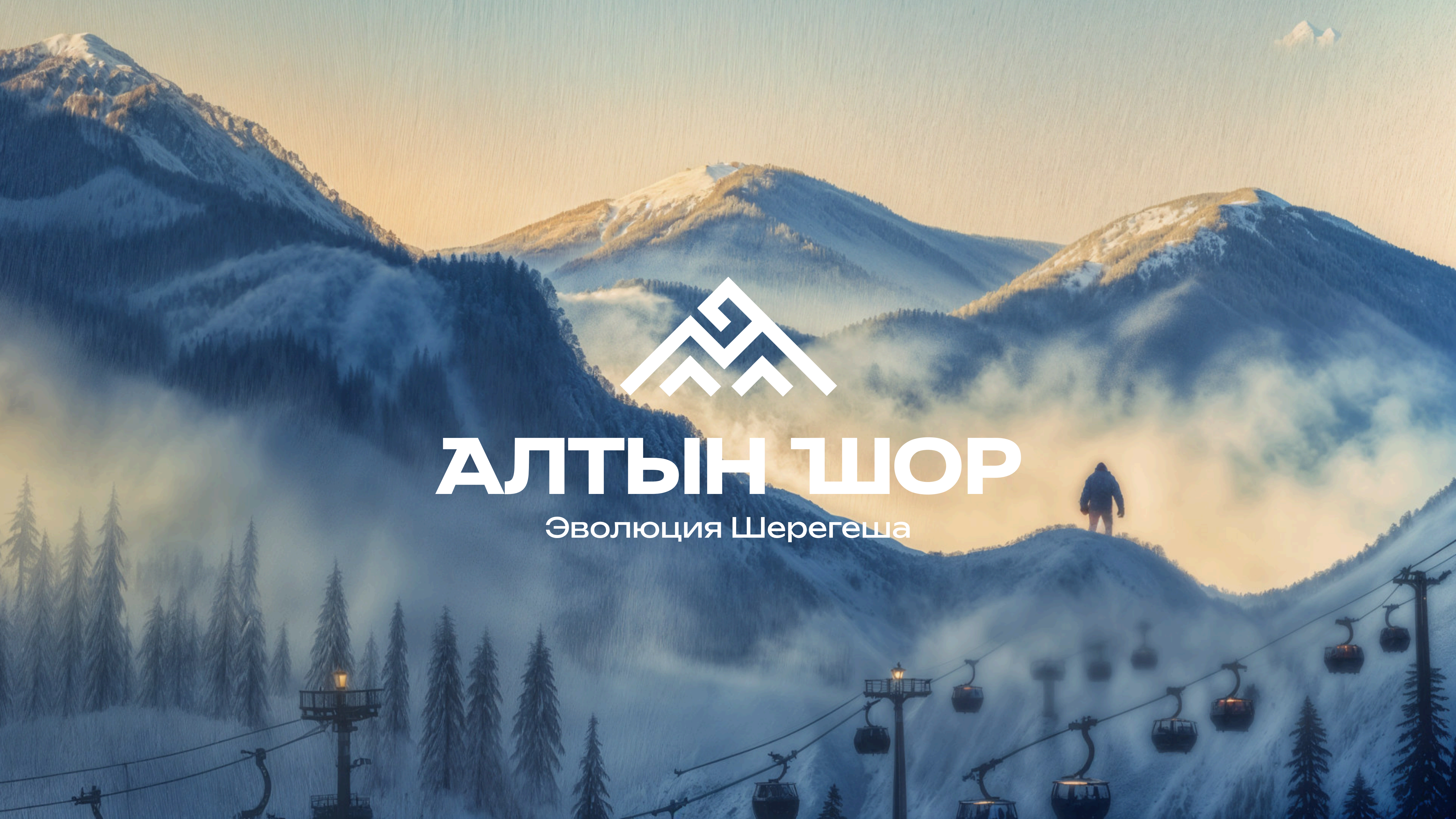




# АЛТЫН ШОР

Эволюция Шерегеша



# ШЕРЕГЕШ: КУРОРТ, ОПЕРЕЖАЮЩИЙ РОСТ СПРОСА

Самый длинный  
горнолыжный сезон в стране

**6 МЕСЯЦЕВ**

Проектируемые  
аэропорт, ж/д  
вокзал и автовокзал

Статус особой  
экономической зоны

Объем инвестиций  
до 2030 г.

