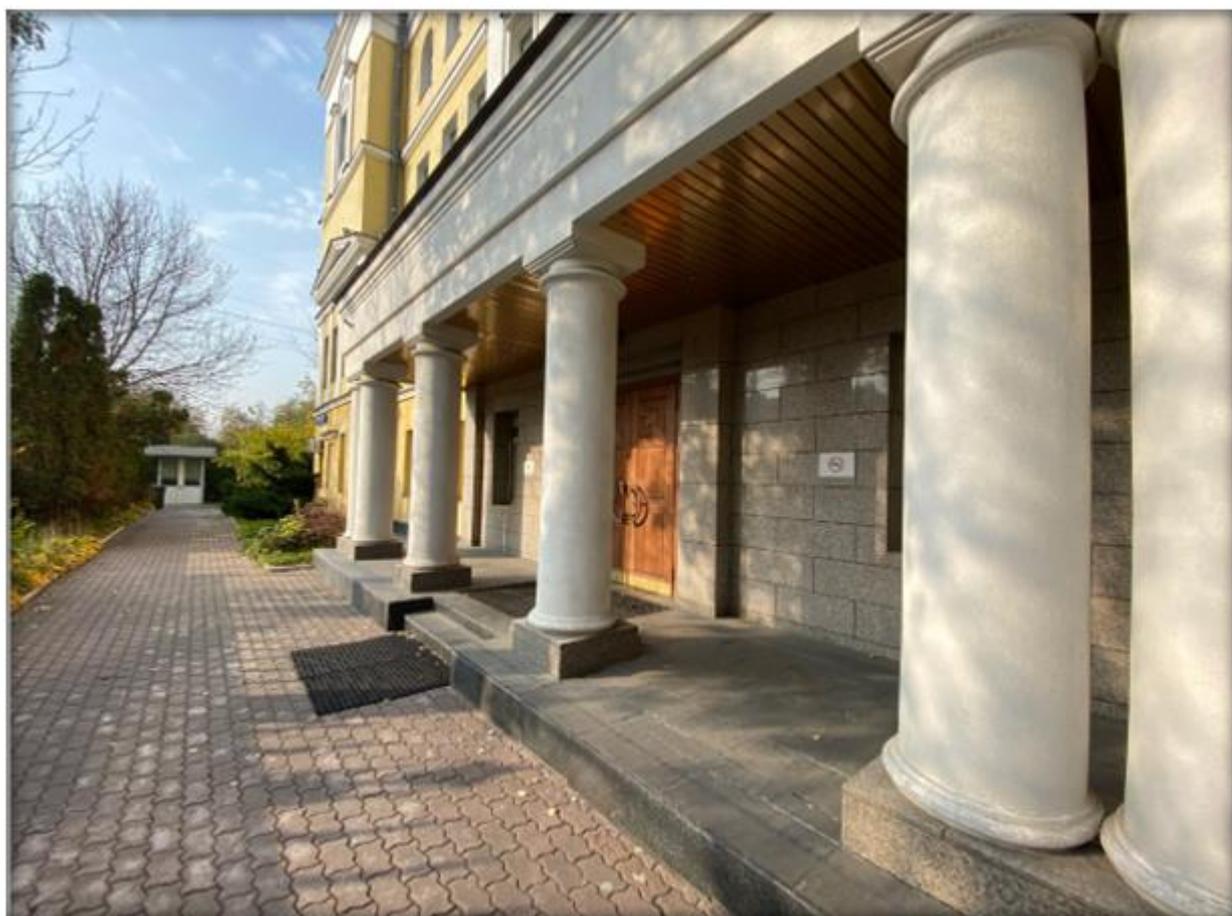


АРЕНДА

**комплекса из двух офисных зданий
общей площадью 5 057,9 м2,
соединенных между собой переходом,
и земельного участка общей площадью 4 083 м2
по адресу:**

