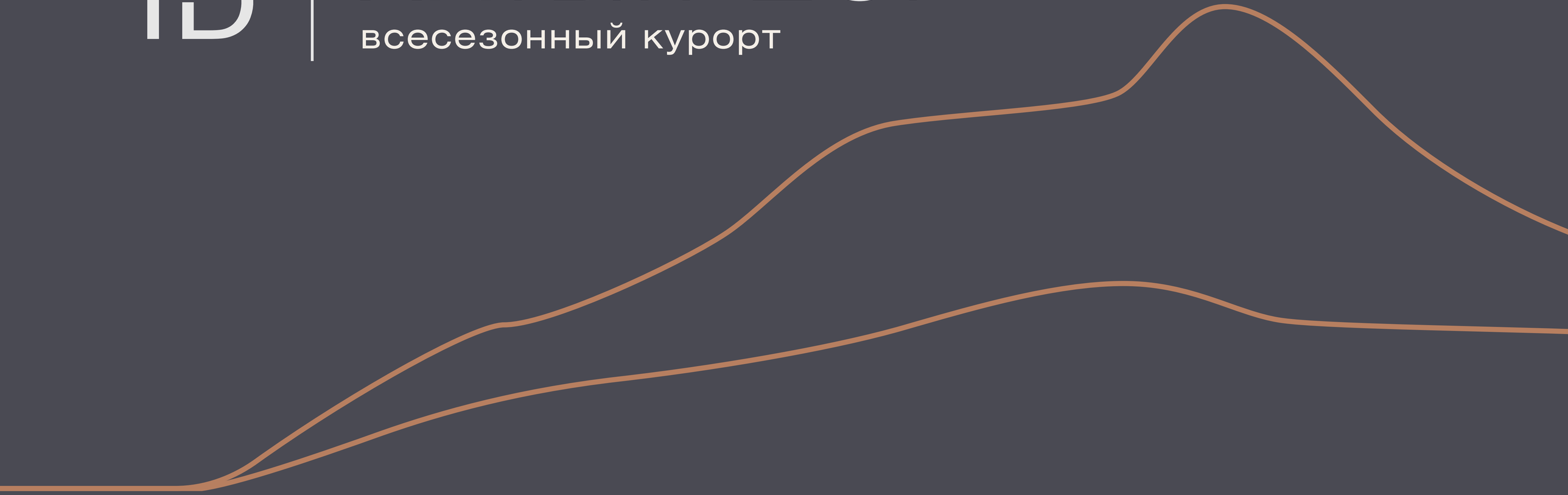
1D | АЛТЫН ШОР

всесезонный курорт

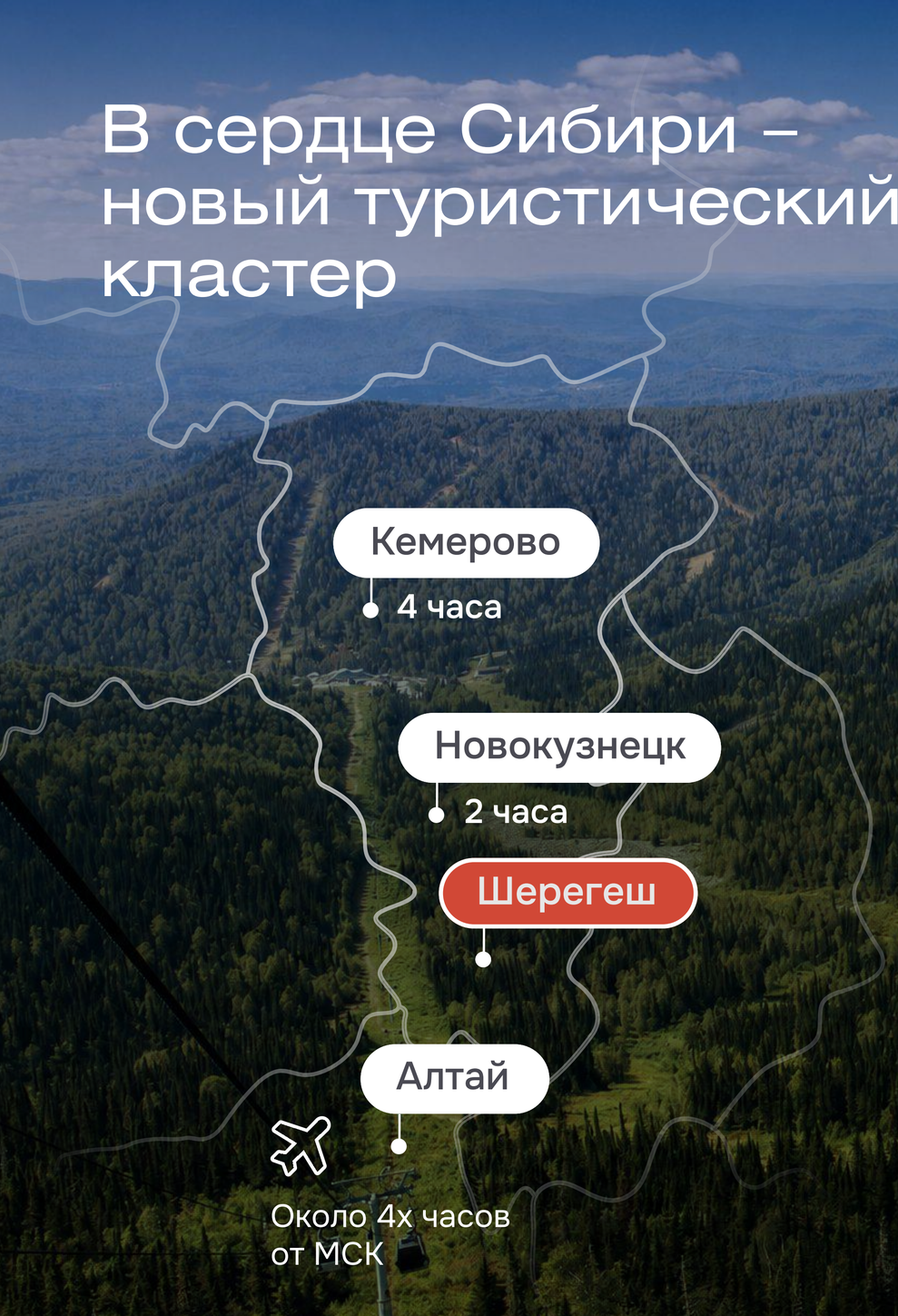




О КУРОРТЕ

АЛТЫН ШОР

В сердце Сибири – новый туристический кластер



КОНТЕКСТ РАЗВИТИЯ

За несколько лет Шерегеш уже сформировал статус одного из главных курортов страны.

СТРАТЕГИЯ

План развития спортивно-туристического комплекса Шерегеш утверждена Правительством Кузбасса.