**180 МЛРД ₹**

Доходность  
аренды

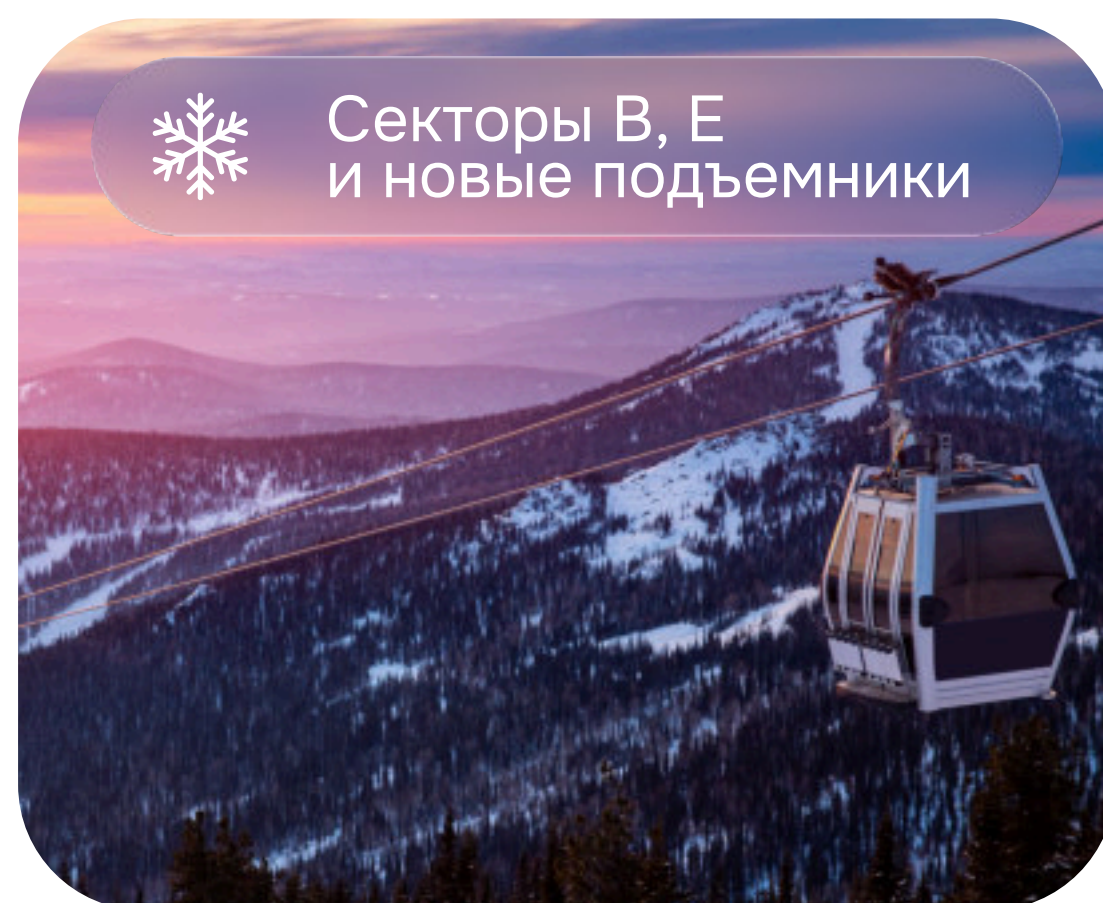
**15%** ГОДОВЫХ

Рост турпотока  
до 2030 г.