г. Москва, ул. Погодинская, д. 24 строения 1 и 2

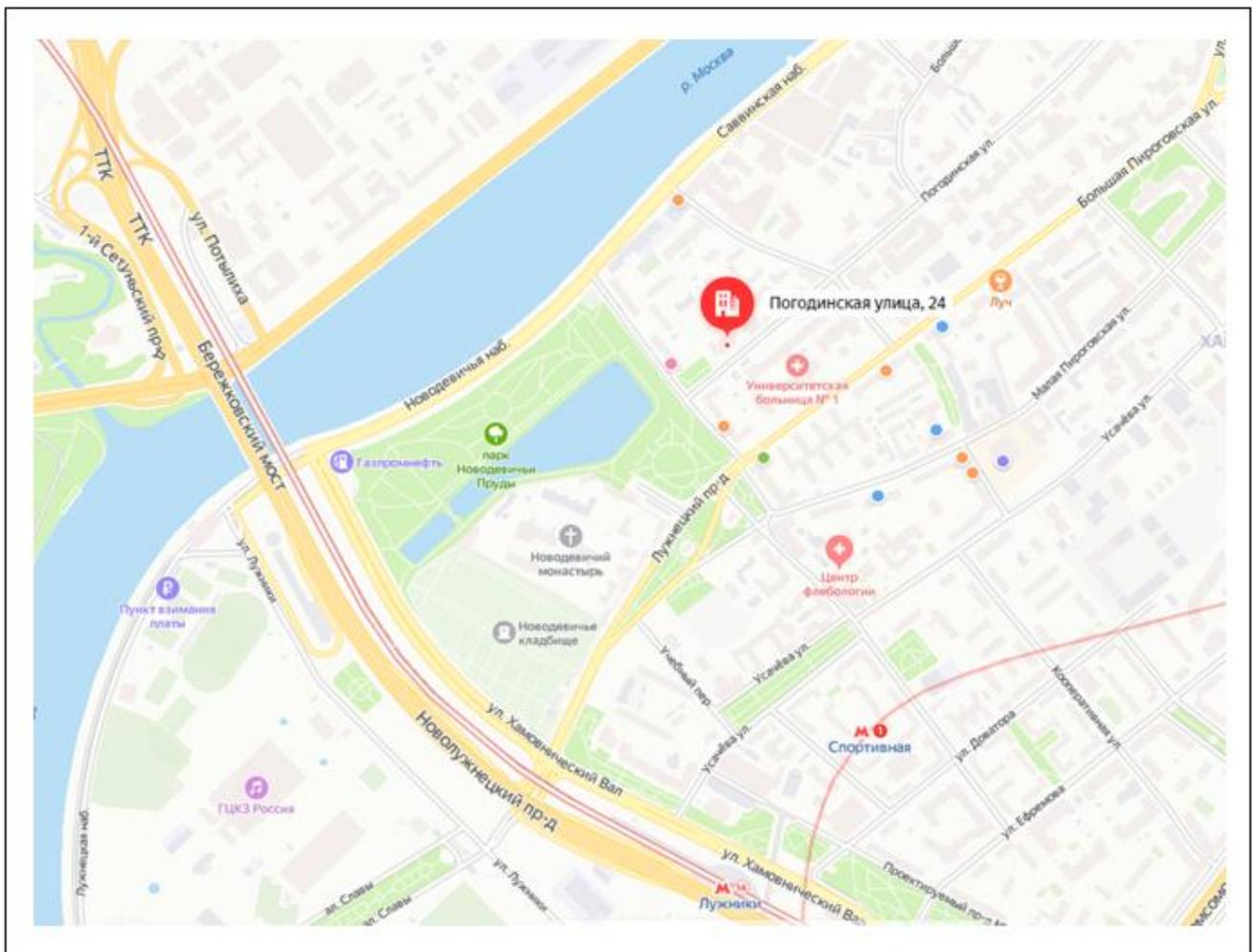


1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Комплекс офисных зданий класса В+/Состоит из 2-х строений общей площадью 5.057,9 м2, соединенных между собой переходом.

Здания находятся на собственной огороженной охраняемой территории общей площадью 4.083 м2 (земельный участок находится в собственности), площадь застройки 1.174 м2. Прилегающая территория составляет 2.909 м2, включая парковку на 35 машиномест, подъездные пути, тротуары и газоны. Покрытие территории - асфальт, тротуарная плитка.

Одним из преимуществ комплекса выступает его отличная транспортная доступность: до ближайшей станции метро «Спортивная» можно добраться за 8-10 минут пешком, рядом расположен ансамбль Новодевичьего монастыря 16-18 в. (110 м.). В 140 м. на юго-запад от объекта расположен парк Новодевичьего монастыря и Новодевичья набережная реки Москвы, а выезд на третье транспортное кольцо – в 800-х метрах от комплекса.

