

# Производственный комплекс в Восточном районе г. Таганрога

Площадь З/У:  
**16 431 м<sup>2</sup>**



Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Ленина, д. 220

# Описание



Реализуется производственно-складская площадка, состоящая из земельного участка площадью 16 431 кв. м, производственного корпуса общей площадью 3 743,8 кв. м, холодного склада-гаража общей площадью 765,5 кв. м и 39 позиций специализированного оборудования, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Ленина, д. 220. Также в лот входят башенный кран, трансформаторные подстанции, котельная, КПП.

Производственный комплекс специализируется на производстве светодиодных светильников, интеллектуальных систем управления освещением.

# Производственная площадка (производственный комплекс)

На производстве смонтирована линия SMD-монтажа (новая), с возможностью пайки в азотной среде, производительностью 70 000 элементов в час. Размер печатных плат – от 50 × 50 до 620 × 460 мм. Линия с оптическим контролем качества монтажа полностью автоматизирована. В наличии новое оборудование для производства электроники или светодиодных светильников.



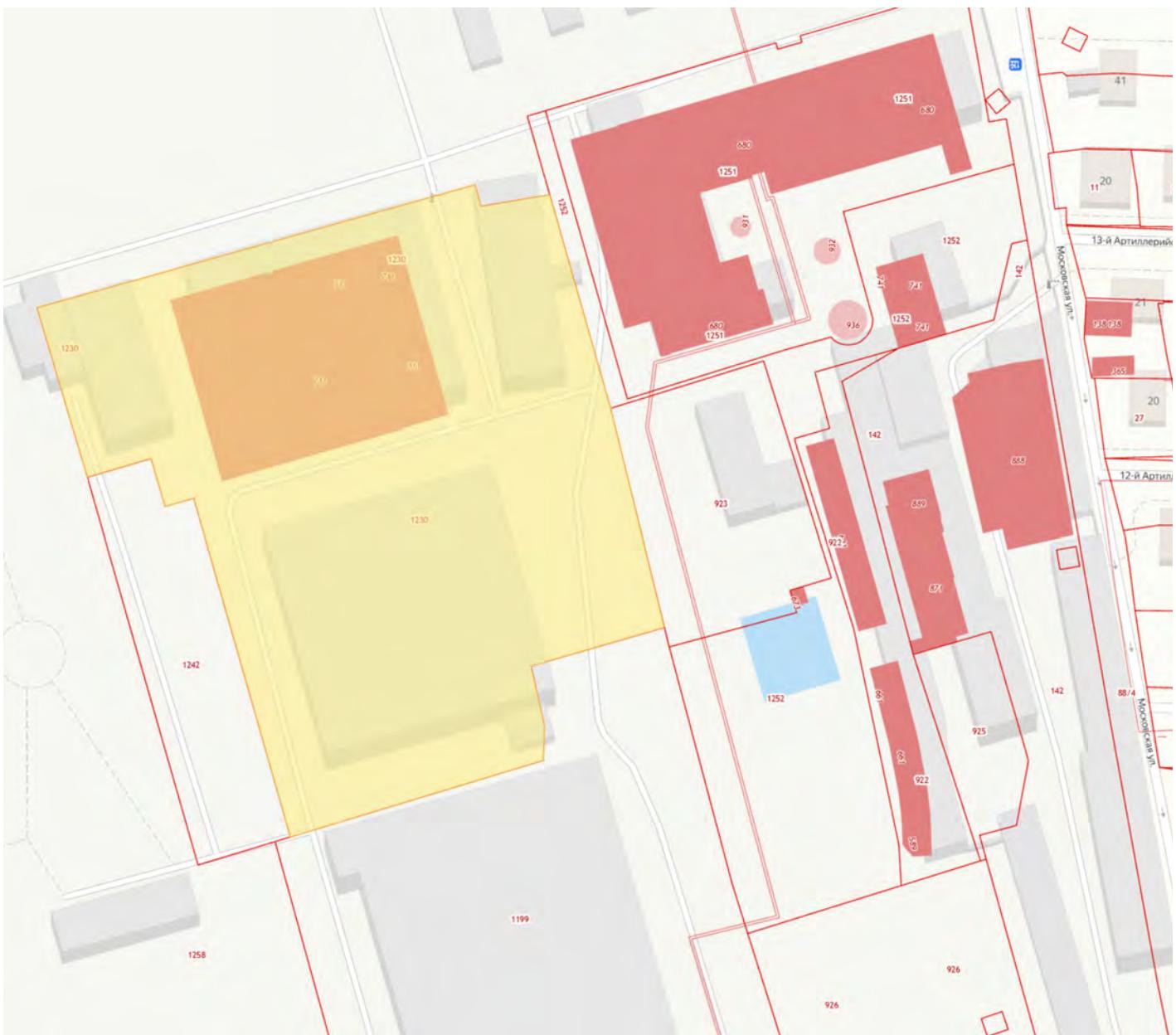
## 1. Земельный участок

**Площадь - 16 431 кв. м.**

**Кадастровый номер:** 61:58:0003477:1230.

**Категория земель:** земли населённых пунктов.

**ВРИ:** для использования в целях эксплуатации производственной базы.



---

## 2. Производственный корпус (автотранспортный цех, гаражные боксы, административно-бытовые помещения + антресоли)

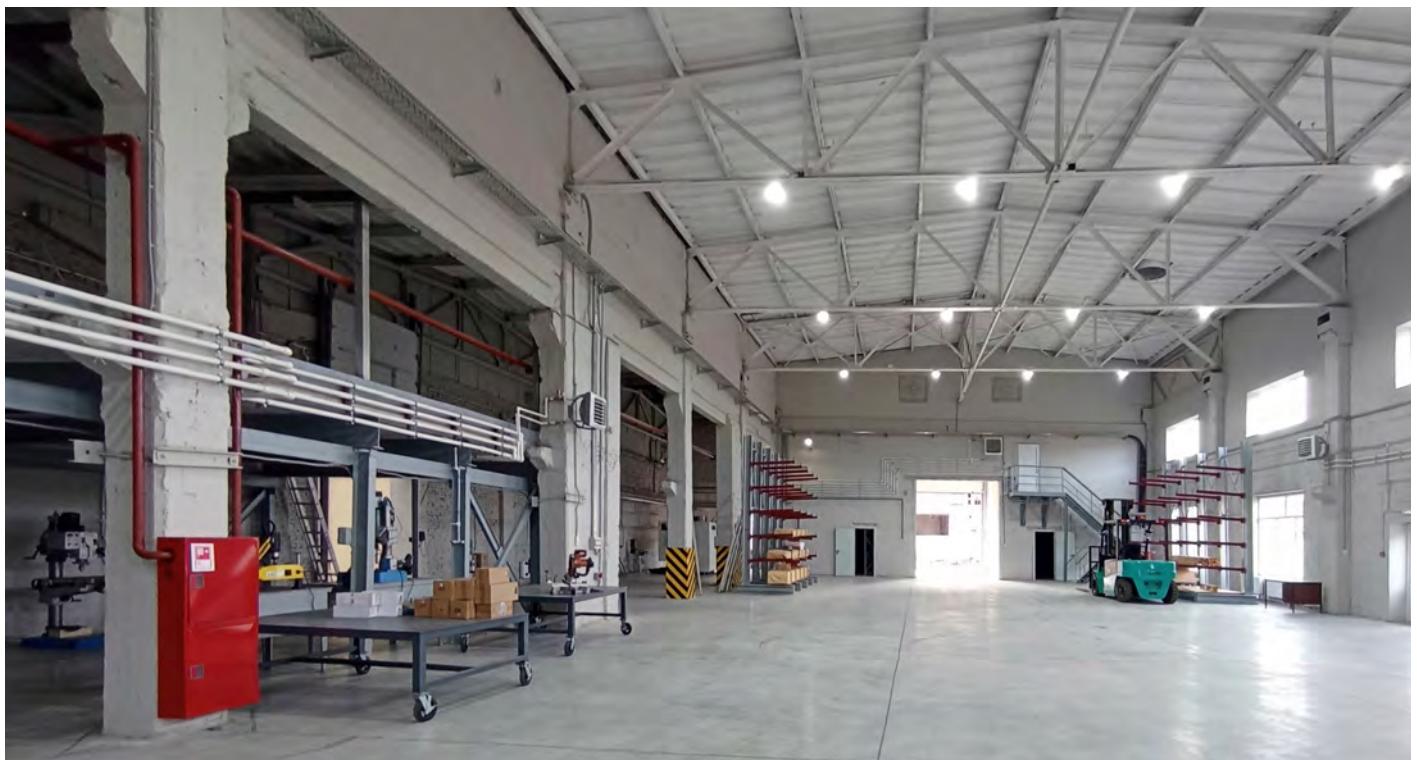
**Общая площадь:** 3 743,8 кв. м (включая антресоли 216 кв. м).