на **40%**

# КАК ИЗМЕНИЛСЯ КУРОРТ ЗА 10 ЛЕТ

Рост перестал быть стихийным —  
стал управляемым



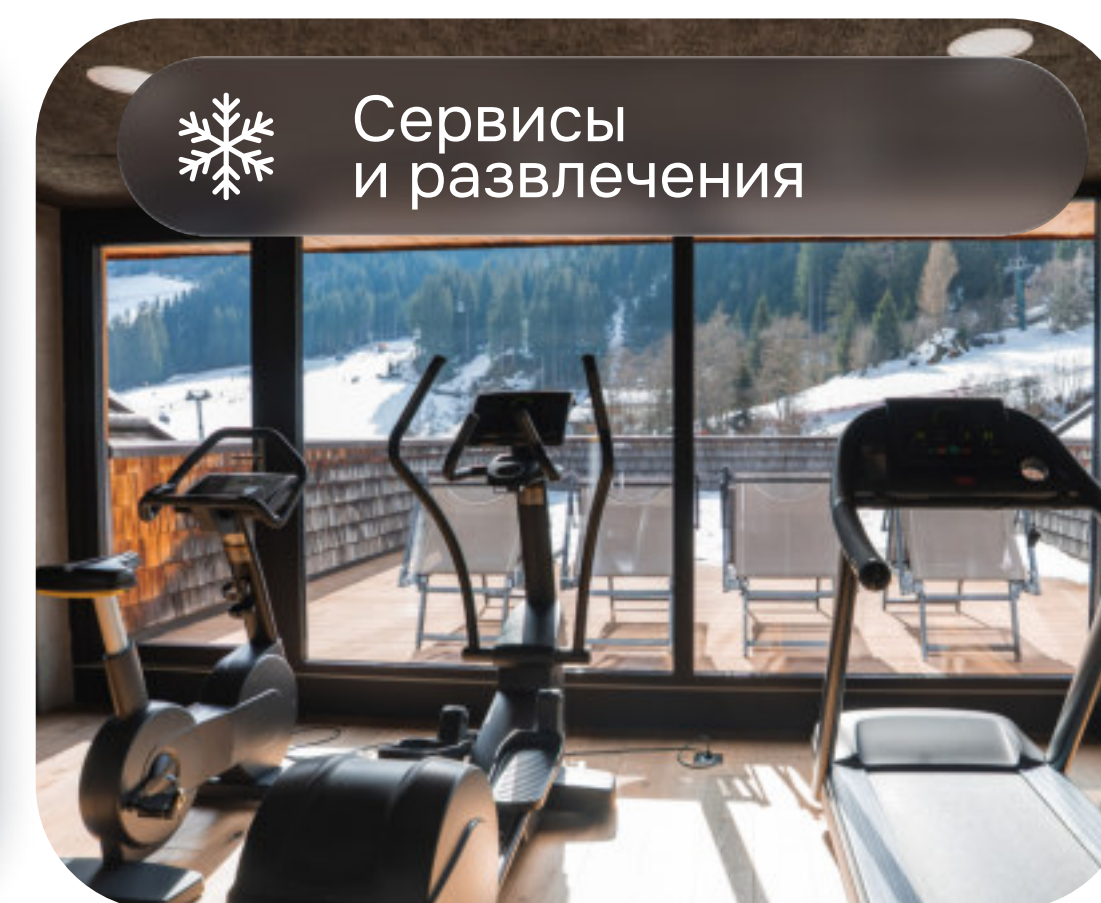
❄️ Секторы В, Е  
и новые подъемники



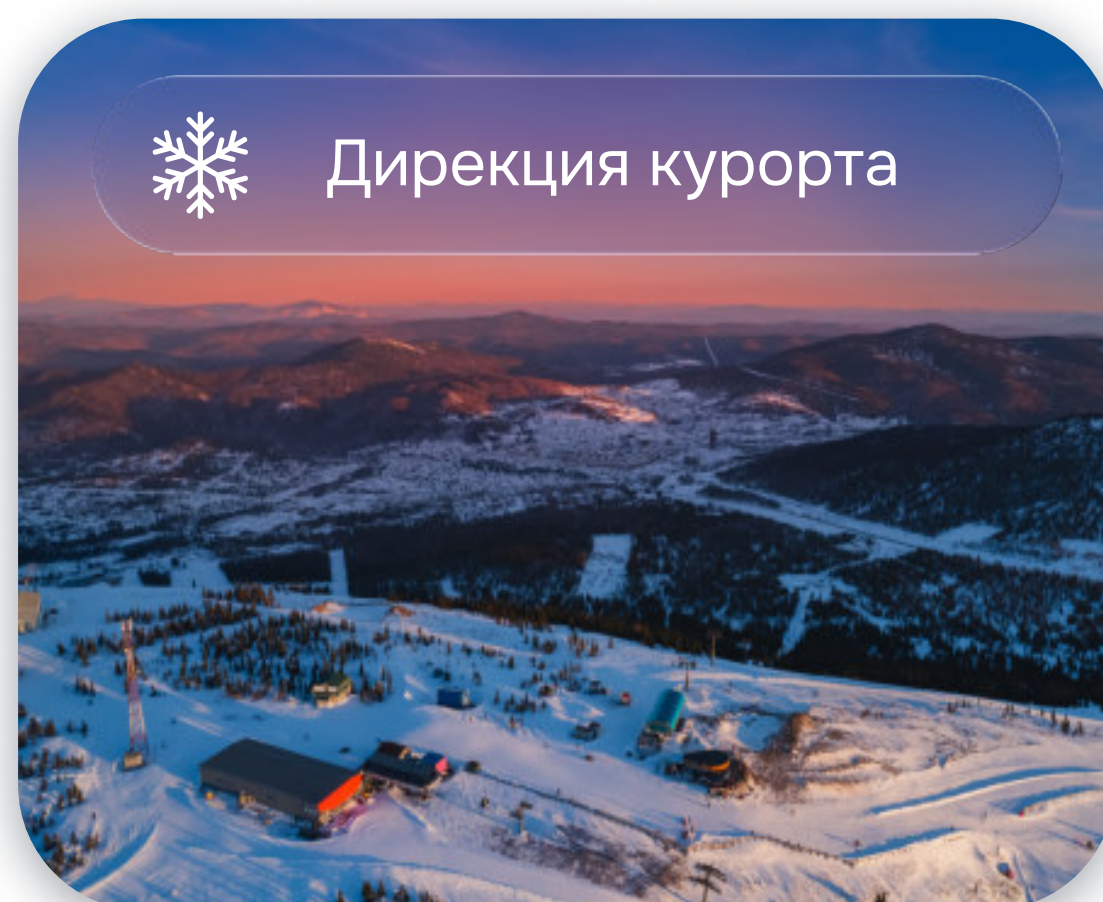
❄️ Отели курортного  
формата



❄️ Асфальтированные  