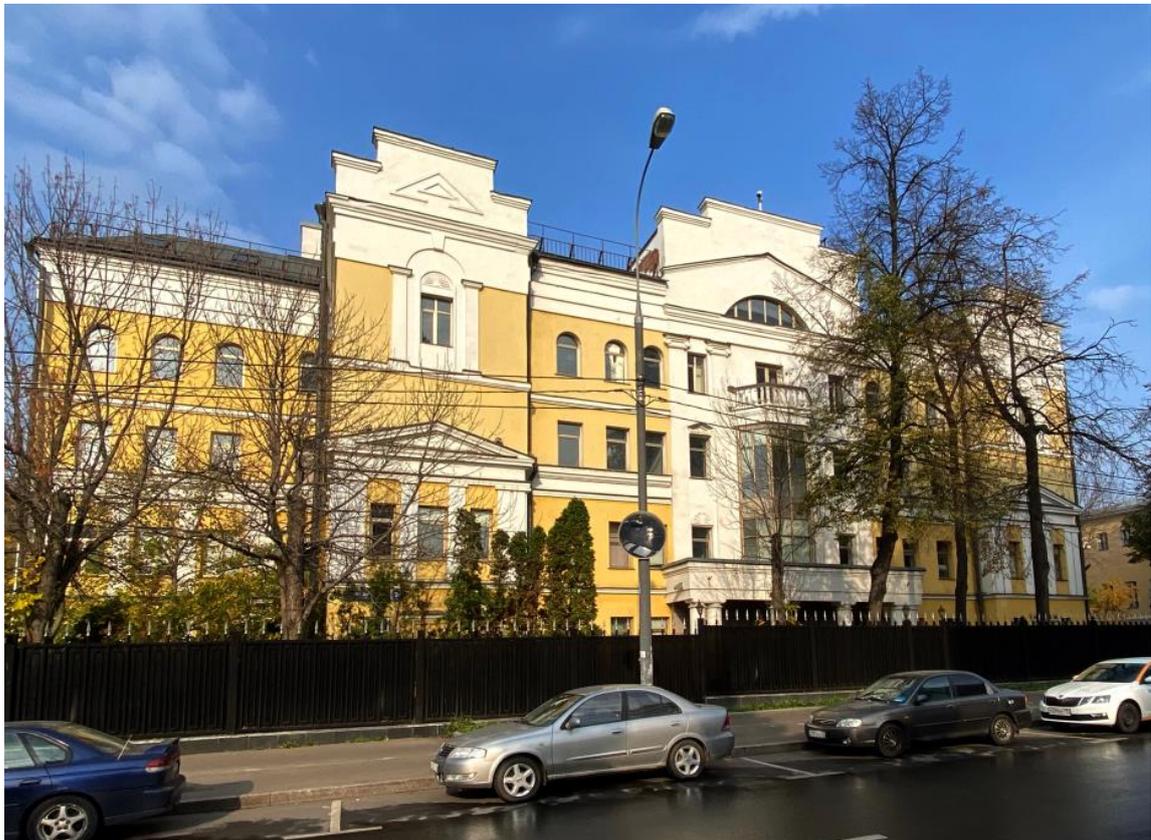




2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Комплекс офисных зданий сдается целиком и состоит из 2-х строений общей площадью 5.057,9 м², соединенных между собой переходом:

- **строение 1** представляет собой 4-х этажное здание с мансардой (5 этаж) общей площадью 4.456,9 м², с эксплуатируемым подвалом. Было построено в 1932 г. и реконструировано в 1997 году в соответствии с современными архитектурными тенденциями для строений такого типа.



- **строение 2** представляет собой 3-х этажное здание с эксплуатируемым подвалом общей площадью 601 м². Было построено и сдано в эксплуатацию в 2000 году.



3. Описание и функциональная принадлежность площадей здания

Строение 1 функционально распределено следующим образом:

Этаж - 1 (подвал):- технический подвал с инженерным оборудованием, площадью 230 кв. м, складские помещения, подсобные помещения;

Этаж 1: офисные помещения, Бюро пропусков, помещения охраны, технические помещения, столовая площадью 120 м².

Этажи 2 – 4 и мансарда (5 этаж): офисные помещения.

Строение 2 функционально распределено следующим образом:

Этаж -1 (подвал): технический подвал с инженерным оборудованием, складские и подсобные помещения.

Этажи 1 – 3: офисные помещения, подсобные помещения, два гаражных бокса на 1 этаже.

В Приложении 1 представлены планы помещений 1 и 2 строений.