**Кадастровый номер:** 61:58:0003477:711.

**Этажность:** 2.

**Лифт:** нет, есть лестница из складского помещения.





Это многофункциональное здание, которое состоит из АБК – административно-бытового корпуса (2-этажной пристройки), включающего в себя административно-офисные кабинеты, оборудованные мебелью, оргтехникой, с выходом в огромные складские и производственные помещения. В последние можно также попасть со двора через несколько автоматически поднимающихся ворот. Оттуда по лестнице – подняться на второй этаж, в помещения для производства электронных плат, светодиодных светильников.



Складской блок оборудован консольными стеллажами, погрузчиками, краном и подкатной тележкой, то есть полностью укомплектован и готов к работе.

На втором этаже также есть раздевалки, помывочные и бытовые помещения, предназначенные для приёма пищи сотрудниками. В помещениях выполнен хороший ремонт.



Окна и двери по всему фасаду здания, а также внутренние переборки и двери в цехах металлопластиковые. Внутренние переборки основного склада выполнены из металлических сэндвич-панелей. На участке SMD-монтажа, в цехах и оптической лаборатории полы выравнены и залиты железобетонным составом по уровню горизонта с верхним слоем топинга.



У производственно-складского комплекса 2 въезда (автоматический, отъезжающие ворота). Грузовые проезды внутри здания и со стороны улицы снабжены электронными воротами, управляемыми как с пульта дистанционно, так и вручную.



### 3. Холодный склад (отдельно стоящий железный ангар)

**Адрес:** ул. Ленина, д. 220, литер ИЗ.

**Общая площадь:** 765,5 кв. м.

**Кадастровый номер:** 61:58:0003477:765.

**Этажность:** 1.

Склад 15,45 × 51,20 × 7,8 м размещён в здании гаража. На данный момент используется для хранения стройматериалов.



#### 4. Консольный башенный кран

**Грузоподъёмность:** 6,3 т.

**Длина стрелы:** 12 м.

**Высота над уровнем грунта:** 74,85 м.

Установлен на главном въезде в здание цеха



#### 5. Трансформаторные подстанции

##### Трансформаторная подстанция

Общая площадь: 10,6 кв. м.

Кадастровый номер: 61:58:0003477:347.

##### Трансформаторная подстанция комплектная

Общая площадь: 6 кв. м. (КТП 400 кВА-6/0,4 кВ У1, с каб. линией 430 м, 6 кВ).

Основной источник питания – отдельно стоящая электроподстанция 6/0,4 кВ (3-я категория надёжности). Расположена на территории в собственности. Максимальная мощность герметичного масляного трансформатора 400 кВА = 320 кВт. Кабельная линия 6 кВ длиной 200 м в собственности, проходит по территории. Договор подключения электрической подстанции КТП-6/0,4 кВ, 300 кВт, по уровню напряжения 6 кВ напрямую к электросетям «ТНС Энерго». Есть второй дополнительный резервный источник электроснабжения (3-я категория надёжности) 100 кВт по уровню напряжения 0,4 кВ от электроподстанции ТП-12, договор до 31.12.2028.





## 6. Котельная

**Мощность:** 500 кВт.

**Площадь:** 33 кв. м.

Отдельно стоящая модульная газовая котельная со сдвоенными котлами Borex N-500 мощностью  $2 \times 250$  кВт подключена к газоснабжению. Находится на территории в собственности.



## 7. КПП

**Площадь:** 12 кв. м.

Контрольно-пропускной пункт рассчитан на круглосуточное дежурство. Наблюдение осуществляется персоналом охраны посекторно (с выводом изображения на монитор). Видеокамеры расположены по периметру забора, ведётся и внутреннее видеонаблюдение по цехам.

Электронная система противопожарной безопасности, расположенная в КПП, охватывает все участки здания автотранспортного цеха и АБК.

Проход в помещения ограниченного доступа осуществляется по системе электронного контроля управления дверьми (СКУД).