дороги к склонам



❄️ Сервисы  
и развлечения



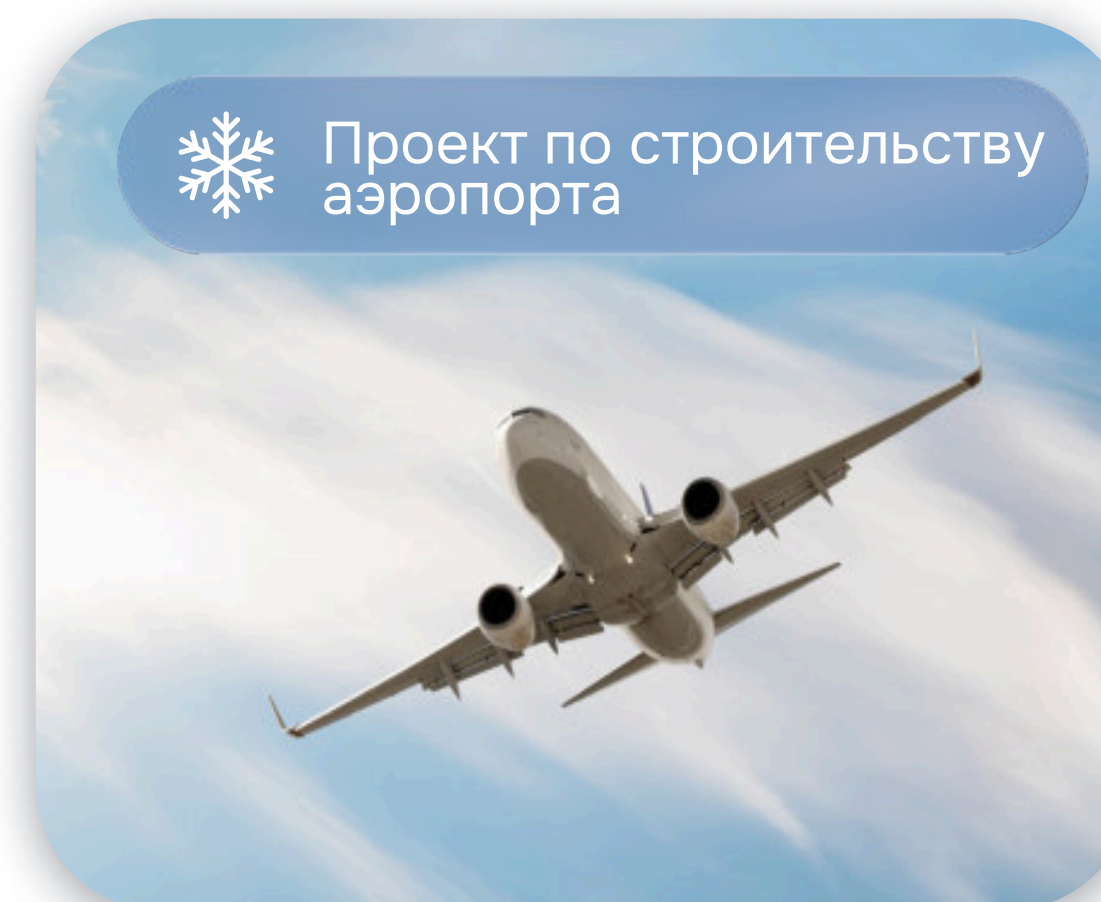
❄️ Дирекция курорта



❄️ Комплексы  
и новостройки



❄️ Пожарная часть



❄️ Проект по строительству  
аэропорта

# ШЕРЕГЕШ – КУРОРТ С ИНФРАСТРУКТУРОЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ

62

