

Луга, улица Малая Инженерная, д. 4

**35 000 000 ₺**

Луга, улица Малая Инженерная, д. 4

Улица

[улица Малая Инженерная](#)

## ПП - Производственное помещение

Общая площадь

2366 м<sup>2</sup>

## Детали объекта

Тип сделки

Продам

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

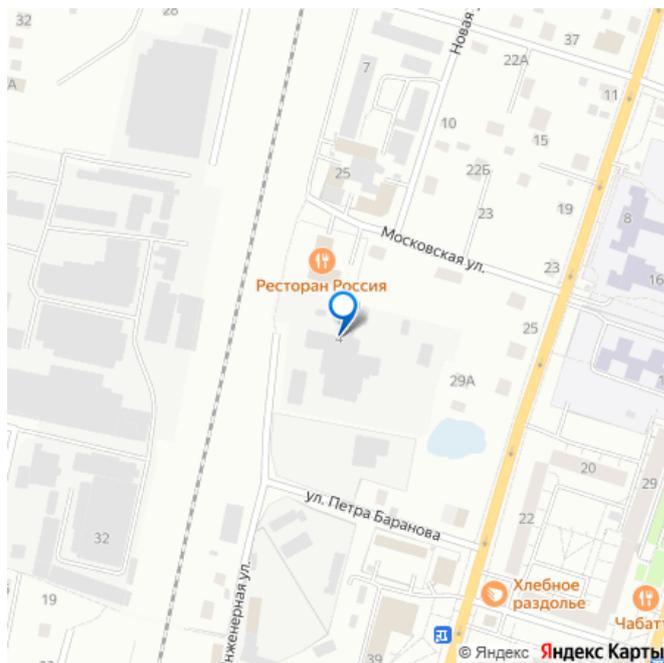
## Описание

Продаётся производственный комплекс в центре Луги (Ленинградская область).  
Объект в собственности: • Кирпичное 4-этажное здание 1947 года — 2366 м<sup>2</sup> (включая подвал) • Отдельный складской корпус — 145 м<sup>2</sup> • Земельный участок — 1,35 га (13 541 м<sup>2</sup>) в черте города • Адрес: г. Луга, Малая Инженерная ул., 4  
Коммуникации: Газ (259 тыс. м<sup>3</sup>/год), электричество (180 кВт), вода и канализация — подведены к объекту, но отключены. Требуется восстановление и переподключение (ориентировочно 3-8 млн ? и 3-6 месяцев). Широкий ВРИ: производство пищевой продукции, склады любого назначения, оптово-розничные базы,

<https://spb.move.ru/objects/6874130344>

**Владислав Бушуров, ИП Бушуров В.И.**  
**79217411723**

для заметок



магазины до 5000 м?, общепит, автосервис (по согласованию). Почему именно сейчас:

- Собственник мотивирован на быструю продажу
- Цена существенно ниже рынка (? 14 800 ?/м? по зданию + земля 1,35 га в подарок)
- В Лужском районе активно развивается агропромышленность
- Такие объекты сейчас уходят быстро

Текущее состояние — реалистично, без прикрас: здание требует капитального ремонта или реконструкции. Часть помещений уже освобождена после демонтажа старого оборудования. К объекту прилагается ГОТОВЫЙ БИЗНЕС-ПЛАН мини-завода комбикормов мощностью 1,5–3 т/час (10 страниц, март 2026). В бизнес-плане подробно:

- Вертикальная схема gravity flow (здание уже идеально подходит — экономия энергии 15–20%)
- Дополнительные инвестиции: 25–40 млн ?
- Окупаемость доп. инвестиций: 2,5–3,5 года
- Чистая прибыль на 2–3 год: 15–25 млн ? в год
- Возможность получения субсидий Ленобласти до 5–10 млн ?

Бизнес-план подготовлен специально под этот объект и прилагается в подарок. Напишите в Telegram — сразу пришлю полный PDF бизнес-плана бесплатно и отвечу на все вопросы.