## 8. Производственное оборудование

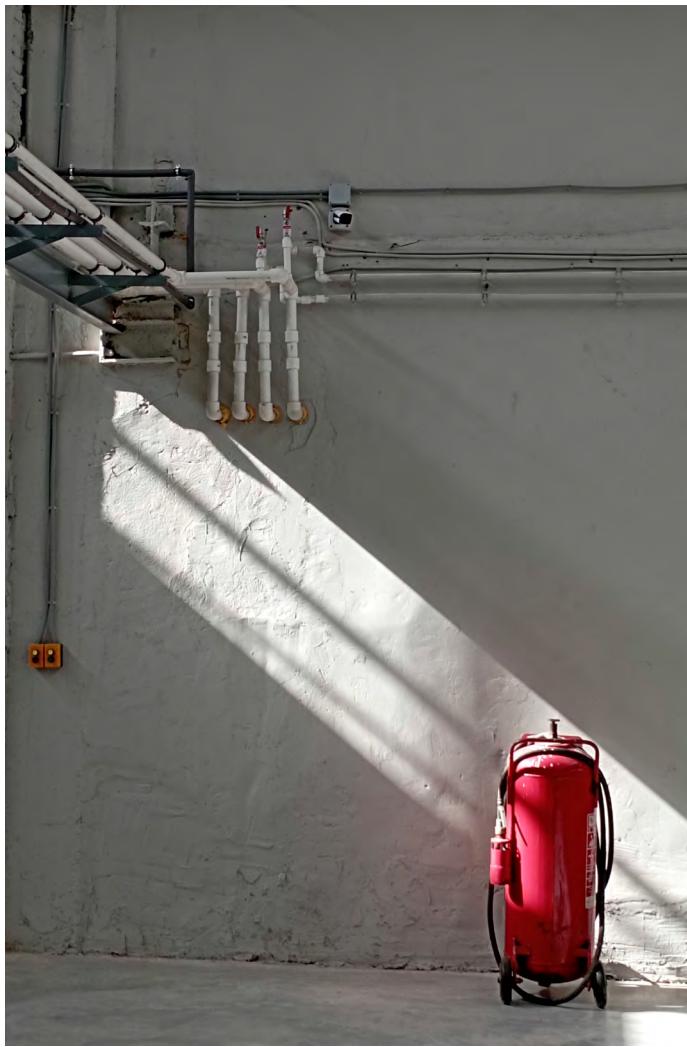
Производственное и механическое оборудование, специализированная техника (всего 39 позиций).

# Инженерные коммуникации



Кабинеты АБК, участок SMD-монтажа, оптическая лаборатория, КПП производственного корпуса оборудованы системой индивидуального кондиционирования различной мощности и исполнения. Участок SMD-монтажа – ещё и системой увлажнения воздуха.

В здании по проекту осуществлено полное кабельное электроснабжение помещений и площадей по 5-проводной системе: 3 фазы + нейтраль + заземление. Всё внутреннее освещение выполнено LED-светильниками различной мощности. Каждый ввод питания в здание имеет свой контур заземления. По периметру здания автотранспортного цеха работает светодиодное наружное освещение.



К зданию автотранспортного цеха проложена теплотрасса в индивидуальный тепловой узел. Смонтирована полная система отопления с биметаллическими конвекторами и воздушными рассеивателями тёплого воздуха Volkano. К системе отопления также подключены 3 вентиляционные установки с нагнетанием в помещения тёплого воздуха.

