

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПРОДАЖЕ



**ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ**  
BUSINESS - LOFT

**ГАНС**

# Предложение о продаже бизнес-центра «Даниловский Форт»

Группа компаний «Галс-Девелопмент» (Продавец), предлагает приобрести принадлежащую ей часть (Объект) бизнес-центра «Даниловский Форт»  
**общей площадью 27 564 м<sup>2</sup>**  
**включая 22 216 м<sup>2</sup> наземной площади**  
**238 м/м на подземной автостоянке**  
Помещения предлагаются к продаже с выполненной отделкой.

Площади офисного комплекса «Даниловский Форт» полностью сданы в долгосрочную аренду до конца 2024 года. Чистый операционный доход в 2023 году с учетом действующих договоров составит 425 млн рублей.  
Ставка капитализации Объекта — 10,1%.

К продаже предлагаются 100% акций компании-SPV, владеющей Объектом.

**Продавец рассмотрит предложения на уровне**  
**4,2 млрд рублей.**

Данная сумма НДС не облагается.



# О проекте бизнес-центра «Даниловский Форт»

**SERGEY  
SKURATOV  
ARCHITECTS**

«Даниловский Форт» был построен в 2008 году по проекту бюро «Сергей Скуратов Architects».

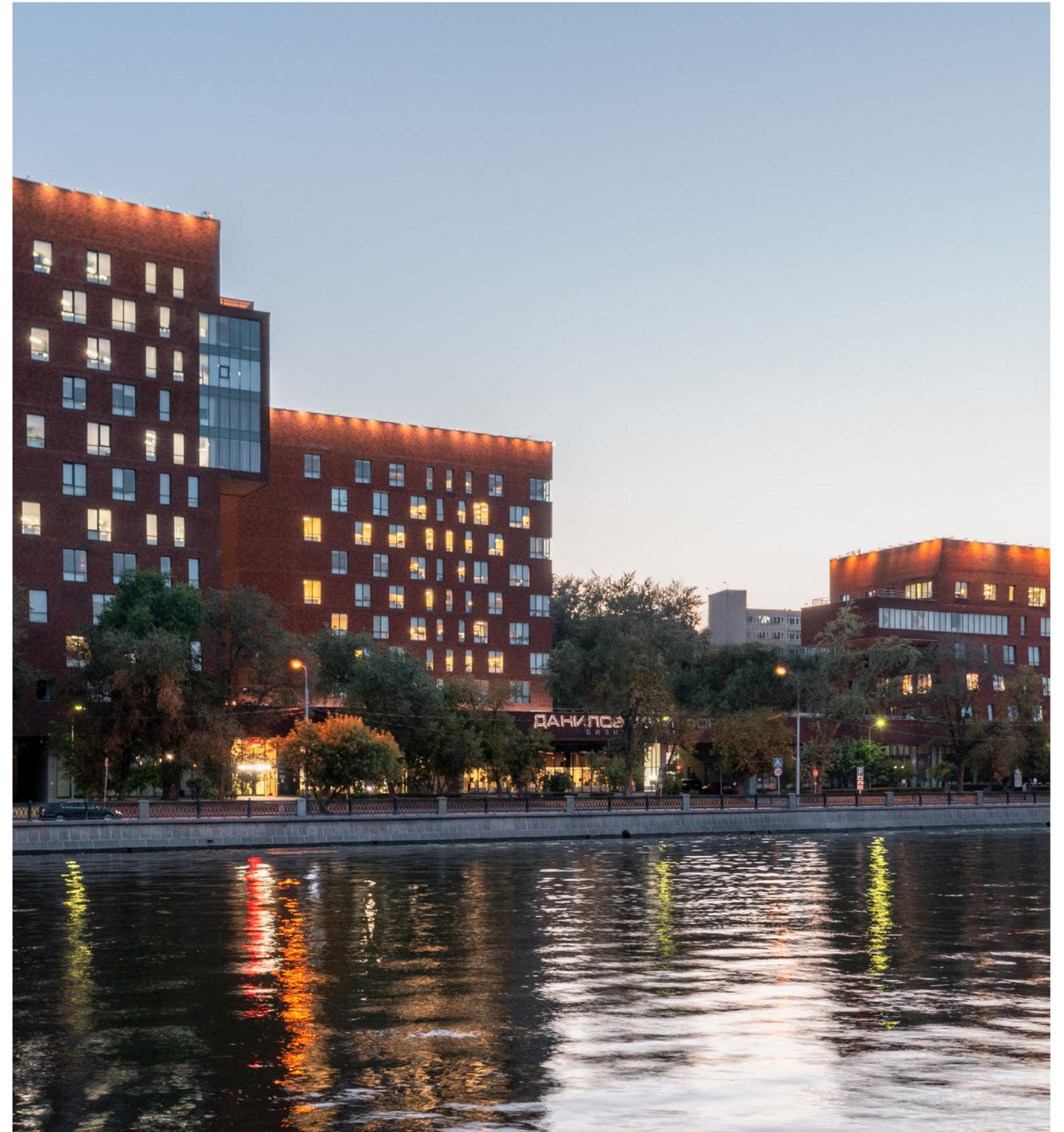
---