Шерегеш сегодня

- **до 195 дней** — горнолыжный сезон
- **2,6 млн** — туристов в год
- **61+ км** — горнолыжных трасс
- **21** — подъемник

Шерегеш в 2035 г.

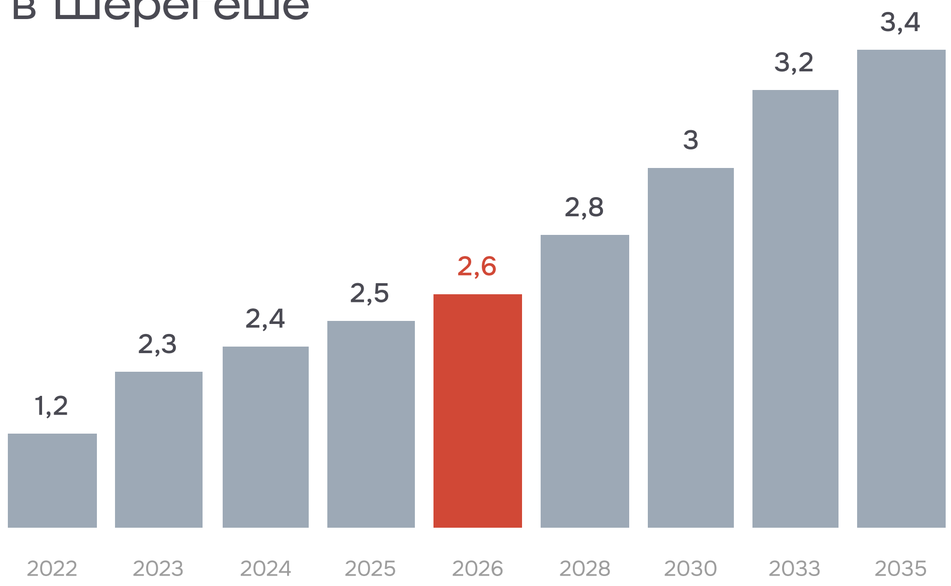
- **365 дней** — всесезонный курорт
- **345 км** — горнолыжных трасс
- **3,4 млн** — туристов в год

>243 млрд ₽ инвестиций в развитие курорта до 2035 г.