км трасс

Развитая транспортная сеть

>20

склонов

Прокаты и ски-сервисы

21

подъемник

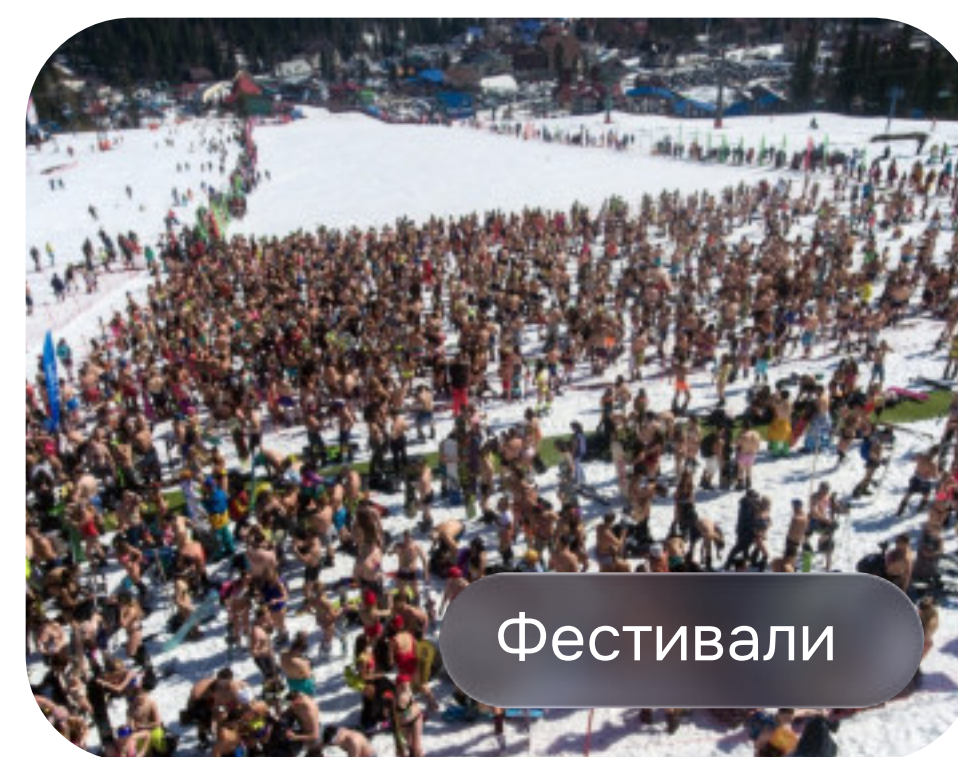
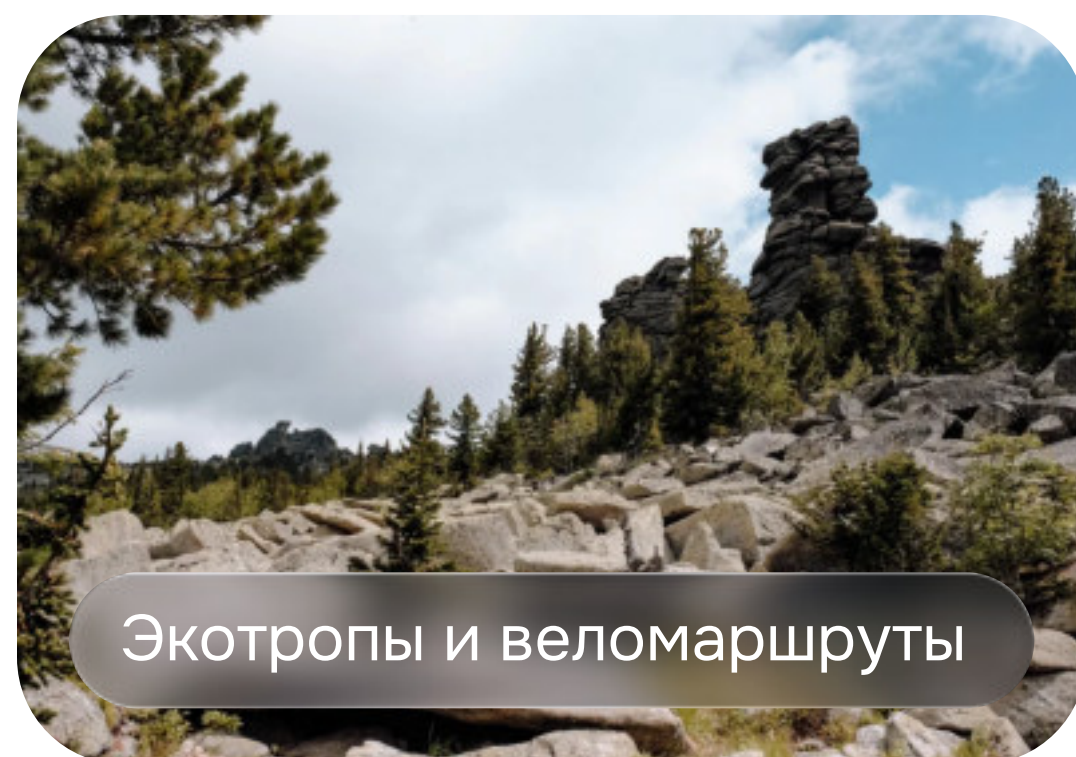
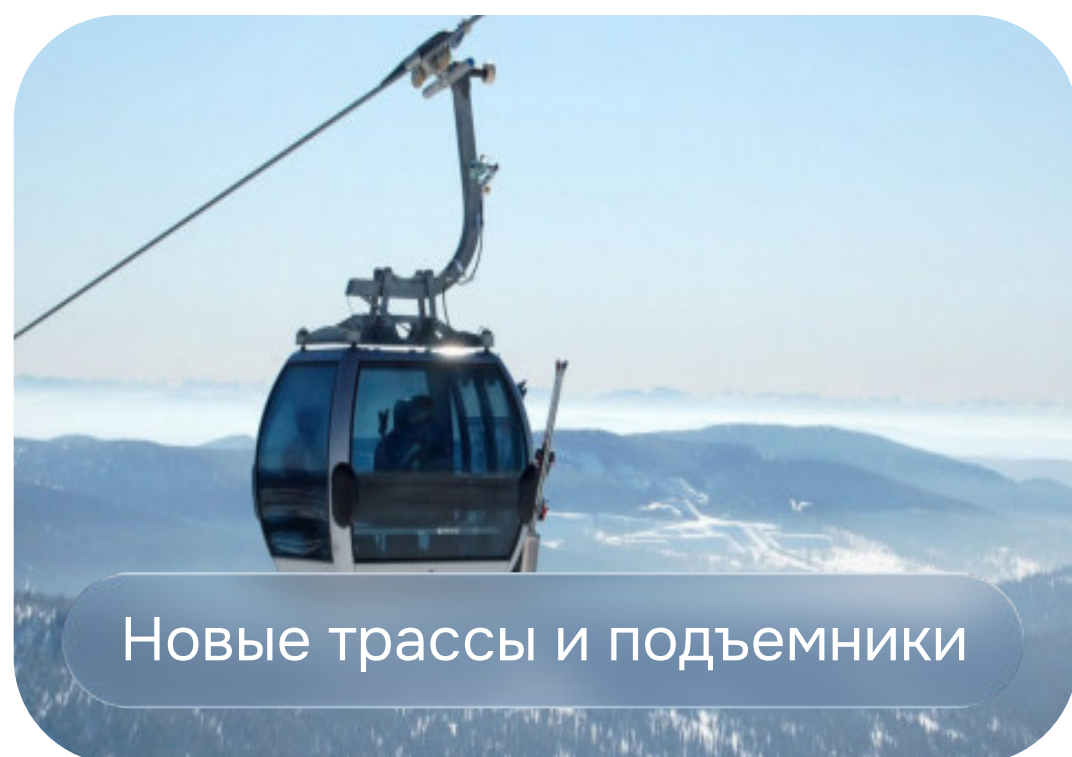
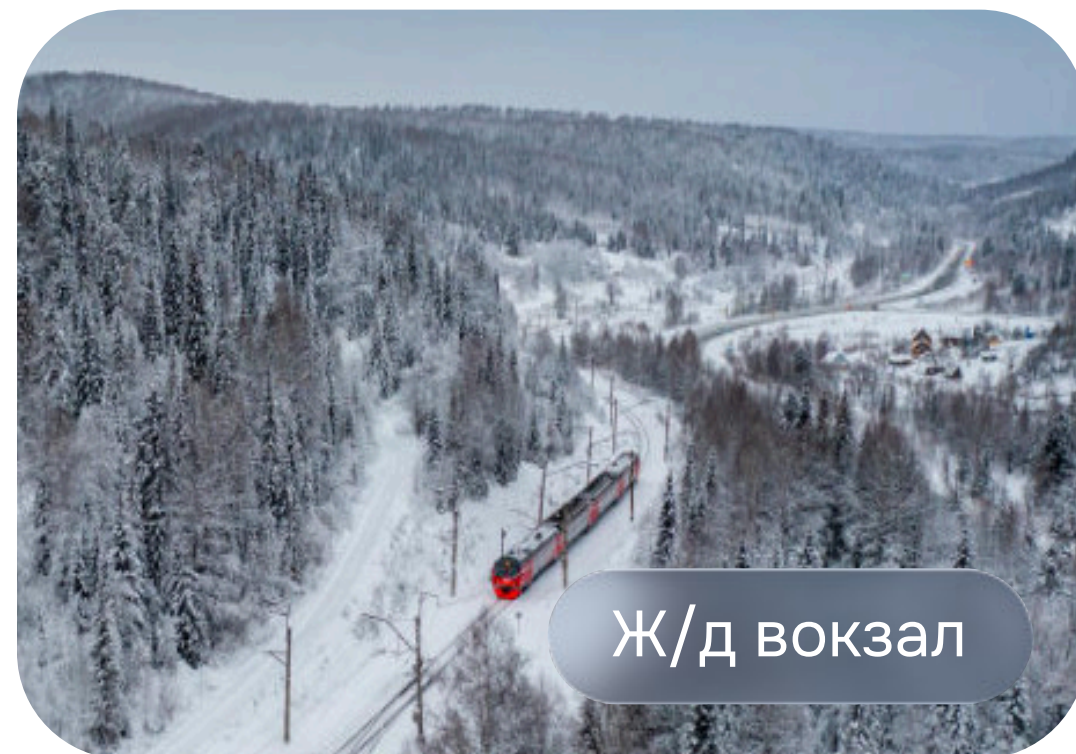
130+

