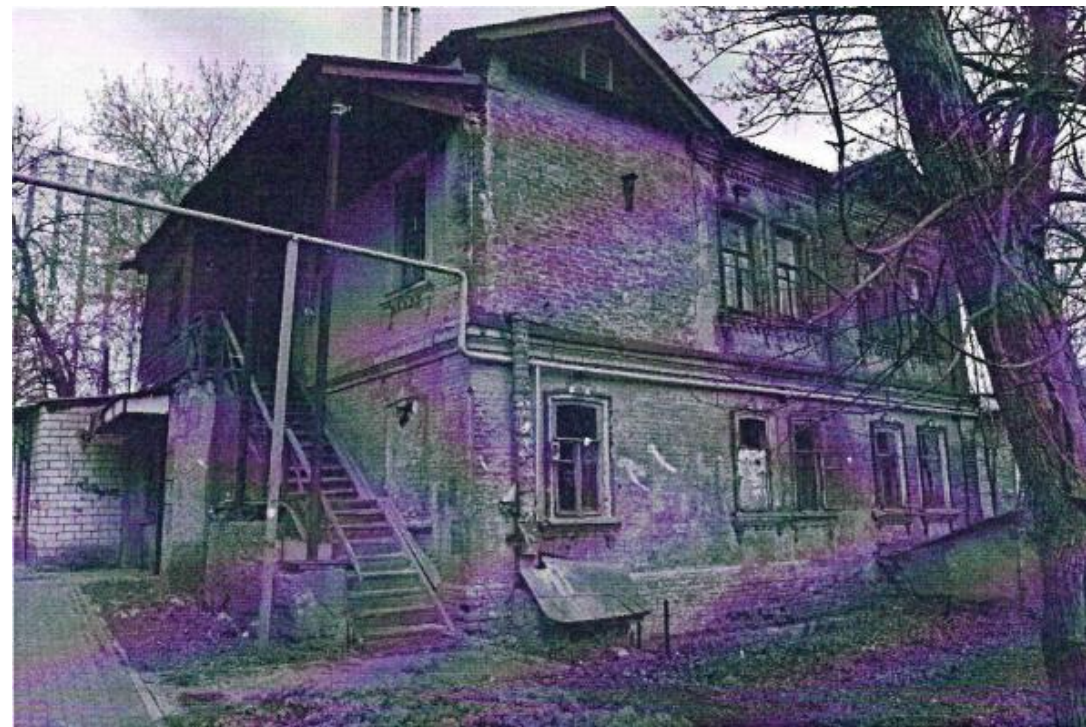
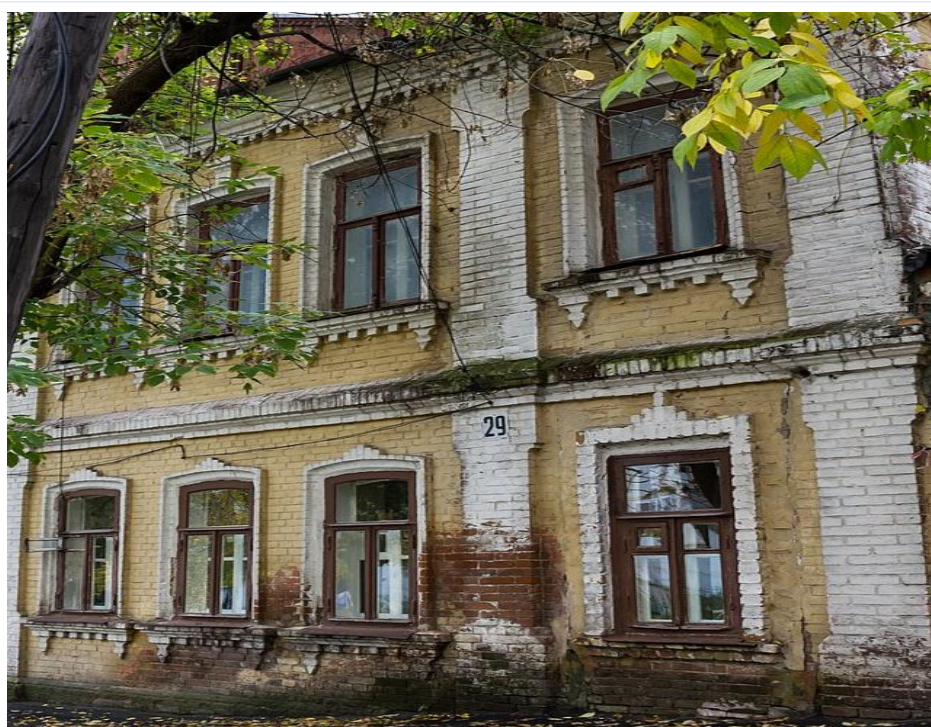




Здание по адресу: г. Старый Оскол, ул. Революционная, д. 29 – ценный образец исторической жилой застройки города – стоит на улице с богатой и многослойной историей. Изначально она называлась Михайловской – в честь каменного храма Михаила Архангела и Благовещенья Пресвятой Богородицы, возведенного в 1809 году и разрушенного в 1930-х годах. В 1918 году, в ознаменование первой годовщины Октябрьской революции, улица получила современное название.

Сам дом был построен в конце XIX века как частное жилое владение в историческом центре города, на одной из старейших улиц. Это двухэтажное кирпичное строение с декоративной кладкой, типичной для мещанских или купеческих особняков той эпохи. Несмотря на то, что имена первоначальных владельцев не сохранились, масштаб здания и его престижное расположение явно указывает на принадлежность к состоятельному городскому сословию. После революции дом был национализирован и на протяжении большей части XX века использовался как многоквартирный.

Сегодня объект имеет статус культурного наследия регионального значения и находится под государственной охраной.



Исторический облик

Образец жилой застройки исторического центра Старого Оскола, построенный в эпоху эклектики. Прямоугольный в плане, двухэтажный, под четырехскатной шиферной крышей. Архитектурные элементы окрашены. Главный фасад асимметричен, что придает дому динамичность и индивидуальность. Со стороны западного фасада устроена деревянная одномаршевая лестница на второй этаж, со стороны южного фасада расположен вход в подвал. Дверь входная деревянная, двухстворчатая.

Главные акценты — это:

- ✓ Широкий карниз с сухариками из лекального кирпича.
- ✓ Рельефные наличники на лучковых окнах. Именно они формируют вертикальное движение фасада.
- ✓ Фигурные лопатки по углам и в центральной части; их профилированные формы добавляют объема и ритма.
- ✓ Второй этаж, выполненный выше первого, — это подчёркивает динамику силуэта.

Современное состояние. Сегодня этот объект культурного наследия ждёт второе рождение. Но реставрация — это не просто ремонт старых стен. Это осознанный выбор в пользу сохранения прошлого ради будущего.



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 перед зданием.
- ✓ Обеспечить надлежащее озеленение и уход за прилегающей территорией.
- ✓ Организовать систему освещения территории, подчеркивающую архитектурный облик здания.
- ✓ Предусмотреть удобные пешеходные дорожки.



Предлагаемое целевое использование:

- ✓ торгово-офисное здание
- ✓ кафе
- ✓ ресторан
- ✓ гостиница



[Ссылка](#) на торги

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 - 5,5 млн. руб. (20% от стоимости помещений в данном районе)
- ✓ Ориентировочная экономия на процентах по кредиту – 1,3 млн. руб. в течение 5 лет
- ✓ **Итоговая экономия инвестора – 6,8 млн. руб. (до 30 тыс. руб. на 1 м² площади зданий).**



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: info@belgorodinvest.com

