



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
**Объект культурного наследия «Жилой дом»**  
**расположенный в исторической части г. Старый Оскол**  
**ул. Урицкого, 4**

Предлагаем рассмотреть проект восстановления исторического объекта с целью сохранения архетипурно-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. Урицкого, д. 4



**Кадастровый номер объекта:** земельного участка 31:06:0131002:23, здания 31:06:0101001:10697



**Предмет охраны:** Памятник, жилой дом (311610639750005) постановлением главы администрации Белгородской области от 12 мая 1997 года № 229



Площадь земельного участка: 447 кв. м.



Площадь объекта: 110,7 кв. м.



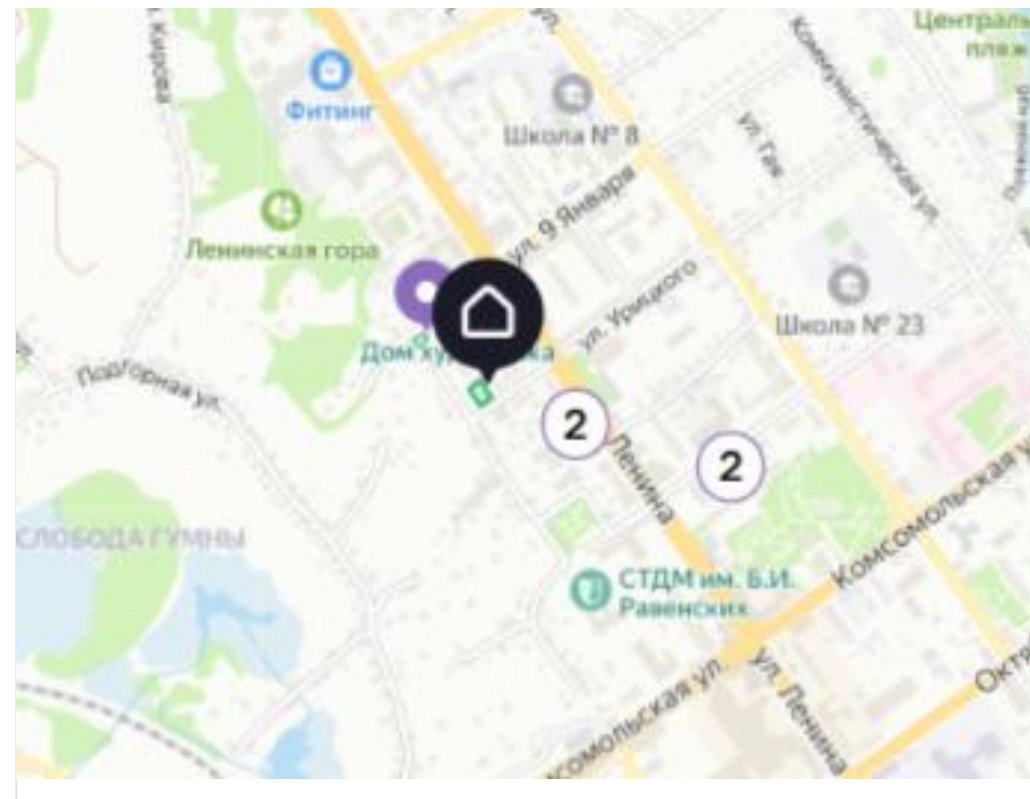
Собственник: муниципальная собственность



Предлагаемый способ вовлечения: Торги



Предлагаемое целевое использование:  
Мини-гостиница, кафе, ресторан



Состояние объекта: Реконструкция ОКН



Предварительный объем капитальных вложений:  
от 14 до 20 млн. руб.



Источники финансирования – частные инвестиции



**Белгородская область,  
город Старый Оскол**

Местонахождение



**ОКН**

Отрасль



**ОКН регионального  
значения**

Тип объекта

- **Цель:** Создание многофункционального пространства, в формате мини - гостиницы 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 здания к современному использованию включает комплексную модернизацию инженерных систем, перепланировку внутренних пространств под современные форматы использования (мини-гостиницы, общественные зоны, кафе, ресторан, а также создание комфортной и безопасной среды для посетителей и персонала. Отдельное внимание уделяется развитию удобной транспортной и пешеходной инфраструктуры на прилегающей территории.
  - ✓ 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 – 5



Вторая половина XIX века стала для России эпохой бурного экономического роста, который не обошел стороной и провинциальные города. Старый Оскол в этот период переживал настоящий строительный бум: купечество богатело, торговля процветала, и город активно застраивался новыми жилыми и торговыми зданиями. В самом сердце этой исторической застройки, формировавшей ядро городской жизни, находится дом по адресу улица Урицкого, д. 4. Сегодня это не просто старое строение, а признанный объект культурного наследия, безмолвный свидетель ушедшей эпохи, чья архитектурная пластика способна рассказать нам больше, чем страницы многих книг.

Дом ценен своей аутентичностью, его объемно-пространственная композиция и богатство фасадного декора демонстрируют высокий уровень развития архитектурной мысли в уездном городе. Сохраняя такие памятники, мы сохраняем не просто кирпичи и раствор, а живую память о людях, которые строили, жили и творили историю нашего общего дома



## Архитектурные особенности

Этот одноэтажный дом, является типичным образцом мещанского жилища своего времени. Однако его ценность заключается не в грандиозности замысла, а в безупречном воплощении характерных для того периода строительных техник и декоративных приемов.

➤ Здание выполнено из керамического кирпича в технике открытой кладки, что само по себе было показателем основательности и статуса владельца. Но главное сокровище дома — это его фасадное убранство, каждая деталь которого имеет свой смысл и место.

- При взгляде на главный фасад сразу бросается в глаза четкое композиционное деление стены на прясла с помощью рустованных пилястр.
- Окна левой части фасада обрамлены изящными ленточными наличниками, над которыми возвышаются треугольные фронтоны. Эти криволинейные сандрики, имитирующие традиционные русские кокошники и украшенные зубчиками, являются ярким примером эклектики, где народные мотивы гармонично переплетались с элементами классицизма.
- Углы здания закреплены мощными лопатками, рустованными со стороны улицы, что придает массивному кирпичному объему дополнительную пластику и визуальную устойчивость.
- Профилированный карниз, увенчанный остроугольными выступами, и фриз с зубчиками завершают композицию, создавая законченный и торжественный облик.
- Цоколь, оформленный лежащими нишами, подчеркивает связь здания с землей, его фундаментальность.



Предлагаемое целевое использование:

- ✓ Мини-гостиница, кафе, ресторан



[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 – 3,4 м3/сут
- ✓ Водоотведение – 3,4 м3/сут
- ✓ Электроснабжение – 17,5 кВт/ч
- ✓ Теплоснабжение – 0,4 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 – 2,7 млн. руб. (20% от стоимости помещений в данном районе)
- ✓ Ориентировочная экономия на процентах по кредиту – 0,7 млн. руб. в течении 5 лет
- ✓ Итоговая экономия инвестора – 3,4 млн. руб. (до 30 тыс. руб. на 1 м<sup>2</sup> площади зданий).



## Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: [info@belgorodinvest.com](mailto:info@belgorodinvest.com)