гостиниц  
и апартаментов

Культура apres-ski



# ПЛАН РАЗВИТИЯ КУРОРТА ДО 2030 ГОДА



Результат

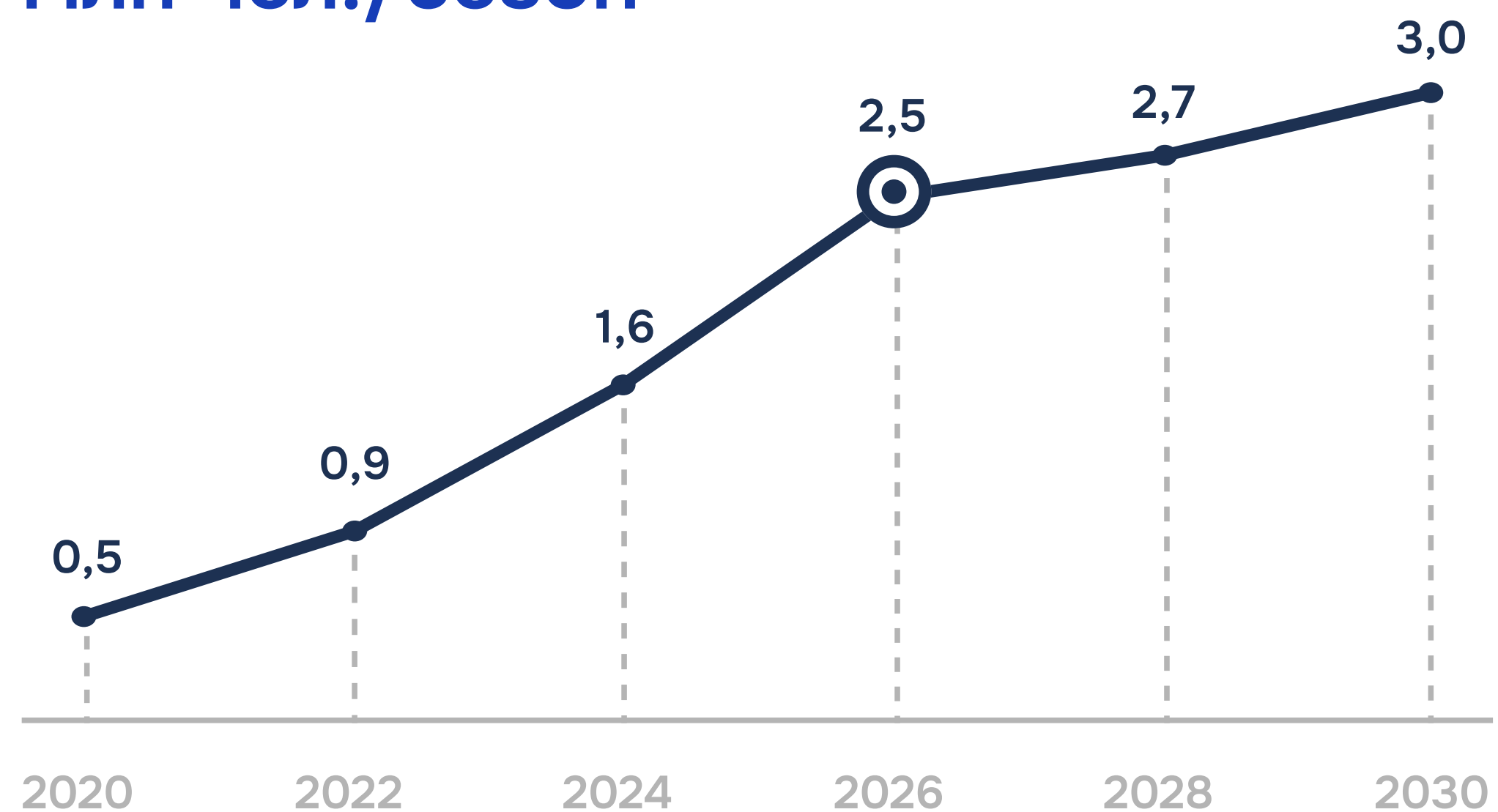
**+40%**

турпотока,  
круглогодичный сезон,  
рост доходности

Шерегеш будет  
работать 12 месяцев  
в году

# ДИНАМИКА СПРОСА И ЗАГРУЗКА ОТЕЛЕЙ ЗА 10 ЛЕТ

Туристические посещения,  
млн чел./сезон



Загрузка отелей 4\*

89%

Средняя стоимость

24,6 тыс. ₺/сут.

# СДС СТРОЙ

ТОП-30  
застройщиков России

20+ лет  
опыт работы

2 млн м<sup>2</sup>  
жилья

27 000+  
квартир

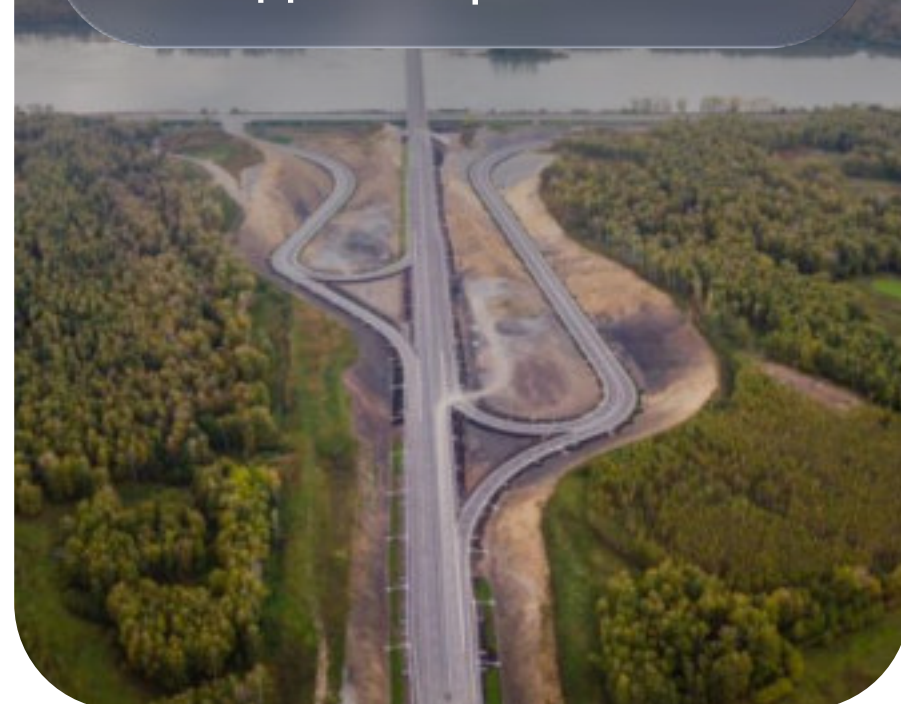
География:  
от Сибири  
до Владивостока

Награды:  
10+ ЖК – лучшие по  
итогам рейтинга ЕРЗ

Спортивные комплексы  
«Кузбасс Арена»,  
«Байкал», «Енисей»



Федеральная трасса  
«Северо-Западный  
обход Кемерово»



Морской порт  
«Суходол» – 197 га



«Школа 21» от Сбера



«Сибирь-Арена» –  
72 000 м<sup>2</sup>



# СЕКТОР F – ФОРМИРОВАНИЕ НОВОГО КУРОРТНОГО ЦЕНТРА

СЕКТОР E  
г. Утуя

СЕКТОР F

СЕКТОР A  
г. Зеленая

СЕКТОР B  
г. Мустаг

Новокузнецк

Сектор E

Сектор F

Алтын-Шор

ОПушка!

