



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
Объект культурного наследия «Жилой дом»
расположенный в исторической части г. Старый Оскол
ул. Революционная, 31

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, 31



Кадастровый номер объекта: земельного участка 31:06:0139001:75, здания 31:06:0139001:81



Предмет охраны: Памятник, жилой дом (311510333550005) постановлением главы администрации Белгородской области от 12 мая 1997 года № 229



Площадь земельного участка: 171 кв.м.



Площадь объекта: 213,1 кв.м.



Собственник: муниципальная собственность



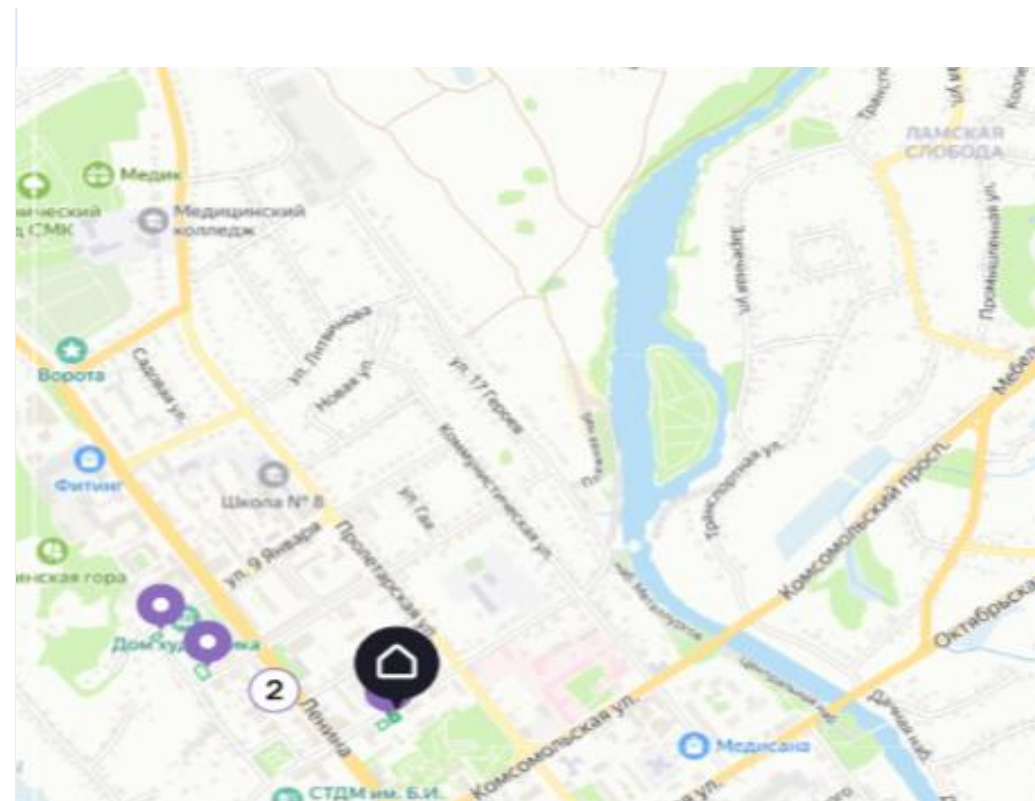
Предлагаемый способ вовлечения: Торги



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 28 до 37 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. 31 – ценный образец исторической жилой застройки города, расположено на улице с богатой и многослойной историей. Первоначально 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 Революционная.

Сам дом был построен в конце XIX века в историческом центре Старого Оскола, в эпоху эклектики. Его архитектурно-стилистические особенности и результаты натурных исследований четко указывают на это время строительства, характеризуя дом как образец мещанских или купеческих особняков того периода. История здания отражает ключевые вехи прошлого: до 1917 года дом служил частным жилым владением. После национализации здание использовалось как многоквартирный жилой дом. На протяжении большей части XX века дом сохранял жилое назначение, хотя, судя по данным о схожих объектах в Старом Осколе, в отдельные периоды его могли задействовать под нужды детских садов или общественных организаций. Сегодня объект имеет статус культурного наследия регионального значения и находится под государственной охраной.



Архитектурно-декоративное убранство

Объемно-пространственная композиция каменного двухэтажного здания, близкого в плане к квадратному, под многоскатной вальмовой крышей. Строение обладает высокой прочностью кладки фасада и выразительным декоративным оформлением. Ключевой ценностью объекта является исторический декор, сохранившийся на фасаде:

Рустованные лопатки (вертикальные выступы) по осям оконных проемов, разделяющие фасад на ритмичные секции.

- ✓ **Фигурные наличники** и сандрики (декоративные элементы над окнами), характерные для эклектики и классицизирующих тенденций в купеческом зодчестве.
- ✓ **Замковые камни** и декоративные вставки в перемычках окон, придающие фасаду выразительность.
- ✓ **Карнизный пояс** с выступающими элементами, визуально отделяющий верхний этаж и кровлю.

К 1992 году облик здания претерпел ряд изменений: внутренняя планировка была полностью перестроена, на западном фасаде появились пристроенные тамбуры и наружная лестница. Эти трансформации затронули функциональную организацию пространства и частично изменили внешний облик дома, однако не стерли его историческую ценность. Сохранение и реставрация подобных объектов остаются важной задачей для поддержания архитектурной идентичности Старого Оскола и передачи культурного наследия будущим поколениям.



Предлагаемое целевое использование:

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

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



[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 - 5,2 млн. руб. (20% от стоимости помещений в данном районе)
- ✓ Ориентировочная экономия на процентах по кредиту – 1,2 млн. руб. в течение 5 лет
- ✓ **Итоговая экономия инвестора – 6,4 млн. руб. (до 30 тыс. руб. на 1 м² площади зданий).**



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: info@belgorodinvest.com