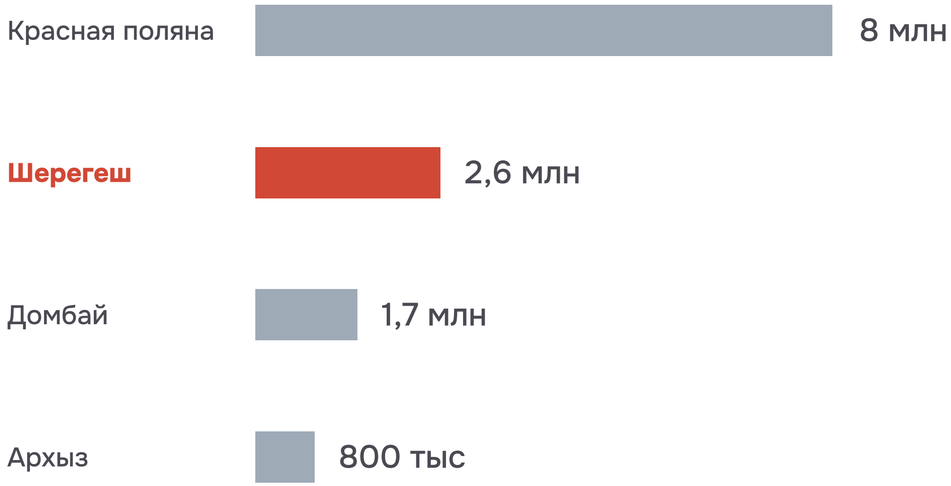
Общая информация о туризме

Анализ турпотока крупнейших курортов России

Потенциал роста турпоток в Шерегеше



Турпоток/год, курорты России

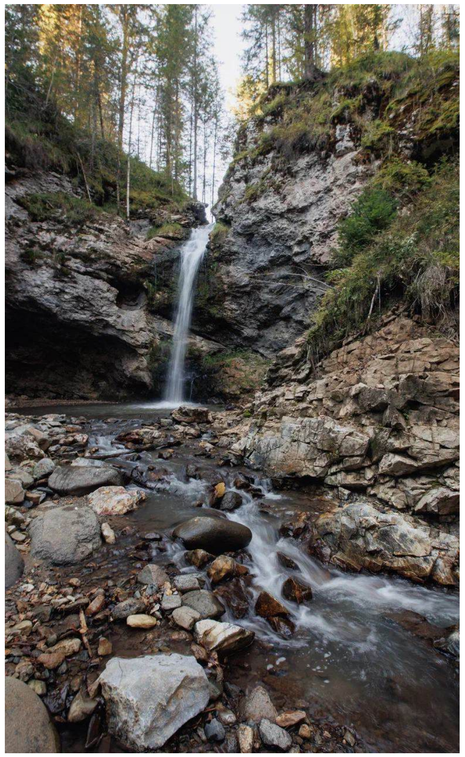


Общая информация о туризме

Шерегеш — лидер среди крупнейших горнолыжных курортов России

	Шерегеш	Манжерок	Архыз	Домбай
Сезон катания	6+ мес.	5 мес.	5 мес.	5 мес.
Кол-во подъемников	21	11	9	15
Длина трасс	62 км	81 км	28,3 км	25 км

Место, где природа становится главным активом



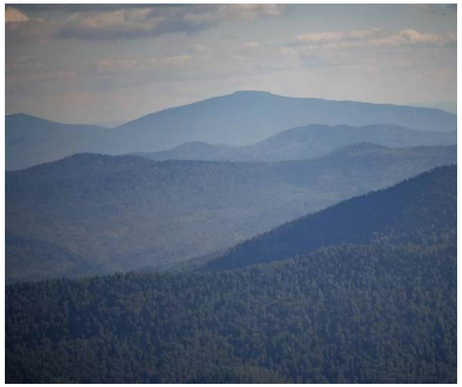


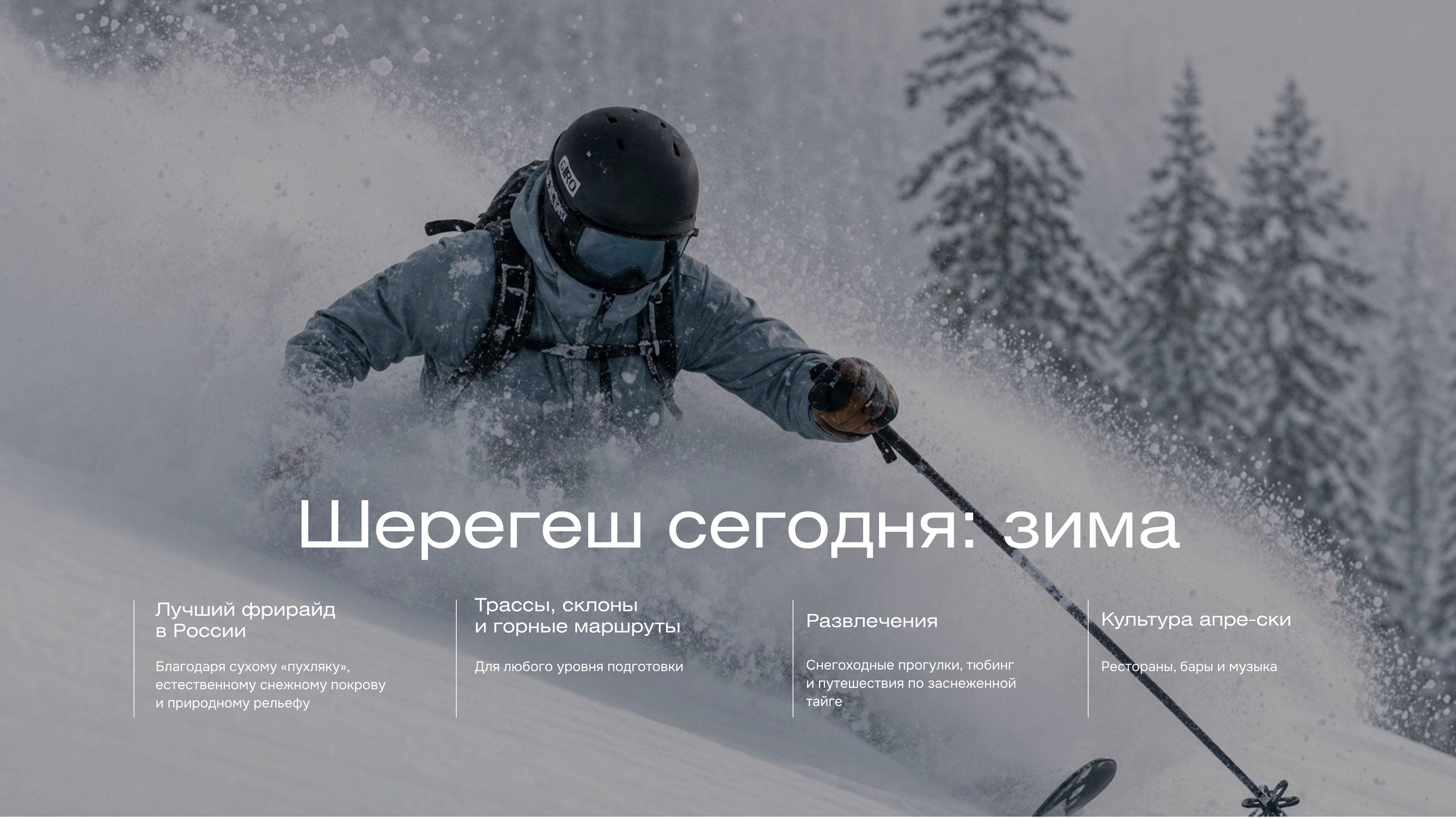
Горная Шория — это территория с особой энергетикой: бескрайняя тайга, заснеженные вершины и уникальный сибирский климат.