**CRE  
AWARDS**

В 2009 году бизнес-центр был удостоен премии CRE Awards в номинации «Здание года».

---

Все инженерные системы соответствуют современным стандартам, а этажи имеют эффективную планировку.



# Описание

Бизнес-центр состоит из трех объемов в 14, 12 и 8 этажей, расположенных на единой цокольной части.

В бизнес-центре два собственника. Предметом продажи является только часть, принадлежащая АО «Промресурс».

## 1) АО «Промресурс»

**общество, входящее в группу Галс**

— владеет 27 564 м<sup>2</sup>

— 238 м/м в 1-м и 2-м корпусе

## 2) ООО «Бизнес-Строй»

**принадлежит третьим лицам**

— владеет 14 041 м<sup>2</sup>

— 124 м/м в 3-м корпусе



# 27 564 м<sup>2</sup>

общая площадь объекта  
(включая парковку)

# 238 м/м

на подземной  
парковке

# Расположение и транспортная доступность

Адрес: г. Москва, ЮАО, Донской район,  
Новоданиловская набережная, д. 10

## НА АВТОМОБИЛЕ:

- Заезд с Новоданиловской набережной
- Заезд с Варшавского шоссе
- 850 м от Третьего транспортного кольца

## НА ОБЩЕСТВЕННОМ ТРАНСПОРТЕ:

### Метро

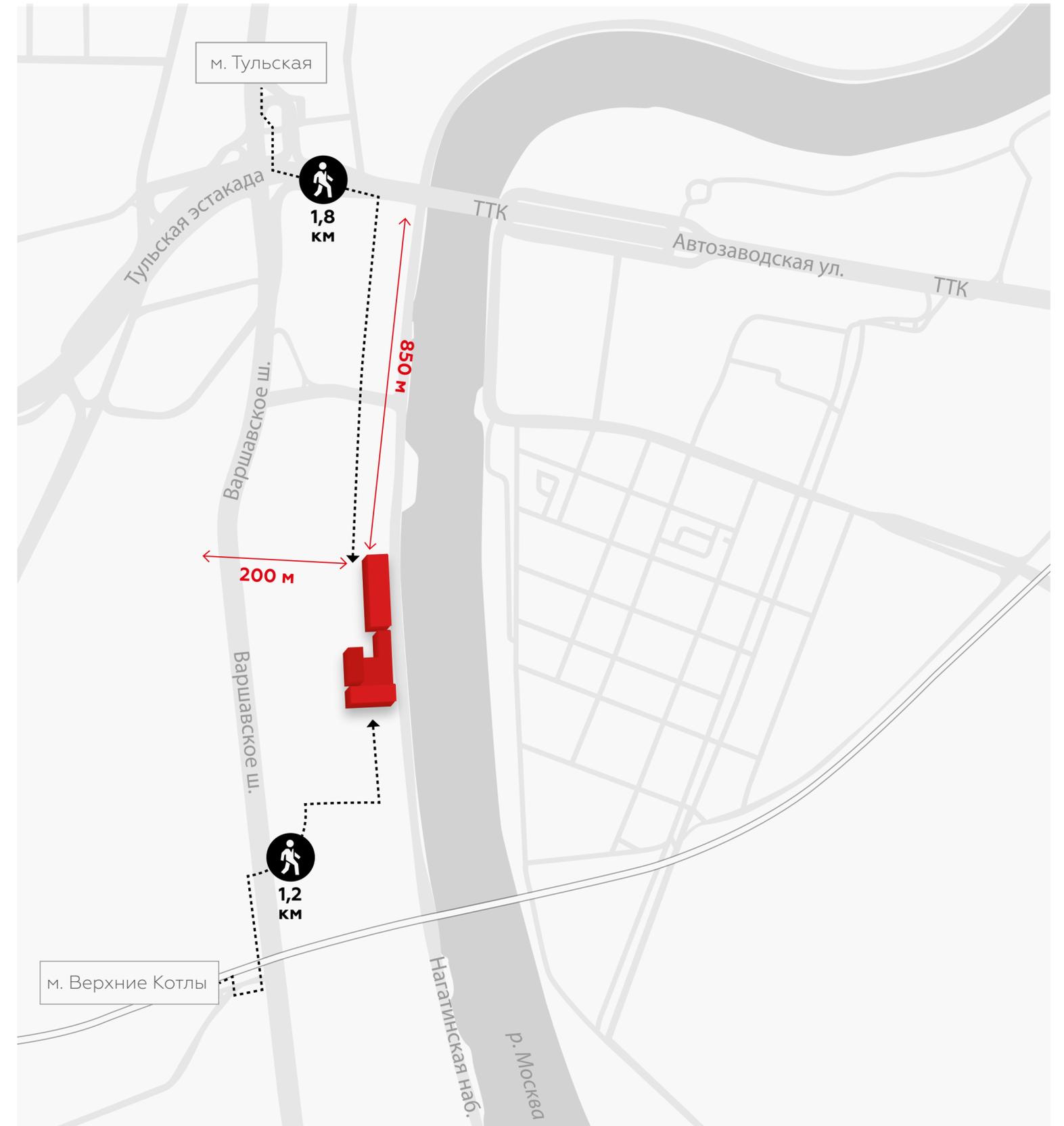
5 минут пешком от станции метро «Тульская»  
и станции МЦК «Верхние котлы»