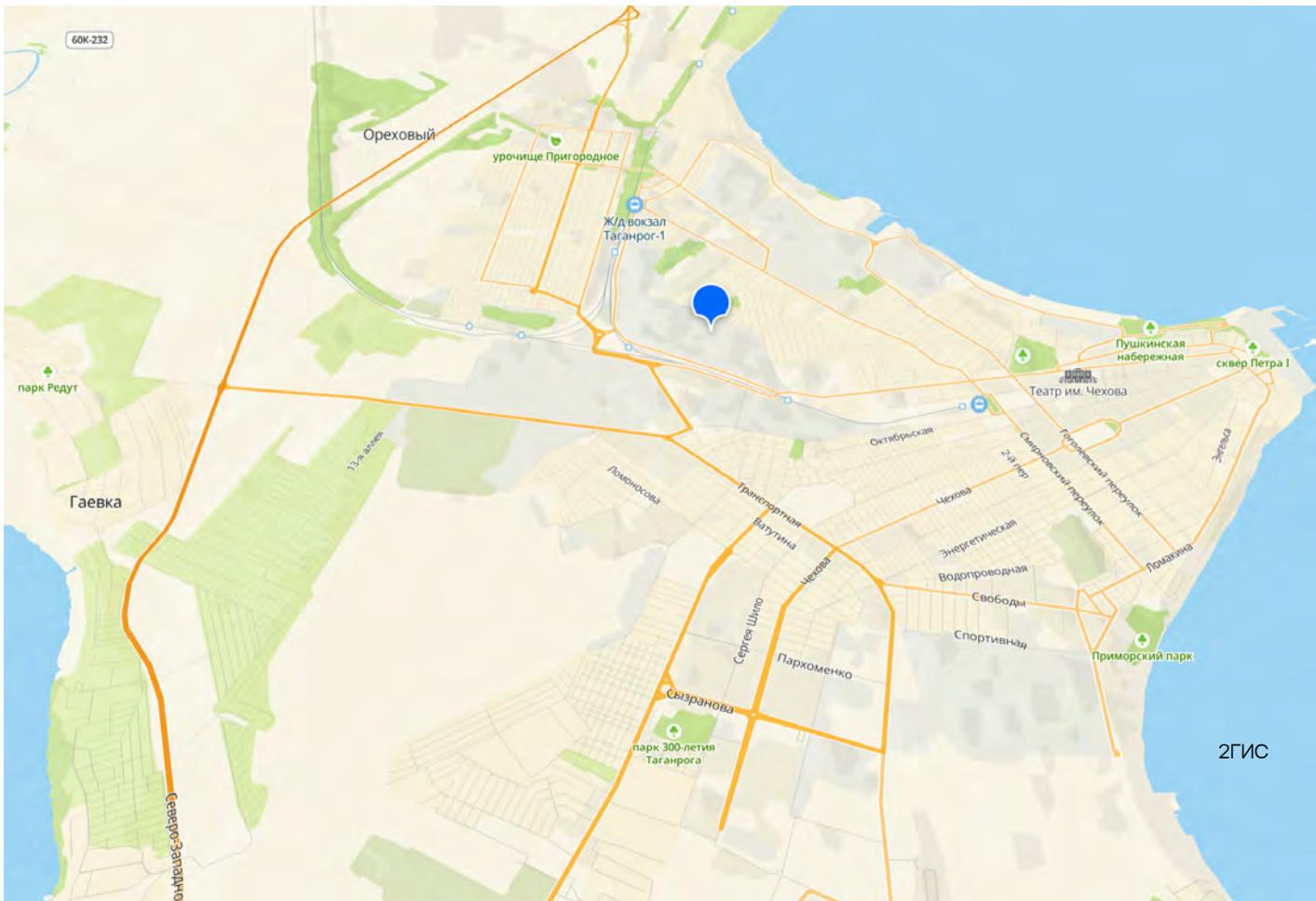
Воздушный газовый трубопровод проложен от городского газоснабжения до границы территории, рассчитанной на 1 000 кВт энергетической мощности.

На территорию осуществлён подземный ввод водоснабжения с индивидуальным прибором учёта расхода воды от завода. Проложена новая линия водосброса бытовой канализации (с установленным жиронефтеуловителем), подключённой к магистральной канализации завода.

70% площадей здания охвачены компьютерной сетью с собственной центральной серверной.

Смонтированы пожарный уличный гидрант на 3 присоединения, а также внутренний пожарный гидрант с индивидуальными рукавами пожаротушения.

# Местоположение



Восточный район Таганрога, где находится производственная площадка, отличается развитой инфраструктурой, наличием промышленных зон и предприятий. Здесь располагаются крупные предприятия, такие как судостроительные, машиностроительные заводы, пищевые производства и другие компании, способствующие экономическому развитию региона. С ними соседствуют жилые кварталы и объекты социальной сферы.