Здесь есть своя история и традиции, которые формируют уникальный характер места.









Шерегеш сегодня: зима

Лучший фрирайд в России

Благодаря сухому «пухляку», естественному снежному покрову и природному рельефу

Трассы, склоны и горные маршруты

Для любого уровня подготовки

Развлечения

Снегоходные прогулки, тюбинг и путешествия по заснеженной тайге

Культура апре-ски

Рестораны, бары и музыка

Российские горнолыжные курорты · сезонность

Шерегеш — курорт с самым длинным зимним сезоном

Среди шести сопоставимых горных рынков России: до 195 дней катания — с ноября до середины мая.

СЕЗОН
до 195 дней

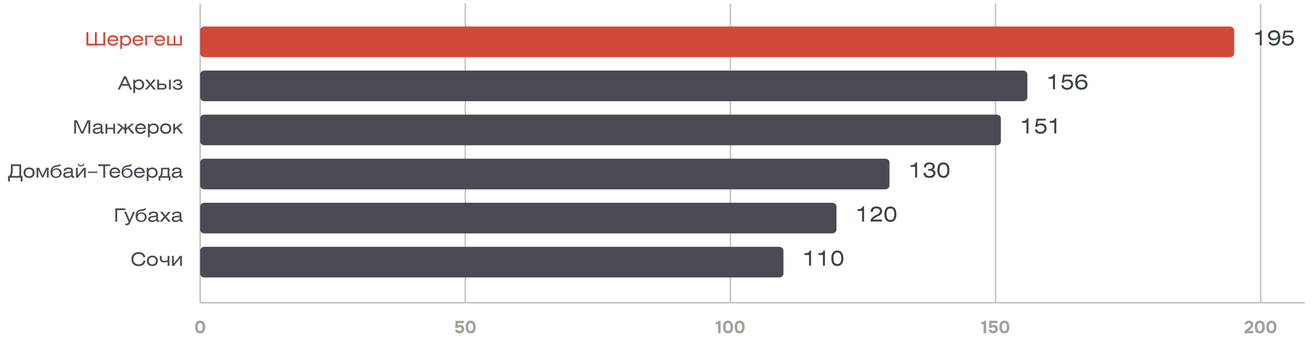
ОТРЫВ ОТ АРХЫЗА
+39 дней

МАСШТАБ КАТАНИЯ
>61 км · 21 подъёмник

Продолжительность зимнего сезона

Ориентировочное календарное окно катания, дней

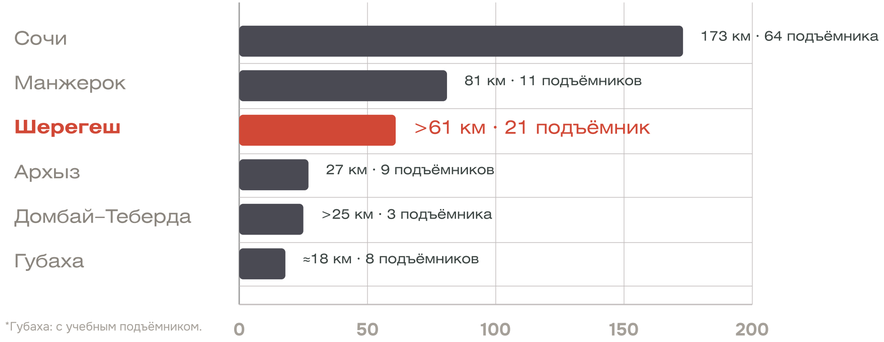
+39 дней к Архызу



Ноябрь–май на натуральном снегу. Фактические даты зависят от погоды и работы отдельных секторов.

Масштаб катания

Км трасс · количество подъёмников



*Губаха: с учебным подъёмником.

Почему Шерегеш выбирают именно зимой

01

Аномальная зона по снегу

Стабильный покров и сухой «пухляк» — снег, ради которого сюда едут зимой.

02

Ниже лавинные риски*

Лесной рельеф снижает экспозицию к лавинам в основной зоне катания.

03

Фрирайд и трассы

Уникальное внетрассовое катание и удобные широкие трассы для уверенного катания.