### Наземный транспорт

- Трамваи № 3, 16, 35, 47
- Троллейбусы № 1к, 1, 8, 71
- Автобусы № 25, 275

### Электричка

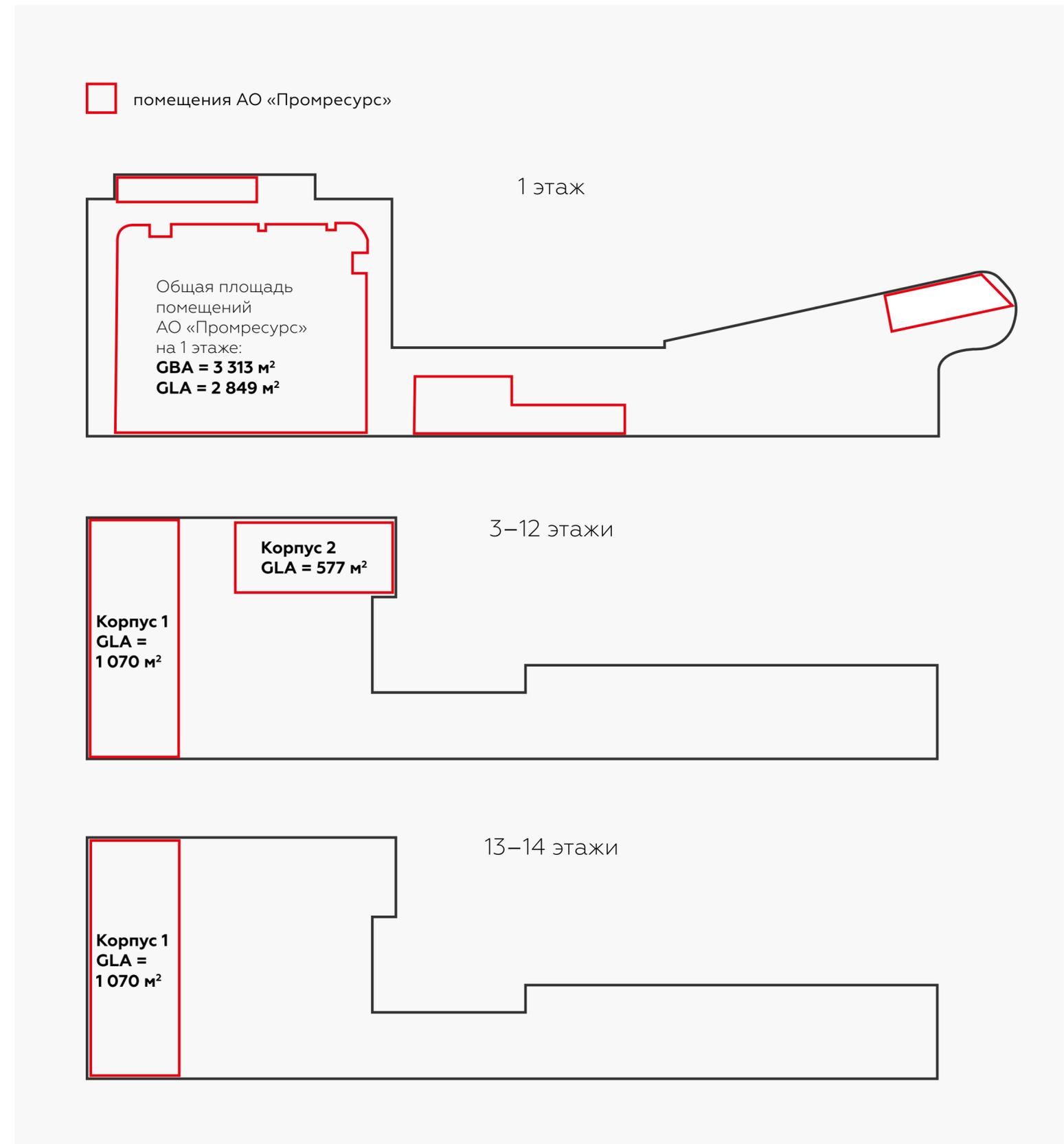
10 минут пешком от станции ЗИЛ Павелецкого направления



