

🕒 Создано: 16.03.2026 в 12:03

🔄 Обновлено: 16.03.2026 в 12:41

**Московская область, Королев, улица
Кутузова, 21/10**

812 000 ₽

Московская область, Королев, улица Кутузова, 21/10

Улица

[проезд Кутузова](#)

Шоссе

[Ярославское](#)

ПСН - Помещение свободного назначения

Общая площадь

290 м²

Детали объекта

Тип сделки

Сдаю

Раздел

[Коммерческая недвижимость](#)

Описание

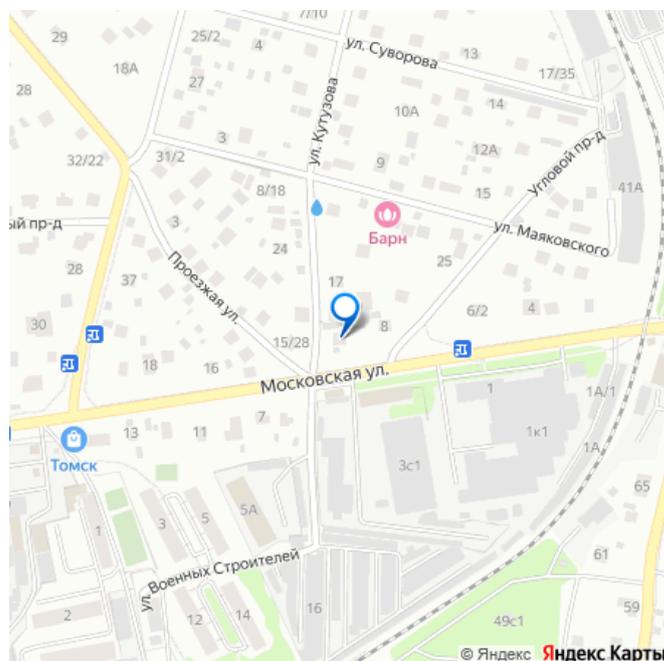
Арт. 129495522 Аренда здания 290 м² под автомойку / автосервис Адрес: г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Кутузова, 21/10а Сдаётся отдельно стоящее здание площадью 290 м², полностью адаптированное под организацию автомойки или автосервиса. Характеристики объекта: 6 полноценных постов под мойку / сервис Удобная планировка, позволяющая организовать поток без заторов Возможность демонтажа забора Организация двух въездов/выездов — идеальное решение для увеличения

<https://move.ru/objects/9291845046>

**Сергей Иванько, Самолет Плюс
Королёв**

79100904846

для заметок



пропускной способности Подходит под:
автомойку (контактную / бесконтактную),
мойку самообслуживания, детейлинг,
шиномонтаж, автосервис формата «у дома»
или комбинированный автокомплекс Локация
и транспортный поток: Микрорайон
Первомайский — плотная жилая застройка,
высокий уровень автомобилизации Улица
Кутузова — районная транспортная артерия,
соединяющая жилые кварталы и промзону
Постоянный локальный поток автомобилей:
жители микрорайона, служебный и
коммерческий транспорт Удобные
подъездные пути, возможность заезда без
сложных разворотов Формат «мойка рядом с
домом» — наиболее востребованный и
стабильный по выручке Инфраструктура
рядом Многоэтажные жилые дома Частный
сектор Складские и производственные
объекты Малый бизнес и сервисы Всё это
формирует ежедневный стабильный спрос
без зависимости от сезонного трафика трасс.
Конкурентные преимущества 6 постов —
редкость для района Два въезда = выше
оборот и меньше очередей Возможность
гибкой реконфигурации под нужды
арендатора Условия Арендная ставка — по
договорённости Готовы обсуждать
адаптацию объекта под конкретную бизнес-
модель Средний расчет для Исходные
допущения (реалистичные для района)
Формат: классическая автомойка (ручная /
комбинированная) Количество постов: 6
Режим работы: 12 часов в день Средний чек:
базовый — 900 ? с доп.услугами (коврики,
воск, салон) — 1 1001 300 ? Для расчёта
берём 1 000 ? (консервативно). Средняя
загрузка поста: будни: 4055 % выходные:
7090 % В среднем по месяцу 5560 % Среднее
время обслуживания: 30 минут 1 пост = 2
авто/час Пропускная способность 6 постов 2

авто/час = 12 авто/час 12 часов работы 144
авто/день (максимум) При загрузке 60 %: 86
авто/день Выручка День 86 авто 1 000 ? = 86
000 ? / день Месяц (30 дней) 86 000 30 = 2
580 000 ? / месяц Диапазон (честно)
Пессимистичный сценарий загрузка 45 %
средний чек 900 ? 1,7 1,9 млн ? / мес
Реалистичный (база) загрузка 5560 %
средний чек 1 000 ? 2,4 2,7 млн ? / мес
Оптимистичный (с детейлингом + допами)
загрузка 70 % средний чек 1 200 ? 3,3 3,8 млн
? / мес Почему именно эта локация тянет эти
цифры Жилой микрорайон регулярные
клиенты, не разовый трассовый трафик 6
постов + 2 въезда высокая оборачиваемость,
меньше очередей Формат «мойка рядом с
домом» — самый устойчивый к кризисам В
Королёве высокий уровень автомобилизации
(2+ авто на семью — норма)