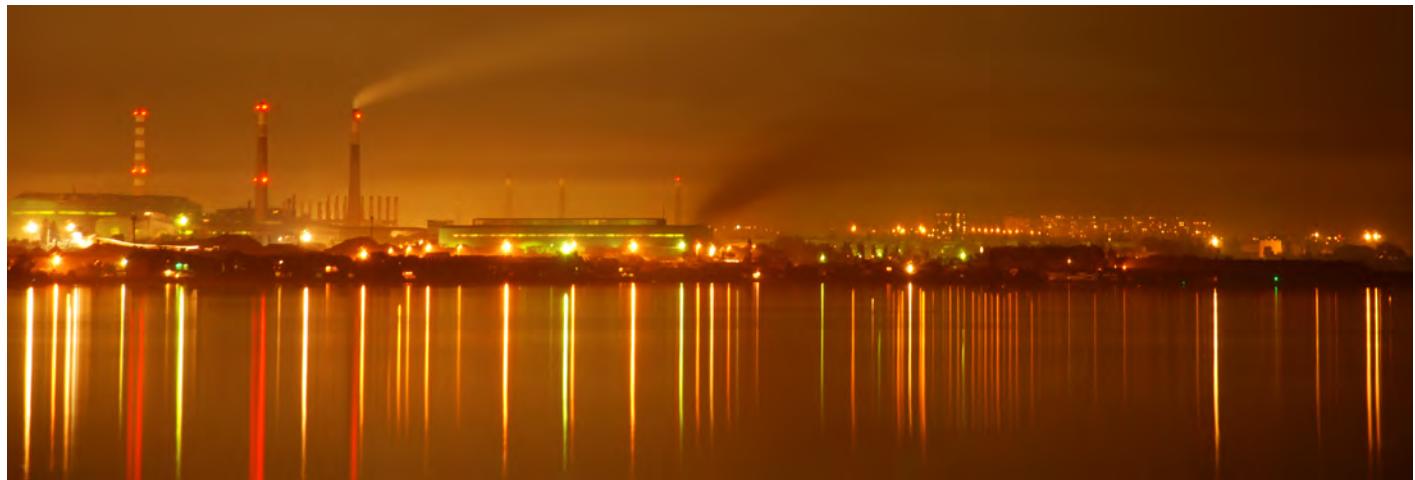
Район возник рядом с Таганрогским металлургическим заводом. Сегодня его условно можно ограничить 4 улицами: Дзержинского, 1-й Котельной, Московской и Пальмиро Тольятти.

Согласно ПЗЗ г. Таганрога, земельные участки расположены в зоне П2 (Зона размещения производственных объектов II класса опасности).

Транспортная доступность Объекта хорошая. Производственный комплекс расположен в черте города. Добраться до него можно как на личном автомобиле, так и общественным транспортом. На улице Ленина есть несколько остановок общественного транспорта.

# Инвестиционная привлекательность

Перспективы города в сфере промышленности связаны с развитием существующих производств, внедрением новых технологий, привлечением инвестиций и расширением экспортных возможностей. Город Таганрог, расположенный на южном берегу Азовского моря, находится на некотором удалении от крупных городов, однако является крупным районным центром с развитой инфраструктурой и экономикой. Местная экономика сформирована за счёт развитой судостроительной, пищевой промышленности, машиностроения, а также туризма и сельского хозяйства. В городе активно развиваются металлообработка, производство судов, пищевых товаров и другие отрасли.



## Факторы инвестиционной привлекательности:

- › Земельный участок находится в собственности.
- › Объект располагается в черте города, в Восточном районе с развитой промышленностью.
- › Транспортная доступность позволяет пешком добраться до нескольких остановок.
- › На производстве установлено высокотехнологичное современное оборудование, что позволяет повысить эффективность производственных процессов и снизить затраты.
- › Основное здание обеспечено всеми инженерными коммуникациями: проложен газовый трубопровод, осуществлён подземный ввод водоснабжения, в наличии газовая котельная со сдвоенными котлами, отдельно стоящая электроподстанция, 3 вентиляционные установки с нагнетанием воздуха, установлено наружное светодиодное освещение, оборудованы системы индивидуального кондиционирования и увлажнения воздуха, пожарные гидранты.

Производственная площадка может использоваться для размещения производственного / промышленного предприятия.

**Контактная информация:**

Южный филиал АО «Российский аукционный дом»  
г. Краснодар, Красная ул., д. 176, лит. 5/2, оф. 3.103

Золотко Зоя  
Менеджер проекта

8 (967) 246-44-36  
[zolotko@auction-house.ru](mailto:zolotko@auction-house.ru)

Call-центр:  
8-800-777-57-57, доб. 523  
(звонок по России бесплатный)

[auction-house.ru](http://auction-house.ru)