# Предмет продажи

Земельный участок единый, кадастровый номер 77:05:0001020:76, площадь 8 197 м<sup>2</sup> принадлежит собственникам здания на основании долгосрочного договора аренды земли от 22.08.1996 до 30.12.2054 со множественностью лиц на стороне арендатора.

АО «Промресурс» вступил в договор аренды земельного участка 05.08.2011.



# Технические характеристики

Высота потолков	1 этаж: 5,5 м в чистоте Последующие: 3,0 м в чистоте
Полы	Фальшполы / Допустимая нагрузка на перекрытия: 400 кг/кв. м
Лифты	Корпус 1: 4 шт. лифта Schindler / грузоподъемностью 1 350 кг и скоростью 1,74 м/сек. Корпус 2: 3 шт. лифта Schindler / грузоподъемностью 1 000 кг и скоростью 1,6 м/сек.
Пожарная безопасность	<ul style="list-style-type: none"><li>– Сплинкерная система пожаротушения, внутренний противопожарный водопровод</li><li>– Система охранно-пожарной сигнализации</li><li>– Система оповещения о пожаре</li><li>– Система дымоудаления</li></ul>
Охрана	<ul style="list-style-type: none"><li>– Охранная сигнализация с центральным пунктом управления</li><li>– Централизованная круглосуточная охрана</li><li>– Система охранного видеонаблюдения</li><li>– Система контроля доступа</li></ul>
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Паркинг	Полуавтоматический производства Wöhr Auto Parksysteme, Германия

# Инфраструктура

Объект находится в активно развивающемся деловом районе на границе Южного офисного субрынка и Центрального Делового Района.

Здесь размещены шесть бизнес-центров общей площадью около 175 тыс м<sup>2</sup>, в т.ч. W Plaza, Новоданиловский дом, Даниловская мануфактура, Данилов Плаза, Чайка Плаза Х. В данной локации располагаются офисы крупных российских и международных компаний (Coco-Cola, Рамблер, Лента.ру, НефтеТрансСервис и др.).

Рядом с бизнес-центром находятся кафе, рестораны, магазины продовольственных и непродовольственных товаров.

На первом этаже бизнес-центра расположена столовая на 300 посадочных мест, кофейня, фитнес-центр.