4. Характеристики зданий и земельного участка

Характеристики	Описание
Погодинская ул. д. 24 стр. 1	
Тип зданий	Нежилые
Функциональное назначение	Офисные здания
Год ввода в эксплуатацию после реконструкции / капремонта	1997 г.
Памятник архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	4.456,9
Арендуемая площадь, кв. м	Сдается комплекс целиком
Площадь застройки, кв. м	1174
Этажность здания	5 этажей, включая мансардный этаж, без учета подвала
Наличие лифтов, количество, грузоподъемность	2 лифта (с -1 до 4 эт.) Лифты KONE в кол-ве 2 шт., грузоподъемностью 480 и 500 кг.;
Машиноместа на участке вокруг здания	35
Материал основных конструкций	Кирпич, Ж/Б
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Водопровод, канализация, отопление, энергоснабжение, система теплоснабжения здания по независимой схеме,
Наличие систем противопожарной безопасности	Сплинклерная система пожаротушения в подвале, газовая система пожаротушения в серверном помещении, противопожарные вентиляционные системы, системы гидрантов на этажах, пожарная сигнализация
Наличие системы вентиляции и кондиционирования воздуха	Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции с подогревом и охлаждением приточного воздуха; локальные сплит -системы; Система микроклимата помещений (двухтрубная система «чилер-фанкойл»);
Количество входов в здания	1 – главный, 2 – боковых
Наличие/отсутствие пропускной системы/вахты	КПП, электронный доступ
Наличие видеокамер наружного/внутреннего наблюдения	Здание оборудовано камерами наружного и внутреннего наблюдения.
Наличие сигнализации	Имеется
Наличие системы BMS	Центральная Система автоматического управления инженерными системами здания Sauter

Характеристики	Описание
Категория электроснабжения	Система электроснабжения II категории надежности, разрешенная установленная мощность 1000 кВт, единовременная - до 550 кВА;
Погодинская ул. д. 24 стр. 2	
Тип зданий	Нежилые
Функциональное назначение	Офисные здания
Год ввода в эксплуатацию после реконструкции / капремонта	2000 г.
Памятник архитектуры	Нет
Общая площадь, кв. м	601
Арендуемая площадь, кв. м	Сдается комплекс целиком
Площадь застройки, кв. м	1174
Этажность здания	1 - 3 этажей, без учета подвала
Наличие лифтов, количество, грузоподъемность	отсутствуют
Машиноместа на участке вокруг здания	35
Материал основных конструкций	Кирпич, Ж/Б
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Водопровод, канализация, отопление, энергоснабжение, система теплоснабжения здания по независимой схеме,
Наличие систем противопожарной безопасности	Противопожарные вентиляционные системы, системы гидрантов на этажах, пожарная сигнализация
Наличие системы вентиляции и кондиционирования воздуха	Центральные системы приточно-вытяжной вентиляции с подогревом и охлаждением приточного воздуха; локальные сплит - системы;
Количество входов в здания	1 – главный, 1– боковой
Наличие/отсутствие пропускной системы/вахты	электронный доступ
Наличие видеокамер наружного/внутреннего наблюдения	Здание оборудовано камерами наружного и внутреннего наблюдения.
Наличие системы BMS	Центральная Система автоматического управления инженерными системами здания Sauter
Категория электроснабжения	Система электроснабжения II категории надежности, разрешенная установленная мощность 1000 кВт, единовременная - до 550 кВА;

Состояние передаваемых помещений и Здания
Помещения и Здание передаются в состоянии «как есть», включая системы и инженерное оборудование
Срок Аренды
Не менее 2 (двух) лет с даты подписания договора аренды.
Арендная плата
<p>Арендная плата за весь комплекс помещений здания и прилегающую территорию, включая подземную и наземную парковки, составляет 150 млн. руб. в год с учетом НДС.</p> <p>Арендная плата включает плату за базовые эксплуатационные услуги, в том числе за:</p> <ul style="list-style-type: none">- обеспечение эксплуатационного контроля и технического обслуживания Здания и переданных в аренду Помещений, в т.ч. ДГУ. (профессиональная управляющая компания).- обеспечение ежедневной (за исключением субботы, воскресенья, выходных и праздничных дней) уборки Здания и помещений, санитарной обработки, а также утилизации и вывоза мусора (твердых бытовых отходов);- уход за прилегающей территорией, включая парковку, подъездные пути, тротуары и газоны; <p>В Арендную плату не входят и оплачиваются отдельно (в случае получения данных услуг у Арендодателя):</p> <ul style="list-style-type: none">– услуги по вывозу крупногабаритного мусора;– ремонт и обслуживание оборудования и конструкций, приобретенных и установленных в арендуемых помещениях за счет средств Арендатора и принадлежащих ему на праве собственности, включая все системы и оборудование, относящееся к серверным;– капитальный ремонт и модернизация, в том числе, замена имеющегося оборудования;– обслуживание и ремонт существующего инженерного оборудования Здания, подвергшегося значимым переделкам и/или модернизациям по инициативе Арендатора;– интернет и телефония;– услуги рецепции. <p>Арендатор самостоятельно и за свой счет осуществляет:</p> <ul style="list-style-type: none">– обеспечение охранных услуг Здания и периметра
Коммунальные платежи
Коммунальные услуги (электричество, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение) Арендатор возмещает Арендодателю на основании фактического потребления в соответствии с показаниями приборов учета, расположенных в Помещениях.