Елена

Грелка

Шермонт

Ольга

пгт Шергеш

Шория Град

Горный

Белка

Кукуруза

# Расширенная горнолыжная инфраструктура и создание всепогодной среды



## 54 га комплексного освоения у подножия горы Зеленая

4 100

Протяженность  
горнолыжных трасс, м

>200 000

Площади объектов, м<sup>2</sup>

2 000

Пассажиропоток  
в сутки

4 900

Проживающих

>3 000

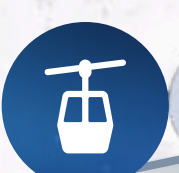
Комфортабельных  
апартаментов

4 900

Комфортабельных  
гостиничных номеров



Гора Зеленая



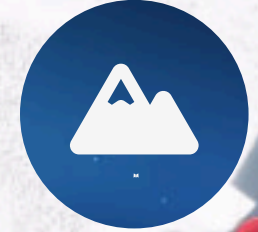
Олимпия-экспресс



Фристайл



Sky Way



Доступный фрирайд

Канатная дорога  
Панорама



Пешеходная зона



Автомобильные  
дороги



Подъемник



Ski-in/Ski-out



Ski-in/Ski-out



Бугельный  
подъемник 700 м



Траволатор 70 м



Пешеходная зона  
и тротуары



Снегоходная/конная трасса



Трасса для беговых лыж и велосипедов



Наземные парковки



Закрытый паркинг



Шерегеш

# СЕКТОР F – НОВЫЙ КУРОРТНЫЙ КЛАСТЕР В ШЕРЕГЕШЕ

## Всесезонный курорт нового поколения

- SPA-комплекс
- Центральная прогулочная аллея
- Летние и зимние маршруты
- Природное окружение и рельеф
- Реабилитационный центр

## Перспектива развития

Санатории и термы  
Медицинский и wellness-центры  
Семейный круглогодичный отдых

# ПЕРВЫЙ ОТЕЛЬ 4\* В СЕКТОРЕ F

Пентхаусы

Панорамный sky-bar

СПА-комплекс  
приватная зона с видом на горы

Термальный комплекс  
с бассейном и фитнес-пространством

Ресторанный комплекс  
в отдельном здании

Ресторан 500 м<sup>2</sup>

Сувениры, прокат, сервис

Детские центры

Теплые крытые переходы между всеми корпусами

Локеры для хранения инвентаря

Эстакадная парковка  
для автомобилей и хранения снегоходов

В каждом корпусе – апартаменты и пентхаусы, собственная входная группа и ресепшн.

Проект формирует единую среду с развитой инфраструктурой для гостей и резидентов.

# SKI-IN SKI-OUT

Первая линия склона

Прямой выход к зоне катания

У подножия горы, в окружении  
леса



# ПОЛНЫЙ ЦИКЛ УПРАВЛЕНИЯ

## Управляющая компания:

- поиск гостей;
- заселение через ресепшн;
- клининг;
- безопасность;
- обслуживание и ремонт.

## Инвестор:

- контролирует доход в личном кабинете;
- получает гарантированные ежемесячные выплаты;
- бронирует апартаменты для личной поездки в любые даты;
- управляет активом из любой точки мира благодаря личному кабинету.

Централизованная система сдачи исключает демпинг  
и обеспечивает высокие арендные ставки



# Курортный комплекс с профессиональным гостиничным управлением

## Ресепшен в каждом корпусе – 24/7

встреча гостей, размещение, сопровождение

## Портье и служба гостевого сервиса

консьерж-поддержка, помощь с бронированиями  
и досугом

## Полный операционный сервис

хаускипинг · клининг · рум-сервис · техническое обслуживание

## Сервис хранения и подготовки инвентаря

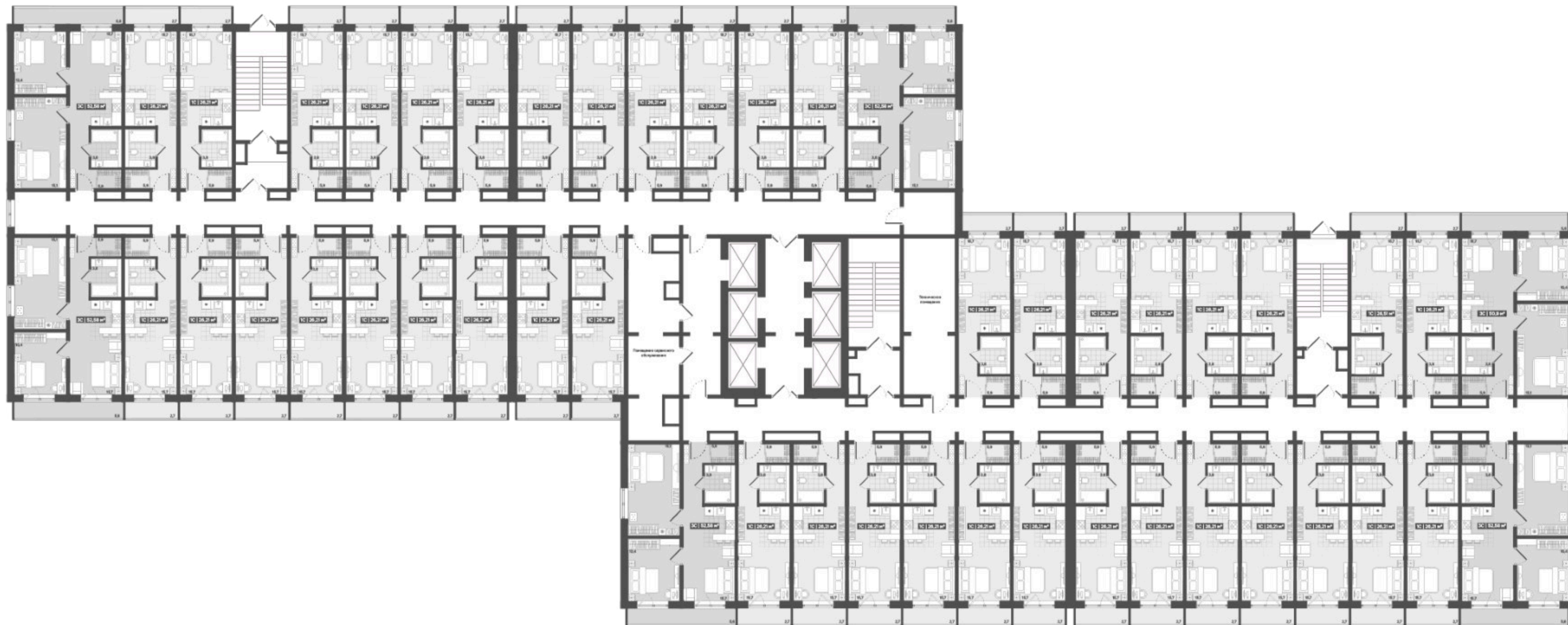
контроль состояния и своевременное обслуживание



