

Новоданиловская наб., 10

ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПРОДАЖЕ

ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ

BUSINESS - LOFT

Предложение о продаже

Группа компаний «Галс-Девелопмент» (Продавец), предлагает приобрести принадлежащую ей часть (Объект) бизнес-центра «Даниловский Форт» общей площадью 27 564 м², включая 22 216 м² наземной площади и 238 м/м на подземной автостоянке. Помещения предлагаются к продаже с выполненной отделкой.

К продаже предлагаются 100% акций компании-SPV, владеющей Объектом. Продавец рассмотрит предложения на уровне **4,2 млрд. рублей**. Данная сумма НДС не облагается.

«Даниловский Форт» был построен в 2008 году по проекту архитектурного бюро Сергея Скуратова. Все инженерные системы соответствуют современным стандартам, а этажи имеют эффективную планировку. В 2009 году бизнес-центр был удостоен премии CRE Awards в номинации «Здание года».





Описание

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

Общая площадь всего комплекса: 41 605 м², в том числе 362 м/м на подземной парковке. Он состоит из трех объемов в 14, 12 и 8 этажей, расположенных на единой цокольной части.

В бизнес-центре — два собственника:

1) **АО «Промресурс»** (дочернее общество ПАО «Галс-Девелопмент») владеет **27 564** м² и 238 м/м в 1-м и 2-м корпусе.
2) ООО «Бизнес-Строй» (принадлежит третьим лицам) владеет 14 041 м² общей площади и 124 м/м в 3-м корпусе.

Предметом продажи является только часть, принадлежащая АО «Промресурс»