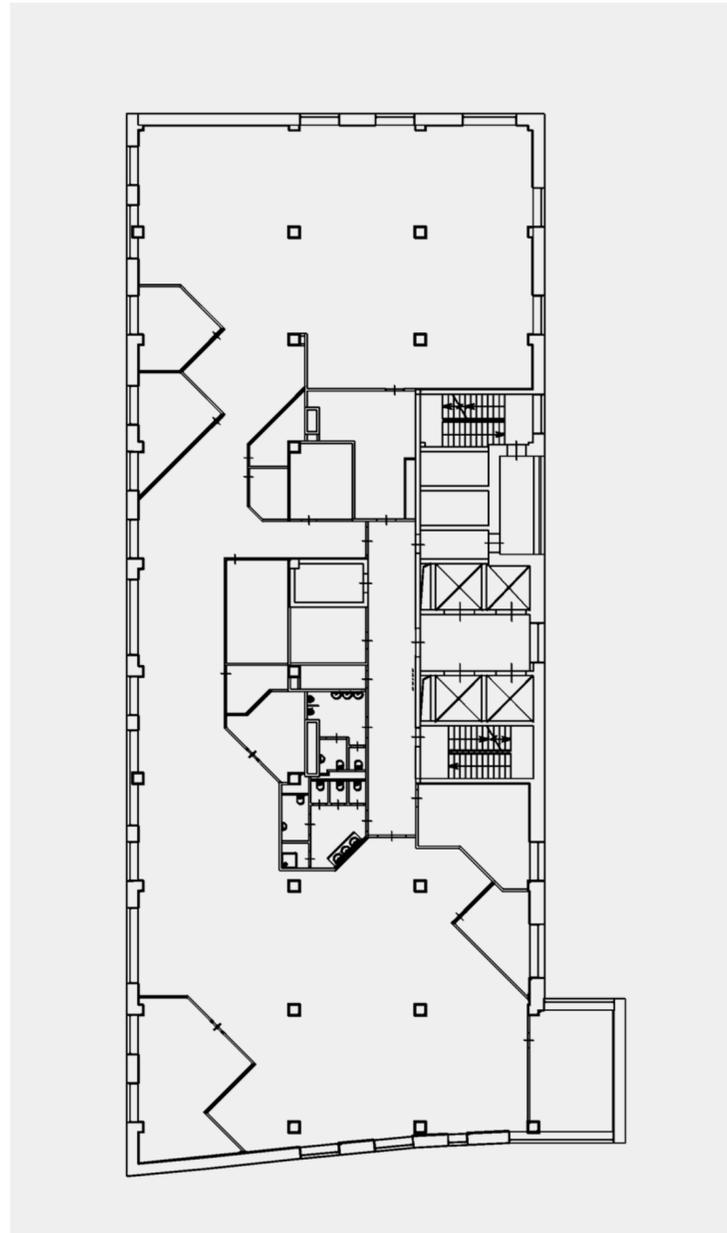
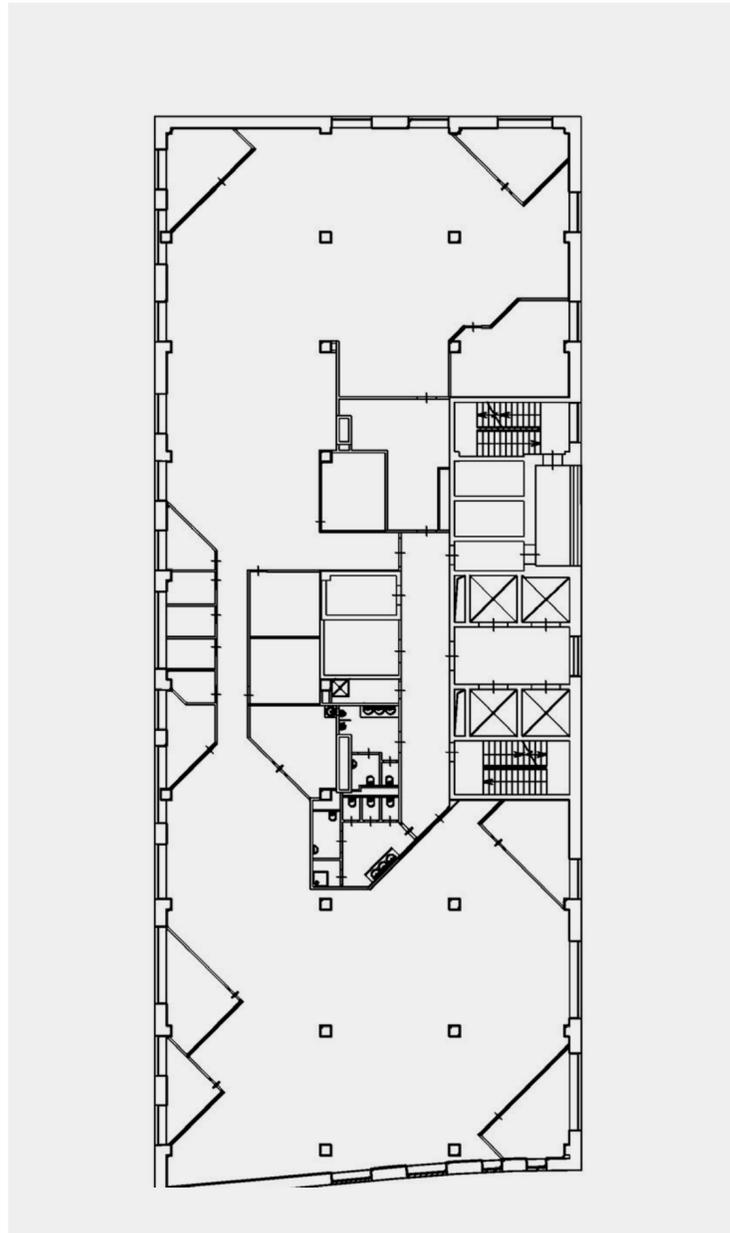
На втором этаже корпуса 1 обустроен конференц-зал, общей площадью 250 м<sup>2</sup>, переговорные комнаты.



