

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

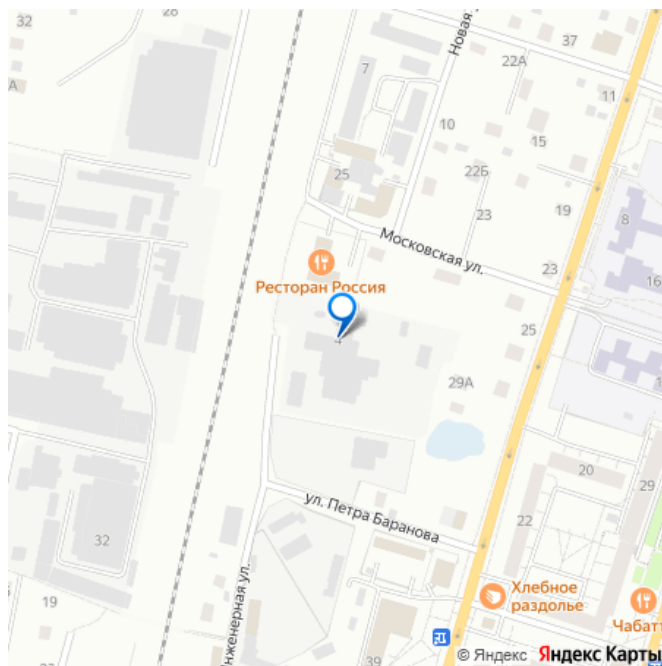
Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

## Описание

Продается крупный промышленный объект в самом центре города Луга (Ленинградская область) по цене 35 000 000 рублей — это одно из самых выгодных предложений на рынке производственной и складской недвижимости региона на 2026 год. В состав лота входит: • капитальное кирпичное четырехэтажное здание 1947 года постройки общей площадью 2366 м<sup>2</sup> (включая полезный подвал), • земельный участок 13 541 м<sup>2</sup> (1,35 га) в собственности (без аренды, без ограничений), • отдельный складской блок 145 м<sup>2</sup> (отапливаемый), • гаражное помещение, • проходная с комнатой охраны, • полностью асфальтированная территория с

для заметок



разворотной площадкой, • автоматические ворота, удобные для заезда фур и длинномеров. Инженерная инфраструктура подведена к границе участка и внутрь здания в полном объеме: • магистральный природный газ, • центральное водоснабжение и канализация от городских сетей, • электричество — выделенная мощность 180 кВт (с возможностью увеличения), • оптический интернет. Важное уточнение: на момент продажи все коммуникации отключены. Восстановление подключений потребует времени (от 1-2 месяцев по электричеству и воде до 3-6 месяцев по газу в зависимости от загруженности служб) и финансовых затрат (ориентировочно от 1,5 до 5 млн.руб. в сумме, точная сумма зависит от выбранных подрядчиков и объема работ).

Градостроительная зона П1 (производственно-складская) — одна из самых либеральных в регионе. Разрешены без перевода земли и длительных согласований: - любое производство (пищевое, комбикормовое, переработка сельхозсырья, химическое до 3 класса опасности), - производство комбикормов, гранул, пеллет, брикетов, топливных гранул, - мукомольное производство, прессование растительных масел, крупы, - мясопереработка, колбасные цеха, заморозка и хранение, - склады всех классов (А, В, С), логистические центры, распределительные хабы, - автосервис, шиномонтаж, СТО, ремонтные базы, - небольшие производства, мастерские, цеха. Транспортная логистика — одно из главных преимуществ объекта: - 6 минут пешком до центрального автовокзала Луга, - 8 минут пешком до ж/д вокзала Луга-1 (пассажирские и грузовые поезда), - 1 км до федеральной трассы Р-23 Санкт-Петербург —

Псков, - 120 км до КАД и Санкт-Петербурга по хорошей дороге, - удобные направления на Псков и Великий Новгород. Территория полностью огорожена металлическим забором, имеет хорошую видимость с центральных улиц, широкие асфальтированные подъезды без проблем с маневром. Объект свободен от арендаторов, не имеет обременений. Прямая продажа от собственника, полный комплект правоустанавливающих и технических документов в порядке. Возможны варианты оплаты: наличные, безналичный расчет, ипотека на коммерческую недвижимость, рассрочка по договоренности, обмен на другую недвижимость/активы. Цена 35 млн.руб. — значительно ниже рыночных аналогов (сопоставимые объекты в Луге и ближайших районах стоят 45–70 млн.руб.), а также ниже кадастровой стоимости. Это редкий шанс приобрести базу под производство или крупный склад в развивающемся районе с отличной транспортной доступностью по очень комфортной цене. После восстановления коммуникаций объект может быстро выйти на окупаемость через аренду или собственное производство.