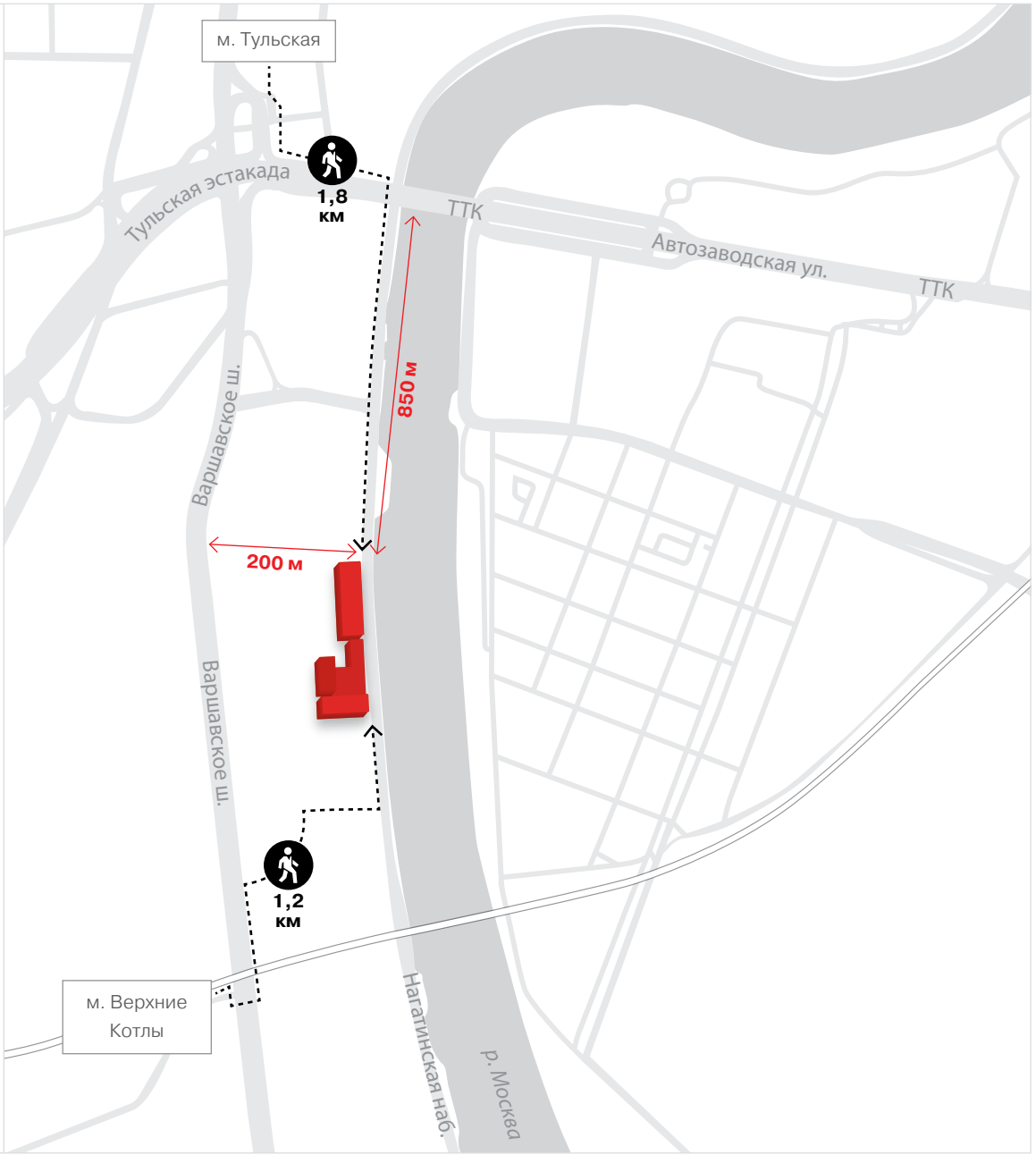
Расположение и транспортная доступность

На автомобиле:

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

На общественном транспорте:

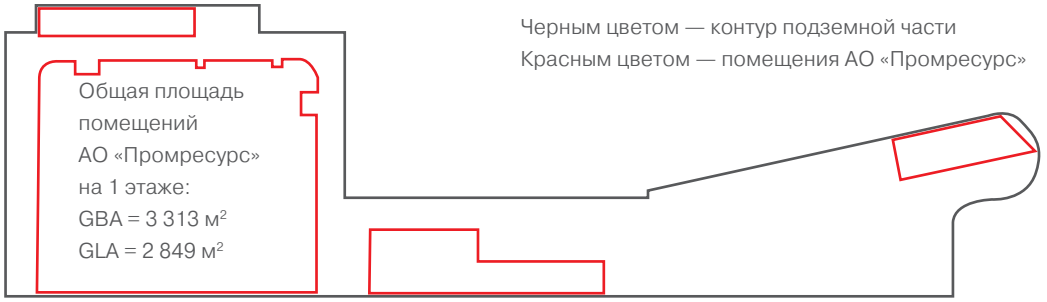
- Метро — 15 минут пешком от станции метро «Тульская» и станции МЦК «Верхние котлы» или наземным транспортом:
- Трамваи № 3, 16, 35, 47
- Троллейбусы № 1к, 1, 8, 71
- Автобусы № 25, 275
- Электричка — 10 минут пешком от станции ЗИЛ Павелецкого направления



Предмет продажи

1 этаж

Черным цветом — контур подземной части
Красным цветом — помещения АО «Промресурс»



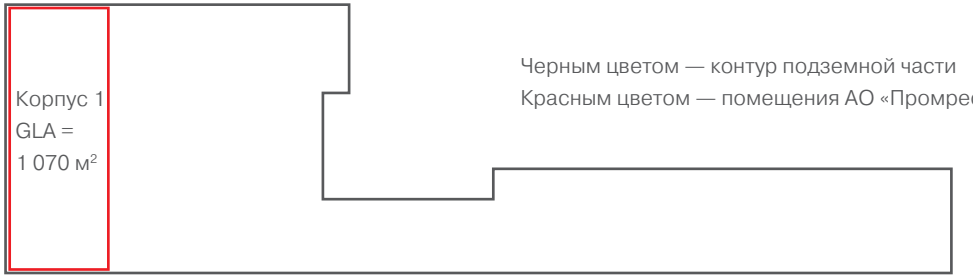
3-12 этажи

Черным цветом — контур цокольной части
Красным цветом — помещения АО «Промресурс»



13-14 этажи

Черным цветом — контур подземной части
Красным цветом — помещения АО «Промресурс»