Шерегеш сегодня: лето

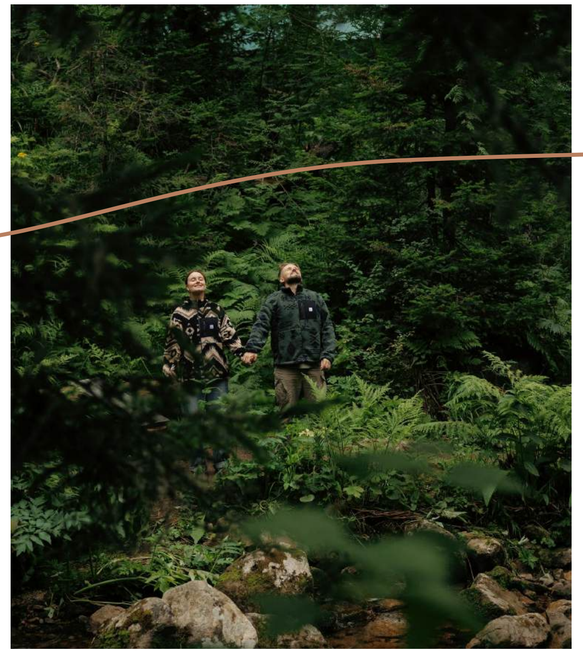


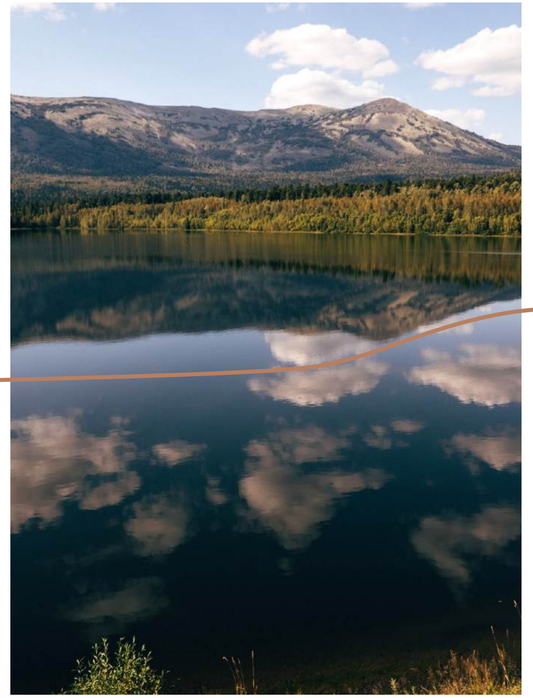
Природа Горной Шории

Шорский национальный парк, тайга, горные маршруты и озёра — территория для путешествий и перезагрузки.

Хайкинг и веломаршруты

Походы, прогулки и поездки по горным тропам с видами на тайгу и вершины.



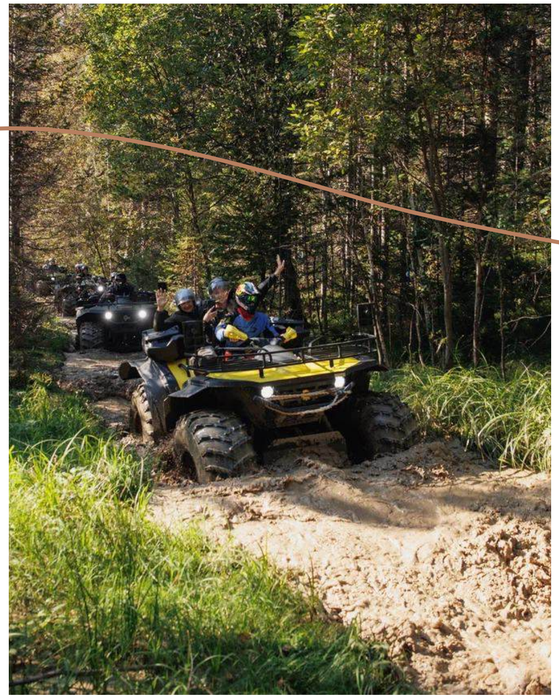


Водный отдых

Озёра, сплавы по горным рекам и другие активности на природе.

Активный Шерегеш

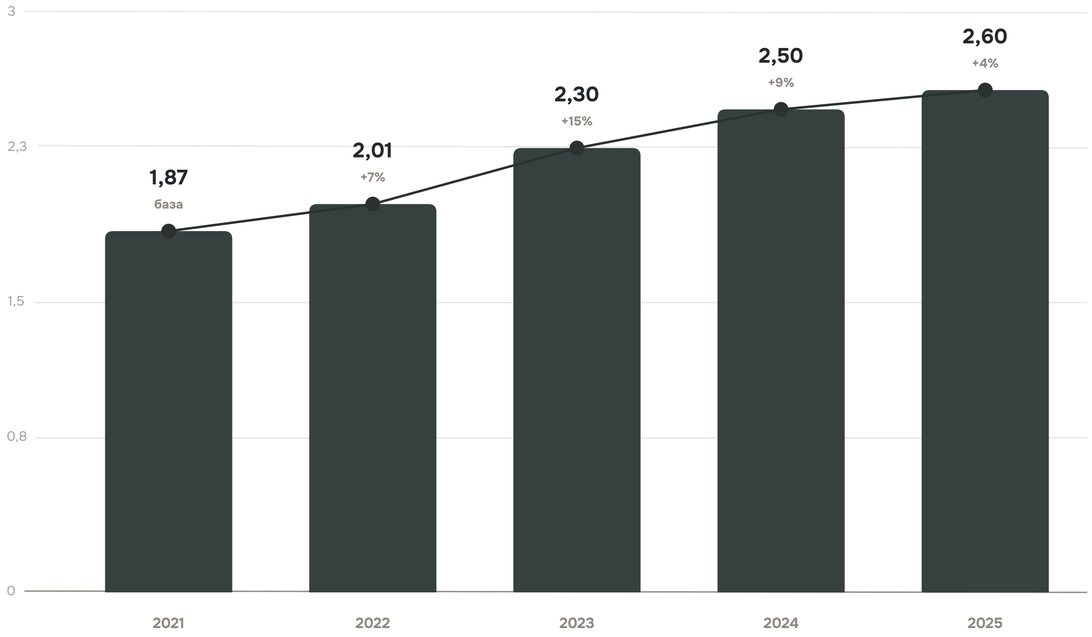
Эндуро, квадроциклы, конные прогулки и путешествия по окрестностям.

