



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
Объект культурного наследия «Жилой дом»
расположенный в исторической части г. Старый Оскол
ул. Ленина, 64

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ
Белгородская область



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. Ленина, 64



Кадастровый номер объекта: земельного участка 31:06:0131002:96, здания 31:06:0132001:107



Предмет охраны: Памятник, жилой дом (311510229380005) решение малого Совета Белгородского областного Совета народных депутатов от 28.11.1992г. №135



Площадь земельного участка: 224 кв. м.



Площадь объекта: 204,1 кв. м



Собственность: муниципальная



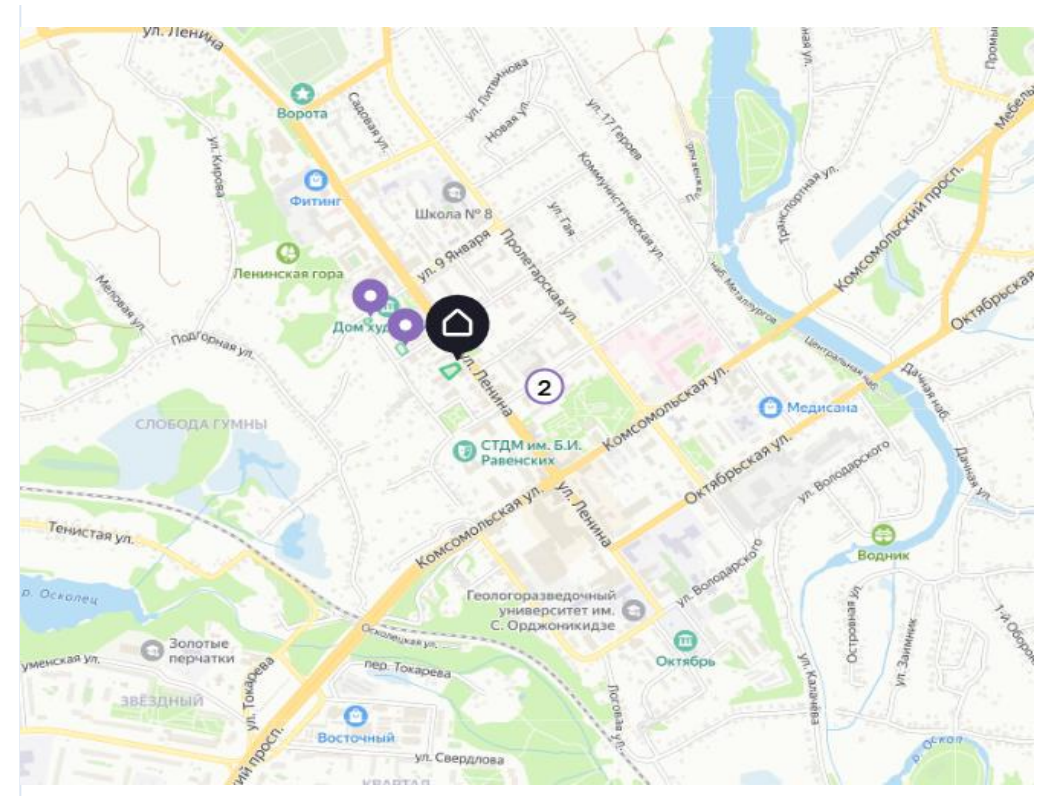
Предлагаемый способ вовлечения: Торги



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 27 до 36 млн. руб.



Источники финансирования – частные инвестиции

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



КОРПОРАЦИЯ
РАЗВИТИЕ
Белгородская область



**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 к современному использованию – создание условий для безопасного и комфортного пребывания посетителей и сотрудников, модернизация инженерных систем, перепланировка внутренних пространств под современные форматы использования (офисы, торговые площадки, общественные зоны), 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 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 – 12



Дом № 64 на улице Ленина — настоящий памятник Старого Оскола, кусочек его живой истории. Когда-то эта улица называлась Курской и была главной торговой и административной артерией города. Здесь селились самые состоятельные горожане, и именно тогда, во второй половине XIX века (по уточнённым данным — в 1917 году), был построен этот дом — как частное жильё для купеческой или мещанской семьи.

В 1918 году, в честь первой годовщины Октябрьской революции, улицу переименовали в Интернациональную. Исследователи отмечают, что такие массовые переименования были частью общей политики советской власти: она стремилась символически «переписать» городское пространство, заменив старые, в том числе церковные, топонимы новыми, идеологически выверенными. Позже, в 1960 году, улицу назвали в честь Ленина.

После революции большинство частных домов на улице национализировали. В бывших купеческих и дворянских особняках разместились советские учреждения.