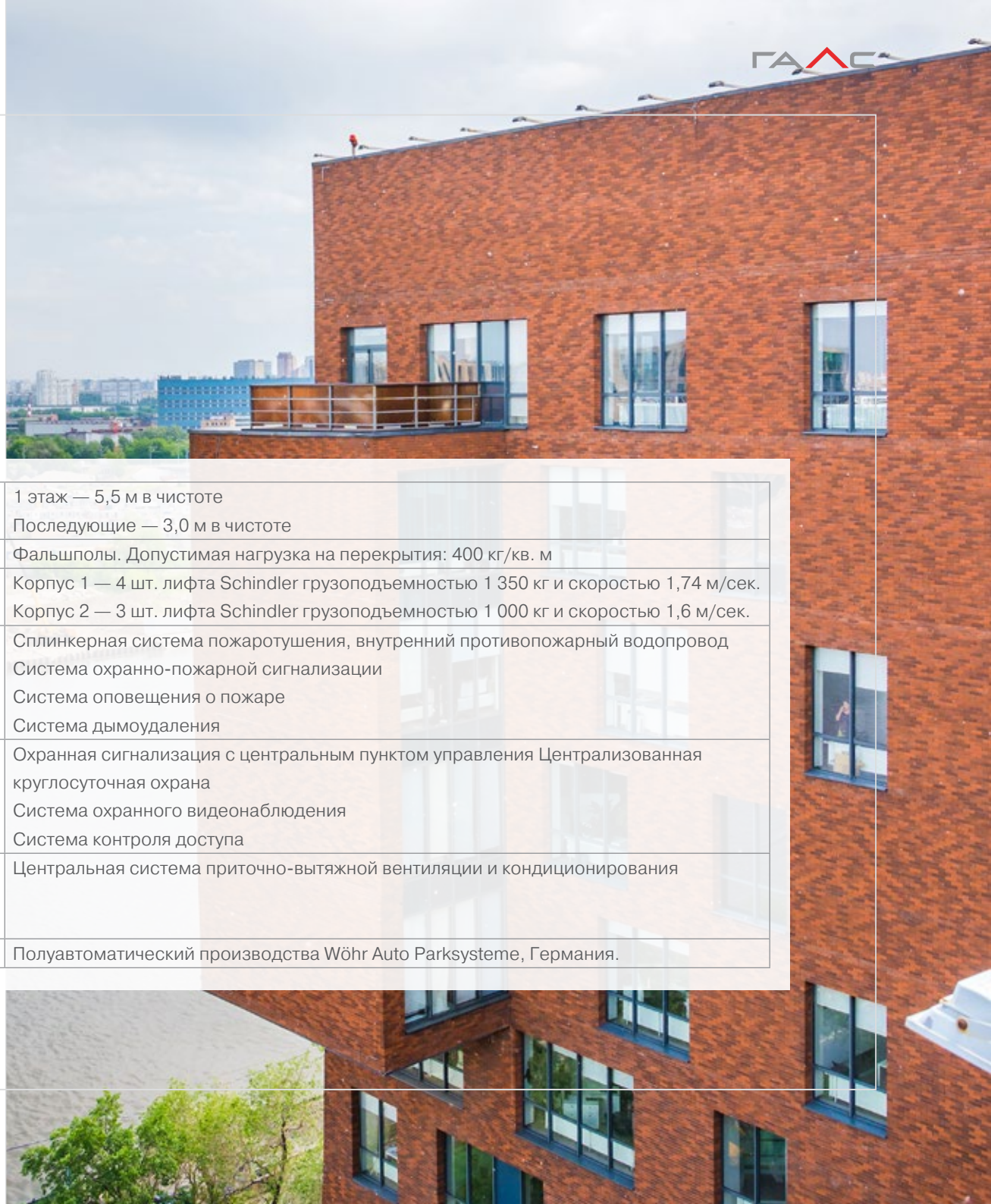


Земельный участок единый, кадастровый номер 77:05:0001020:76, площадь 8 197 м² принадлежит собственникам здания на основании долгосрочного договора аренды земли от 22.08.1996 до 30.12.2054 со множественностью лиц на стороне арендатора. АО «Промресурс» вступил в договор аренды земельного участка 05.08.2011.

ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ
BUSINESS • LOFT

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	Сплинкерная система пожаротушения, внутренний противопожарный водопровод Система охранно-пожарной сигнализации Система оповещения о пожаре Система дымоудаления
Охрана	Охранная сигнализация с центральным пунктом управления Централизованная круглосуточная охрана Система охранного видеонаблюдения Система контроля доступа
Система вентиляции и кондиционирования воздуха	Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Паркинг	Полуавтоматический производства Wöhr Auto Parksysteme, Германия.



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



Рынок

Объект находится в сформированном микросубрынке на границе Южного офисного субрынка и Центрального Делового Района, на территории между набережной Москвы-реки и Варшавским шоссе. Здесь компактно размещены шесть бизнес-центров общей арендуемой площадью около 175 000 м², в т. ч. W Plaza, Новоданиловский дом, Даниловская мануфактура, Данилов Плаза, Чайка Плаза X. Все они построены в 2008-2016 годах и относятся к классу Б+.

В данном кластере имеют широкое присутствие следующие компании: Сбербанк и СберТех с общей арендуемой площадью до 60 000 м², Allianz, Coca-Cola, Рамблер, Лента.ру, Газета.ру, Афиша, Релакс ФМ, Эхо Москвы, Юмор ФМ, Авторадио, Централ Партнершип, MTV, МузТВ, ПрофМедиа, НефтеТрансСервис, SPN Communications, Viacom, Koton и другие.

Рыночные арендные ставки в этом микросубрынке оцениваются в 19 000–23 000 руб. за м² БТИ в год NNN для помещений с отделкой при сдаче этажами. Эти оценки подтверждаются сделками аренды, заключенными в 2017 — 2018 г.