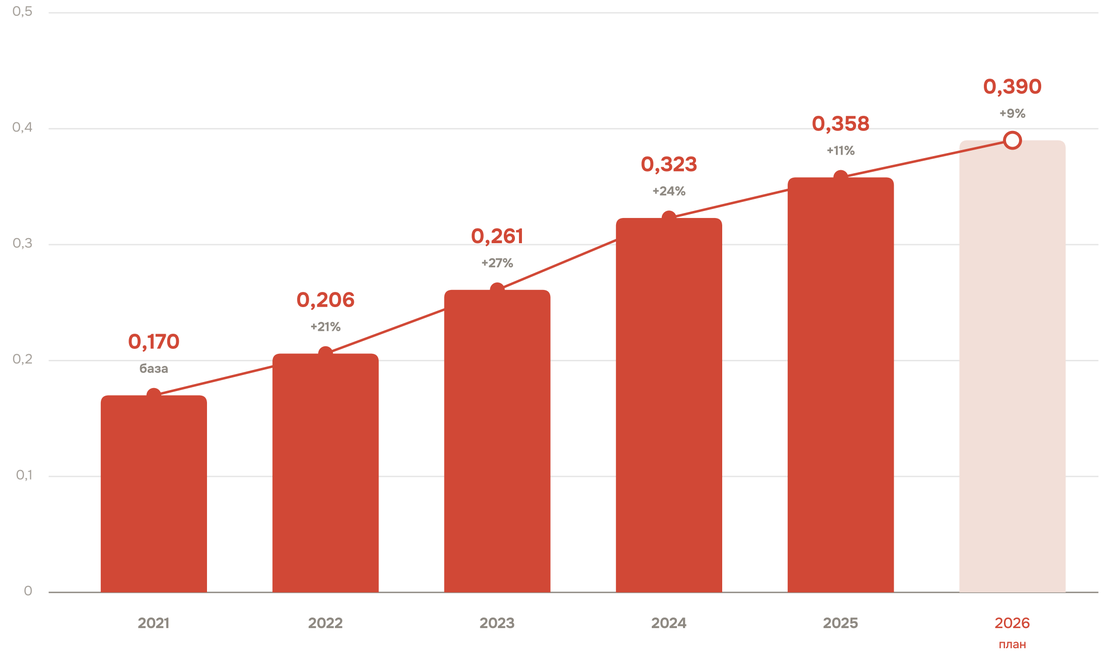


Шерегеш / турпоток по сезонам

Зима — масштаб. Лето — рост второго сезона.

Посещения, млн. Зима — по году окончания сезона;
лето — календарный год. Это не уникальные туристы.





Зима 2021–2025
+39%
1,87 → 2,60 млн

Лето 2021–2025
2,1×
0,170 → 0,358 млн

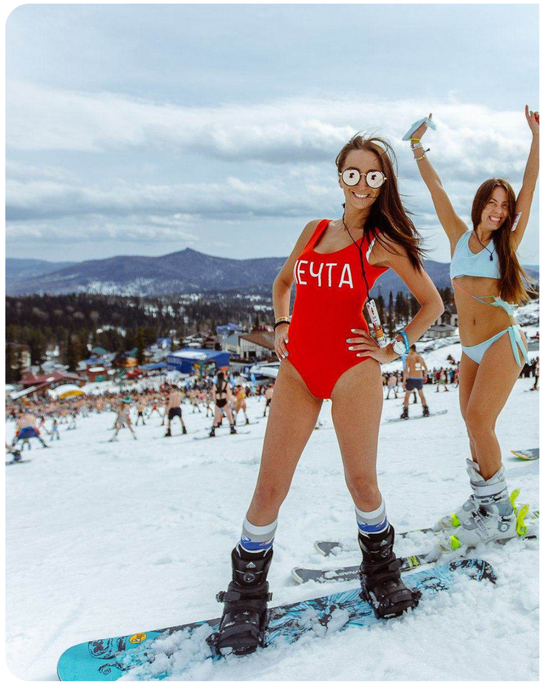
ЧТО ЭТО ОЗНАЧАЕТ

Шерегеш уже не только зимний курорт: зима даёт сформированный поток, а лето создаёт предпосылки для загрузки вне пиковых зимних месяцев.

Источники: Правительство Кузбасса, Агентство по туризму Кузбасса, Интерфакс, публикации 2022–2026. 2026 летом — план, не факт. Показатели отражают посещения, а не уникальных туристов.

ФАКТ: 2021–2025 · ПЛАН ЛЕТА: 2026

19 000 номеров — дефицит гостиниц в Шерегеше





сейчас

2,6 млн

Турпоток, чел./год

10 000 номеров

Дефицит на сегодняшний день

к 2030 г.

3,4 млн

Турпоток, чел./год

19 000 номеров

Дефицит

В Шерегеше — дефицит качественных гостиниц 4–5*

Большой зимний спрос, растущее лето и лишь ≈12% качественного фонда в текущем предложении.

ФОНД 4–5* СЕЙЧАС
≈1 400 мест
≈12% всего фонда

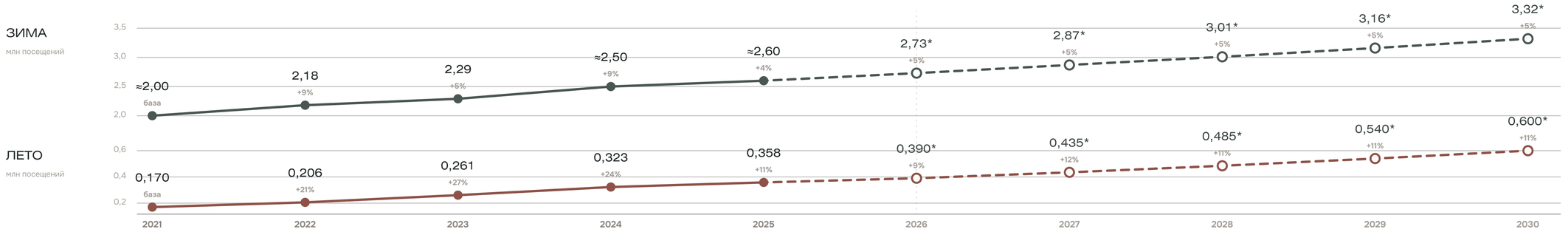
ЗИМА · 2025
≈2,6 млн
посещения туристами мероприятий