# ТИПОВОЙ ЭТАЖ

Апартаменты

Вид на гору



Вид на лес

# Апартаменты | 26,51 м<sup>2</sup> до 2 гостей

16 000 ₺

Средняя стоимость сдачи в аренду за сутки

от 10 750 000 ₺

Стоимость с ремонтом

от 13% годовых

Доходность от сдачи



Вид на горы

Вид на лес

Просторный санузел



Место для хранения инвентаря

# Инвестиционный анализ объекта

1С | 26,51 м<sup>2</sup>

Стоимость объекта:

≈ 12 060 000 ₹ с ремонтом, мебелью, техникой и оснащением

Распределение доходов с УК:

**Собственнику – 60%, УК – 40%**

Высокий сезон: Ноябрь – Апрель (6 месяцев)

Ставка:

**16 000 ₹/сутки**

Заполняемость:

**80%**

Низкий сезон: Май – Октябрь (6 месяцев)

Ставка:

**5 000 ₹/сутки**

Заполняемость:

**40%**



# Расчет окупаемости

Высокий сезон:

$$16\ 000\ \text{₽} * 180\ \text{дней} * 0,80 = 2\ 304\ 000\ \text{₽}$$

Низкий сезон:

$$5\ 000\ \text{₽} * 180\ \text{дней} * 0,40 = 360\ 000\ \text{₽}$$

Итого валовый доход:

$$2\ 304\ 000 + 360\ 000 = 2\ 664\ 000\ \text{₽}$$

Доход собственника (60%):

$$2\ 664\ 000\ \text{₽} * 0,60 = 1\ 598\ 400\ \text{₽/год}$$

Доходность (после вычета комиссии УК):

$$(1\ 598\ 400 / 12\ 060\ 000) * 100\% = 13,25\%$$

\*Окупаемость:

$$12\ 060\ 000\ \text{₽} / 1\ 598\ 400\ \text{₽/год} = 7,5\ \text{лет}$$

\*Расчет без учета:

- индексации арендных ставок:  $\approx 10\%$  каждый курортный сезон
- капитализации объекта от  $29\%$  в год по мере строительства апартаментов и всего нового горнолыжного кластера в секторе F



# 3С-апартаменты | 52,58 м<sup>2</sup>

до 6 гостей

32 000 ₽

Средняя стоимость сдачи в аренду за сутки

от 21 560 000 ₽

Стоимость с ремонтом

от 12% годовых

Доходность от сдачи



Вид на горы

Вид на лес



Просторный санузел

Место для хранения инвентаря

# Инвестиционный анализ объекта

ЗС | 52,58 м<sup>2</sup>

Стоимость объекта:

≈ 26 300 000 ₽ с ремонтом, мебелью, техникой и оснащением

Распределение доходов с УК:

Собственнику – 60%, УК – 40%

Высокий сезон: Ноябрь – Апрель (6 месяцев)

Ставка:

**32 000 ₽/сутки**

Заполняемость:

**80%**

Низкий сезон: Май – Октябрь (6 месяцев)

Ставка:

**10 000 ₽/сутки**

Заполняемость:

**40%**



# Расчет окупаемости

Высокий сезон:

$$32\,000 \text{ ₹} * 180 \text{ дней} * 0,80 = 4\,608\,000 \text{ ₹}$$

Низкий сезон:

$$10\,000 \text{ ₹} * 180 \text{ дней} * 0,40 = 720\,000 \text{ ₹}$$

Итого валовый доход:

$$4\,608\,000 + 720\,000 = 5\,328\,000 \text{ ₹}$$

Доход собственника (60%):

$$5\,328\,000 \text{ ₹} * 0,60 = 3\,196\,800 \text{ ₹/год}$$

Доходность (после вычета комиссии УК):

$$(3\,196\,800 / 26\,300\,000) * 100\% = 12,1\%$$

\*Окупаемость:

$$26\,300\,000 \text{ ₹} / 3\,196\,800 \text{ ₹/год} = 8,2 \text{ лет}$$

\*Расчет без учета:

- индексации арендных ставок:  $\approx 10\%$  каждый курортный сезон
- капитализации объекта от  $29\%$  в год по мере строительства апарт-отеля и всего нового горнолыжного кластера в секторе F

# СПОСОБЫ ПОКУПКИ

## ТРАНШЕВАЯ ИПОТЕКА

Индивидуальные условия от Сбербанк –  
оплата частями по мере строительства

## РАССРОЧКА

Рассрочка предоставляется на строящиеся  
объекты до ввода их в эксплуатацию

## ОНЛАЙН-ПОКУПКА

Быстро посмотреть, купить и принять  
апартаменты, находясь в другом городе  
или стране