Архитектурные особенности:

- ✓ строгие линии и пропорции **классицизма**;
- ✓ самобытные элементы **русского зодчества**;
- ✓ тщательно проработанные **наличники окон**, акцентирующие внимание на проёмах;
- ✓ мощный **венчающий карниз**, завершающий композицию;
- ✓ уникальные **въездные ворота** со стороны западного торца, сохранившиеся до наших дней.

Архитектурное наследие

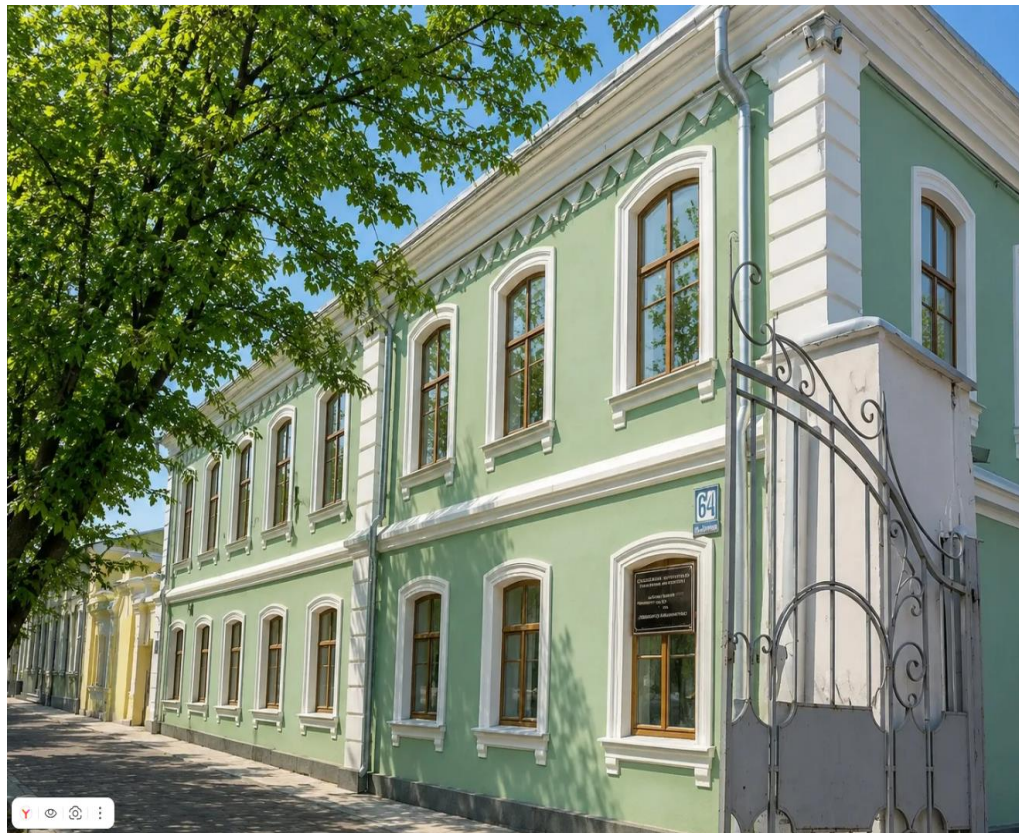
Двухэтажный кирпичный дом — яркий представитель жилой архитектуры своего времени. Его фасад украшен межэтажным пояском, рустованными лопатками и фигурными наличниками окон, что подчеркивало статус владельца. В облике здания сочетаются строгие пропорции классицизма и самобытные традиции русского зодчества. Благодаря этому оно стало образцом жилой застройки эпохи: в нём гармонично переплетаются классические линии и национальные архитектурные традиции.

Историческая трансформация

Судьба дома отражает изменения в жизни страны. До революции это было частное жильё для состоятельной семьи. После национализации дом стал многоквартирным. К 2012 году здесь размещалось уже 6 квартир. В 1992 году здание получило статус объекта культурного наследия регионального значения, что подчёркивает его историческую ценность. В 2017 году признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Современное состояние

На 2020 год его техническое состояние оценивалось как неудовлетворительное. Однако этот дом — не просто кирпичное строение. Это живая история, воплощённая в камне, которая видела, как менялся город и его жители, как сменялись эпохи. Сегодня он словно задаёт вопрос: «А помните ли вы? Будете ли вы меня беречь?»



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:

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

Требования к инфраструктуре:

- ✓ Водоснабжение – 3 м3/сут
- ✓ Водоотведение – 3 м3/сут
- ✓ Электроснабжение – 49 кВт/ч
- ✓ Теплоснабжение – 0,1 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 – 4,9 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 – 6,1 млн. руб. (до 30 тыс. руб. на 1 м² площади зданий).**



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: info@belgorodinvest.com;