ЛЕТО · 2025
0,358 млн
+ ≈111% к 2021

ЗАЯВЛЕННЫЙ ДЕФИЦИТ
≈10 000 мест
оценка дирекции СТК

СЕЗОННЫЙ ТУРПОТОК: ЗИМА + ЛЕТО

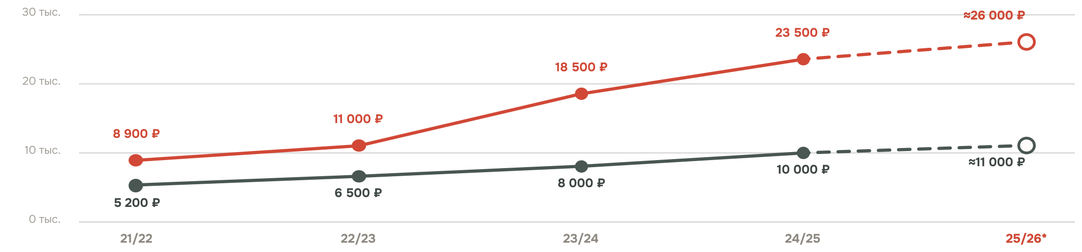
Один формат данных: млн посещений. Зима — по году окончания сезона; 2021 = сезон 2020/21.



* 2026–2030 — расчётный сценарий: +5% зимой и +11% летом в год. Это не официальный прогноз и не обещание результата.

ДИНАМИКА ЦЕН РАЗМЕЩЕНИЯ

Зимний сезон · ₽ за базовый номер / ночь



4–5*
≈26 000 ₽
+ ≈192% к 21/22

Все гостиницы
≈11 000 ₽
+ ≈112% к 21/22

Цена размещения — индикатор спроса; она не равна доходности инвестора.

СТРУКТУРА РАЗМЕЩЕНИЯ

Оценка койко-мест, 2025/26 · всего ≈11 731



- 4–5* — ≈1 400 · 12%
- 2–3* — ≈800 · 7%
- Без звёзд + гостевые дома — ≈4 392 · 37%
- Частный сектор / «дикое» — ≈5 139 · 44%

ПОЧЕМУ БЛИЖАЙШИЕ ВВОДЫ НЕ ЗАКРОЮТ ДЕФИЦИТ

1. 4–5* — только ≈12% текущего фонда
2. Зима: ≈2,6 млн посещений в 2025
3. Лето: 0,170 → 0,358 млн за 2021–2025

ВЫВОД **Дефицит — не в количестве объектов, а в объёме качественного управляемого фонда 4–5*: спрос растёт зимой и летом, а премиальный фонд остаётся малой частью предложения.**

Источники: Администрация Правительства Кузбасса, Дирекция СТК «Шерегеш», Минтуризма Кузбасса, Интерфакс, Газета «Кузбасс». Зима 2021: ≈2,0 млн (сезон 2020/21); 2025 зимой: ≈2,6 млн посещений мероприятий туристами.

Лето: 0,170 / 0,206 / 0,261 / 0 ,323 / 0,358 млн в 2021–2025. * 2026–2030 — внутренний расчётный сценарий, не инвестиционная рекомендация.

ПП КУЗБАССА №037 · РЕДАКЦИЯ 01.07.2026

Шерегеш-2035: государство ведёт курорт к мировому уровню

Доступность снижает барьер поездки → курорт наращивает масштаб → растёт спрос на ночёвки и качественное размещение.

Официальная цель правительства Кузбасса

«Создать современный туристический центр мирового уровня»

Цель закреплена в Стратегии СТК «Шерегеш» до 2035 года.



КАК ГОСУДАРСТВЕННАЯ СТРАТЕГИЯ МЕНЯЕТ МАСШТАБ КУРОРТА

ТУРПОТОК

2,6 млн (база 2024/25) → 3,4 млн (цель 2035)

ТРАССЫ

61 км (база 2024/25) → 345 км (цель 2035 · 45 подъёмников)

ЧТО УБИРАЕТ БАРЬЕРЫ ПРИЕЗДА

АЭРОПОРТ
Терминал 2026–2028
Аэродром 2027–2030

ДОРОГИ
10 км к аэропорту
график / контракт до 2031

ТРАНСПОРТНЫЙ ТПУ
ж/д + автобус + канатка
единая пересадка к склону

ПРОГРАММА → КОНТРАКТ / ПРОЕКT

ДЛЯ ИНВЕСТОРА И АГЕНТА

Покупатель приобретает не изолированный номер, а позицию внутри растущей курортной экосистемы.

Источник: Стратегия СТК «Шерегеш» до 2035 г. (ПП Кузбасса №037, ред. №0378 от 01.07.2026); программа и проектные документы по транспорту. Цели Стратегии не являются гарантией сроков или доходности.



Шерегеш 2035 — круглогодичный курорт федерального масштаба

Стратегическая цель

Повышение конкурентоспособности курорта и создание современного туристического центра мирового уровня.