# Планировки Корпус 1

Типовой этаж 3–8, 13-й этажи  
1069,7 м<sup>2</sup>

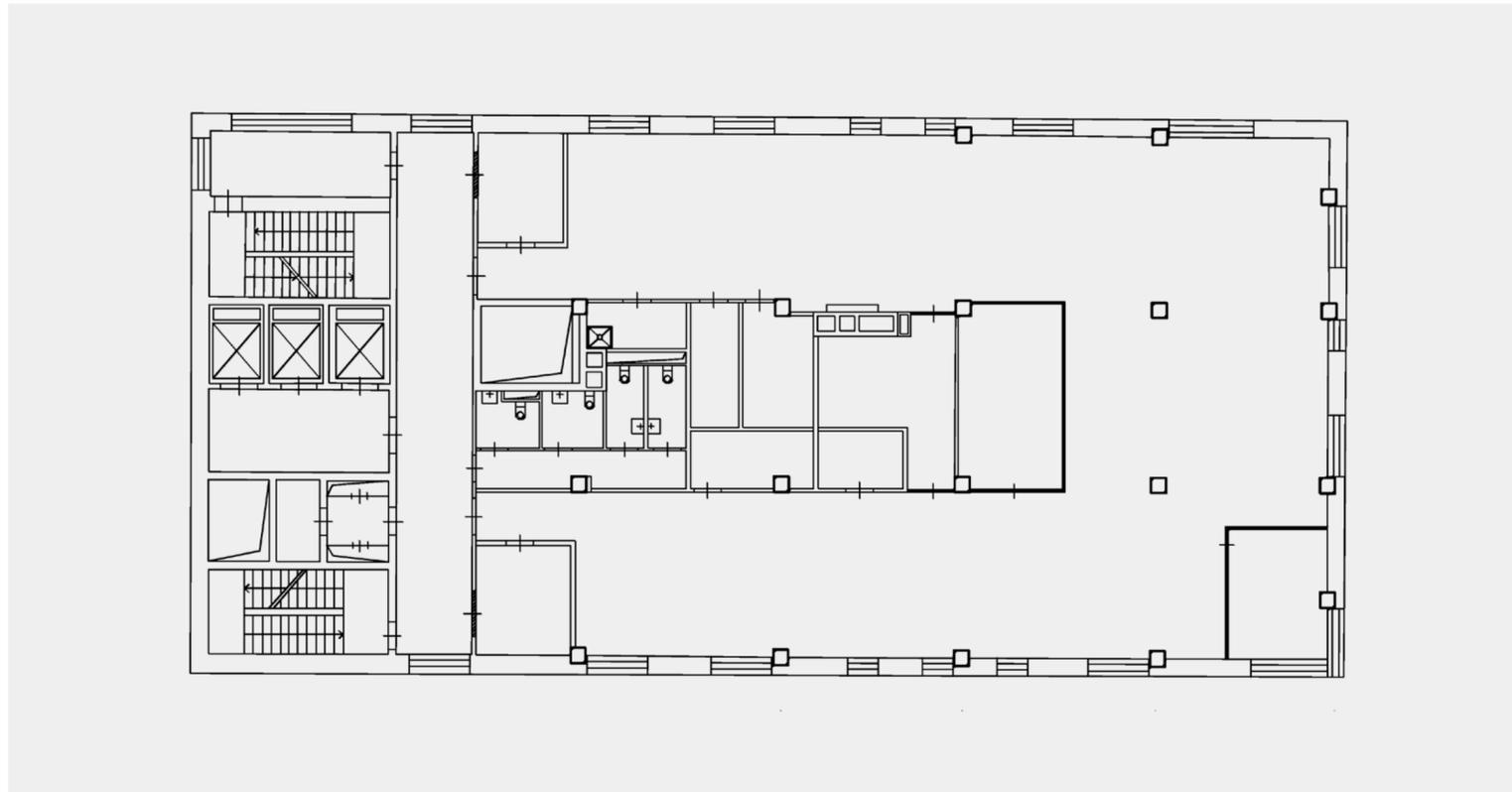
Типовой этаж 9–12 этажи  
1097,2 м<sup>2</sup>



# Планировки Корпус 1

Высота типового этажа  
«в чистоте» – 3 метра  
Шаг колонн – 6x5,6

На всех этажах оборудованы:  
– кофе-пойнт  
– переговорные  
– кабинеты руководителей  
– серверные



# История реализации

Застройщик проекта, ООО «Бизнес-Строй», приобрело права аренды земельного участка в марте 2005 года. Разрешение на строительство получило в сентябре 2006 года, после чего вело проектирование и строительство объекта за собственный счет. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 06.08.2008.