Структура продажи

ПАО «Галс-Девелопмент»

↓ 100%

GroupCo

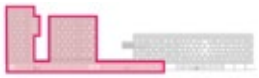
↓ 100%

ЗАО «РемСтройТрест-701»

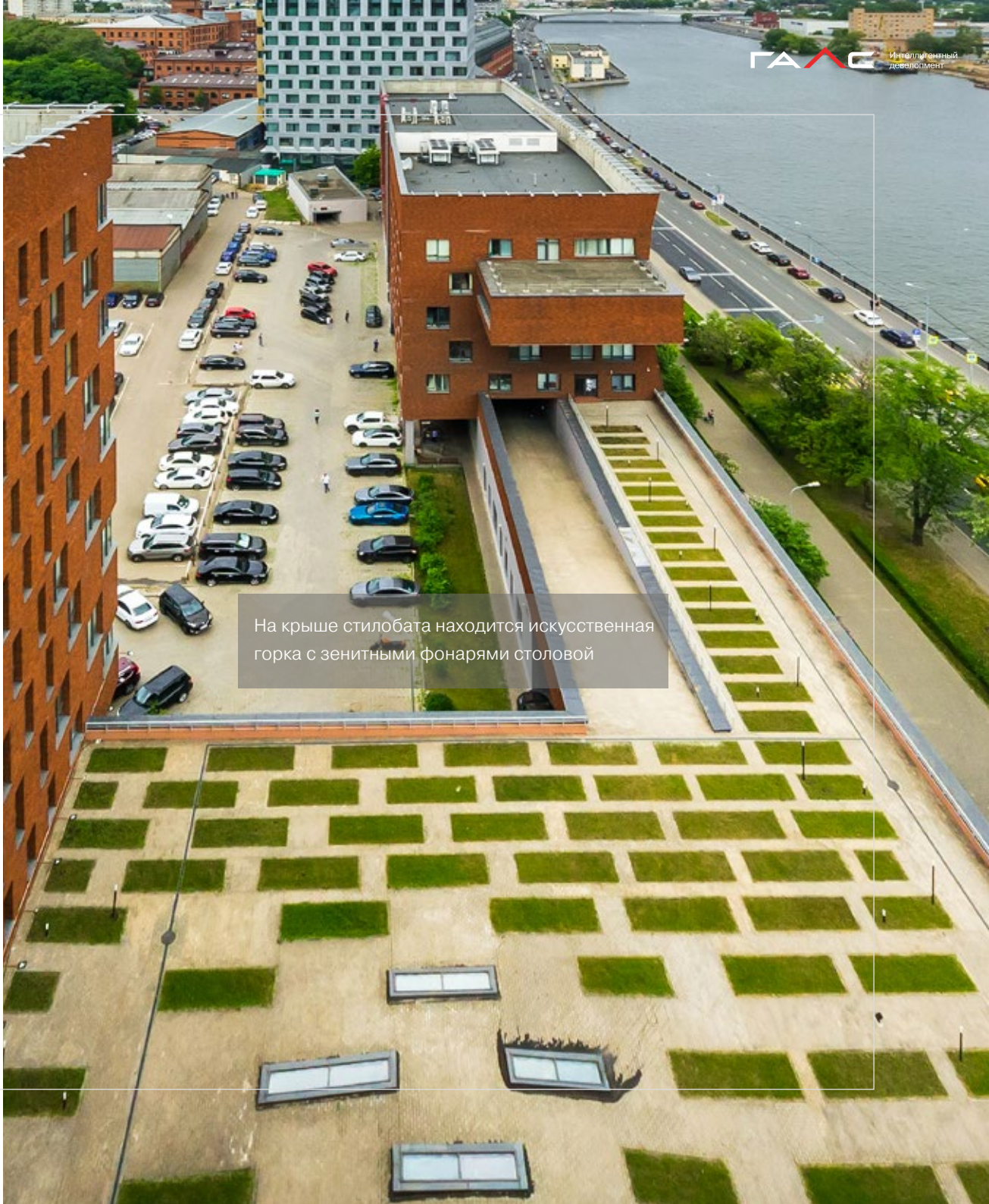
↓ 100%

АО «Промресурс»

↓



Объект принадлежит АО «Промресурс», единственным видом деятельности которой является и всегда являлась только эксплуатация бизнес-центра. Сделка купли-продажи Объекта предлагается через куплю-продажу 100% акций этой компании.



На крыше стилобата находится искусственная горка с зенитными фонарями столовой


ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ
BUSINESS • LOFT




ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ
БИЗНЕС-ЦЕНТР




СБЕРБАНК

Контакты

Управление инвестиционных сделок
ПАО «Галс-Девелопмент»
115184, Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4
Тел.: +7 (495) 589-22-22
www.hals-development.ru



Денис
Цыганков

Начальник управления
инвестиционных сделок

Тел. +7 (495) 589-22-22,
доб. 1922

Моб. +7 (985) 224-75-04

tsygankov.d@hals-development.ru


ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ
BUSINESS - LOFT
ГАЛС
+7 (495) 725 55 55
hals-development.ru