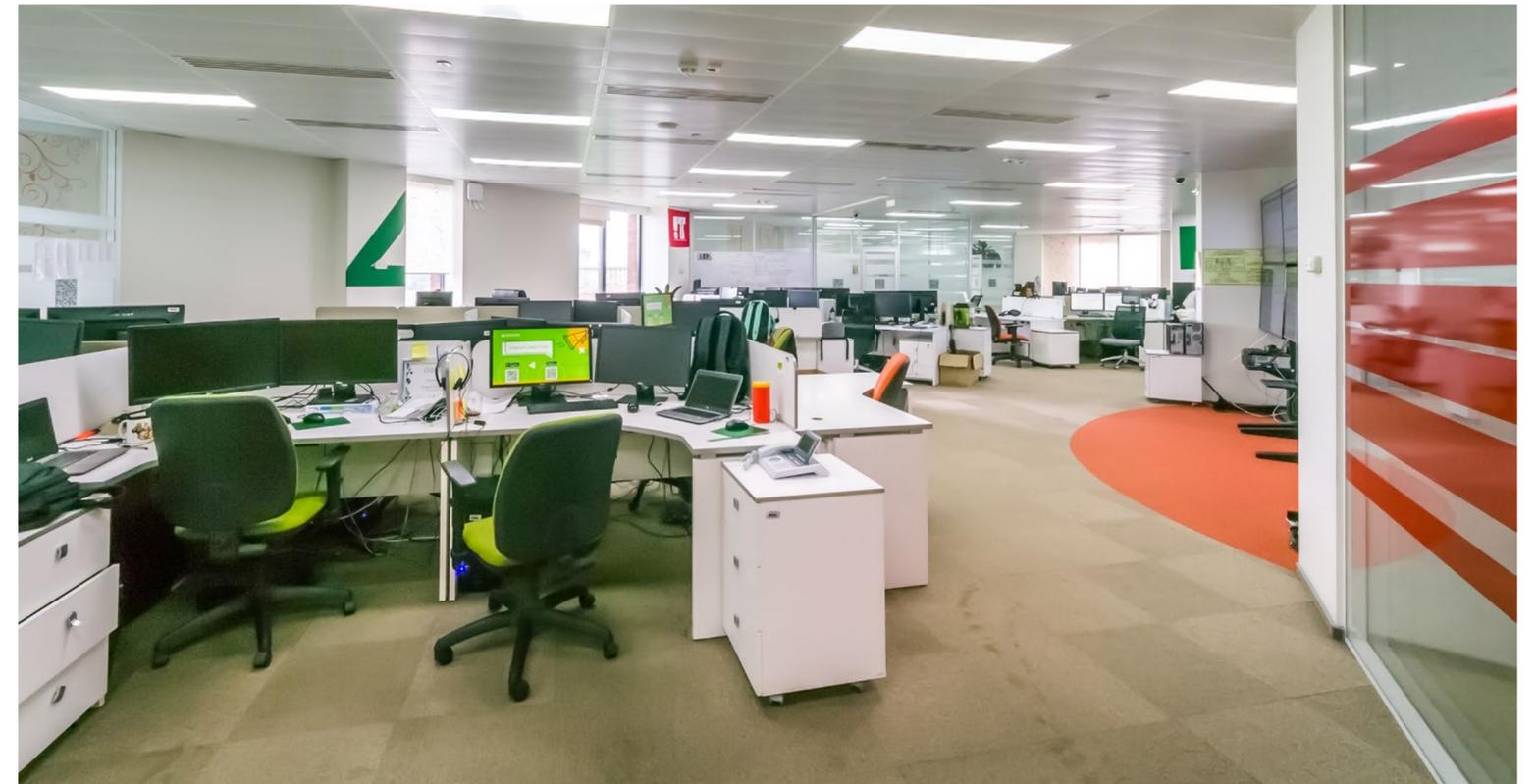
АО «Промресурс» приобрело рассматриваемую часть здания у ООО «Бизнес-Строй» на основании договоров участия в долевом строительстве в ноябре 2007 года. Договоры полностью оплачены и передаточные акты подписаны в августе 2008 г.

Собственники заключили соглашение о порядке совместного использования паркинга в мае 2010, которое распределяет машиноместа следующим образом:

- АО «Промресурс» — 238 шт.  
в том числе 6 немеханизированных
- ООО «Бизнес-Строй» — 124 шт.,  
в том числе 15 немеханизированных



# Галерея проекта



# Контакты



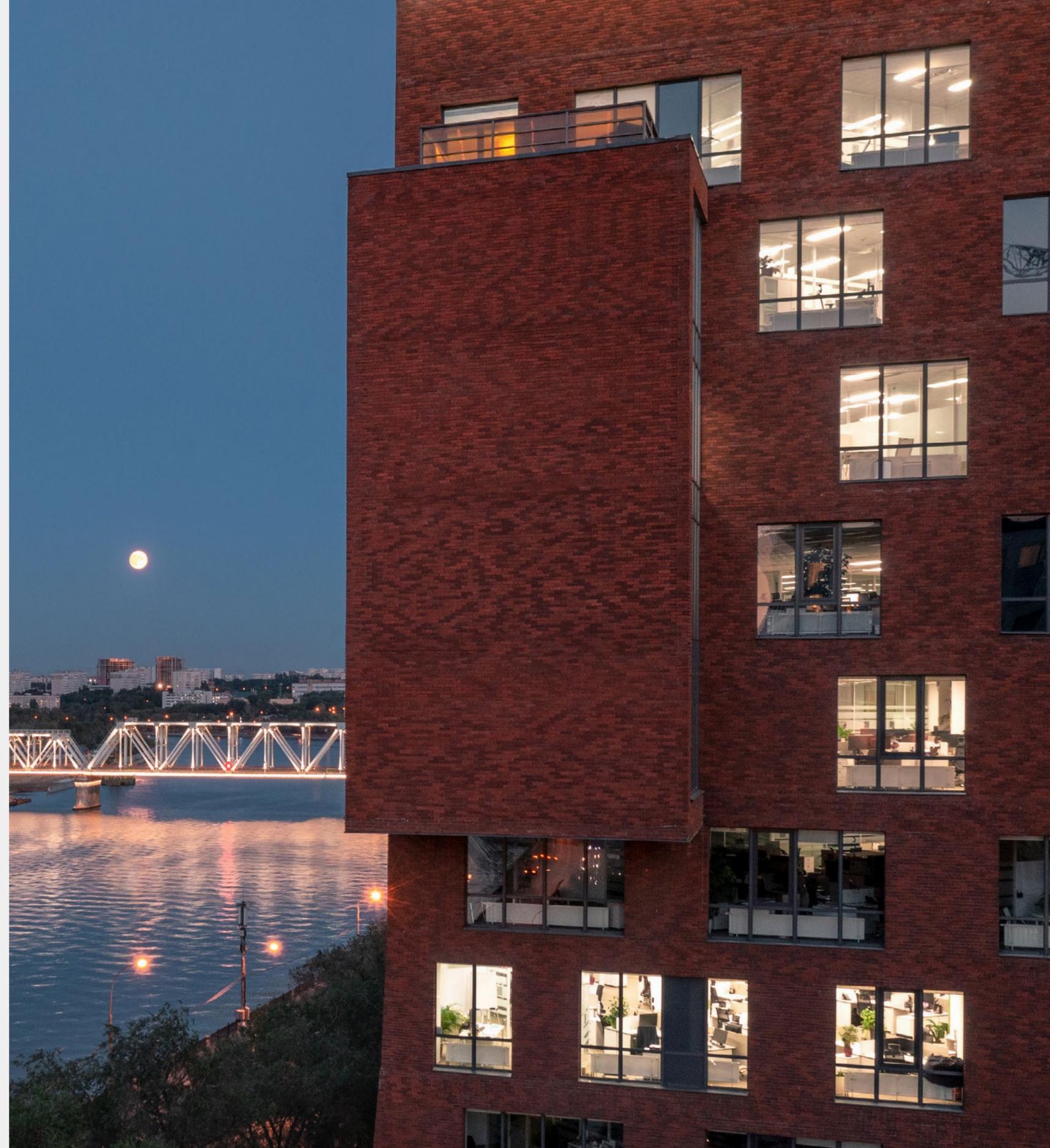
**Денис Цыганков**

Директор департамента  
инвестиционных сделок

тел.: +7 (495) 589-22-22, доб. 1922

моб.: +7 (985) 224-75-04

[tsygankov.d@hals-development.ru](mailto:tsygankov.d@hals-development.ru)





**ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ**

B U S I N E S S - L O F T