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

01 **ВСЕСЕЗОННЫЙ КУРОРТ**

Развитие летней инфраструктуры и круглогодичных сервисов

02 **МЕЖДУНАРОДНЫЙ ТУРИЗМ**

Привлечение гостей из России, дружественных стран и Китая

03 **МЕДИЦИНСКИЙ И ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ТУРИЗМ**

СПА, термы, медицинские и реабилитационные центры

04 **ДЕЛОВОЙ И КОНГРЕСС-ТУРИЗМ**

Конгресс-центр, выставочные и событийные площадки

05 **СЕМЕЙНЫЙ И ИНКЛЮЗИВНЫЙ ТУРИЗМ**

Детская инфраструктура, доступная среда

06 **БЕЗОПАСНОСТЬ И КАЧЕСТВО СЕРВИСА**

Высокие стандарты гостеприимства и комфортная среда

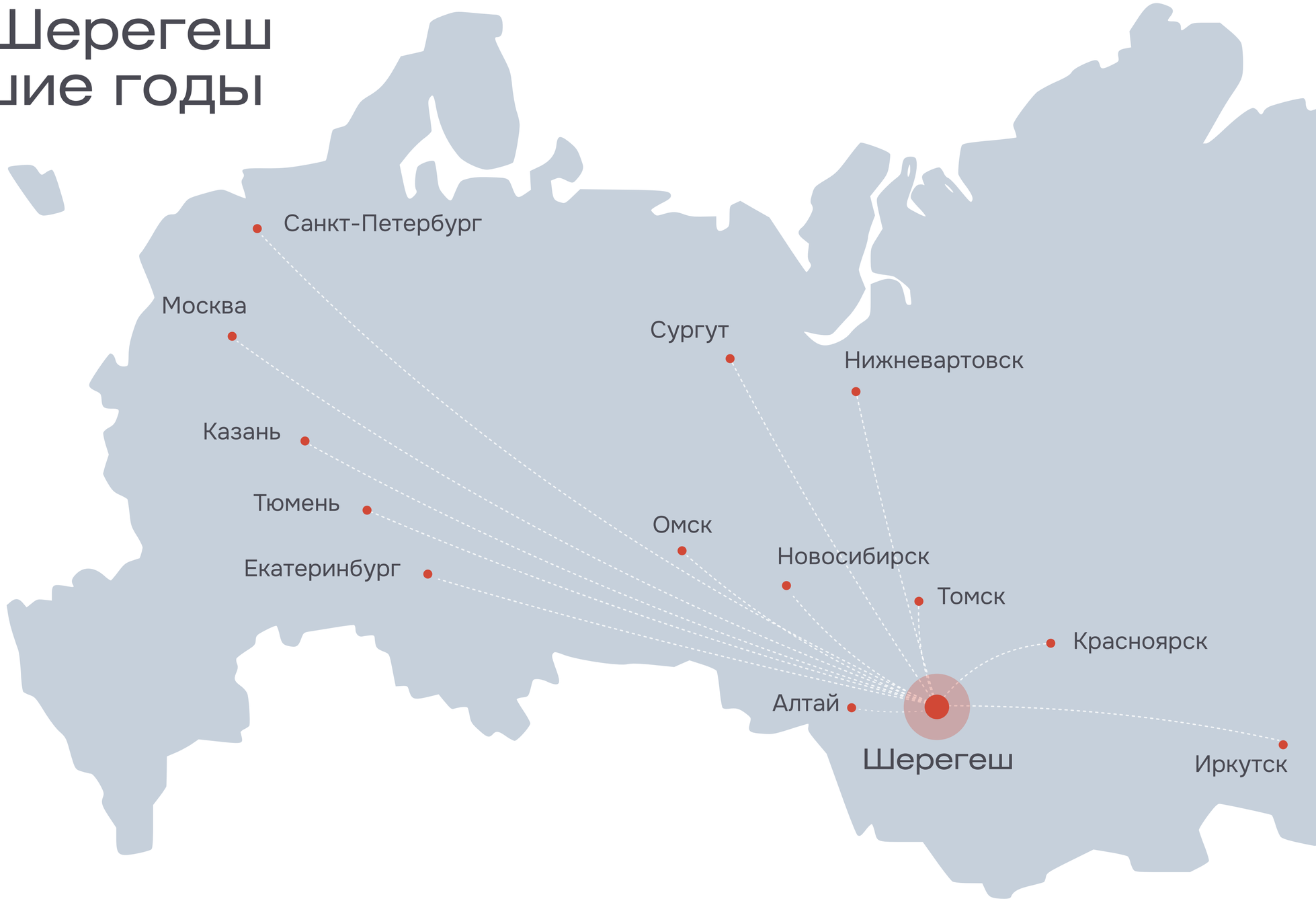
Что ждет Шерегеш в ближайшие годы

Площадь трех вокзалов

К 2030 г. в Шерегеше появятся железнодорожный вокзал и автовокзал, а также подбрасывающий подъемник до сектора F

Аэропорт

К 2030 г. в 7 км от Шерегеша будет запущен международный аэропорт



Сектор F – один из ключевых центров развития курорта



01 Лучшие виды и природное окружение

02 Масштабное благоустройство территории

03 Строительство новых трасс и подъемников к сектору F

04 Наиболее высокий потенциал роста стоимости недвижимости

05 Повышенный интерес инвесторов и гостей курорта

ОТ СЕКТОРА F:

7 мин.
до площади трех вокзалов

30 мин.
до аэропорта

АЛТЫН ШОР

О ПРОЕКТЕ





Среди гор Горной Шории появляется новый аутентичный всесезонный курорт, объединяющий природу, культуру и современный комфорт.

«Алтын Шор» — это новый центр Шерегеша, новая территория впечатлений: с полноценной инфраструктурой для круглогодичного отдыха.

1,5 мин	Подбрасывающий подъемник
10 мин	Дорога до площади трех вокзалов
30 мин	Дорога до аэропорта

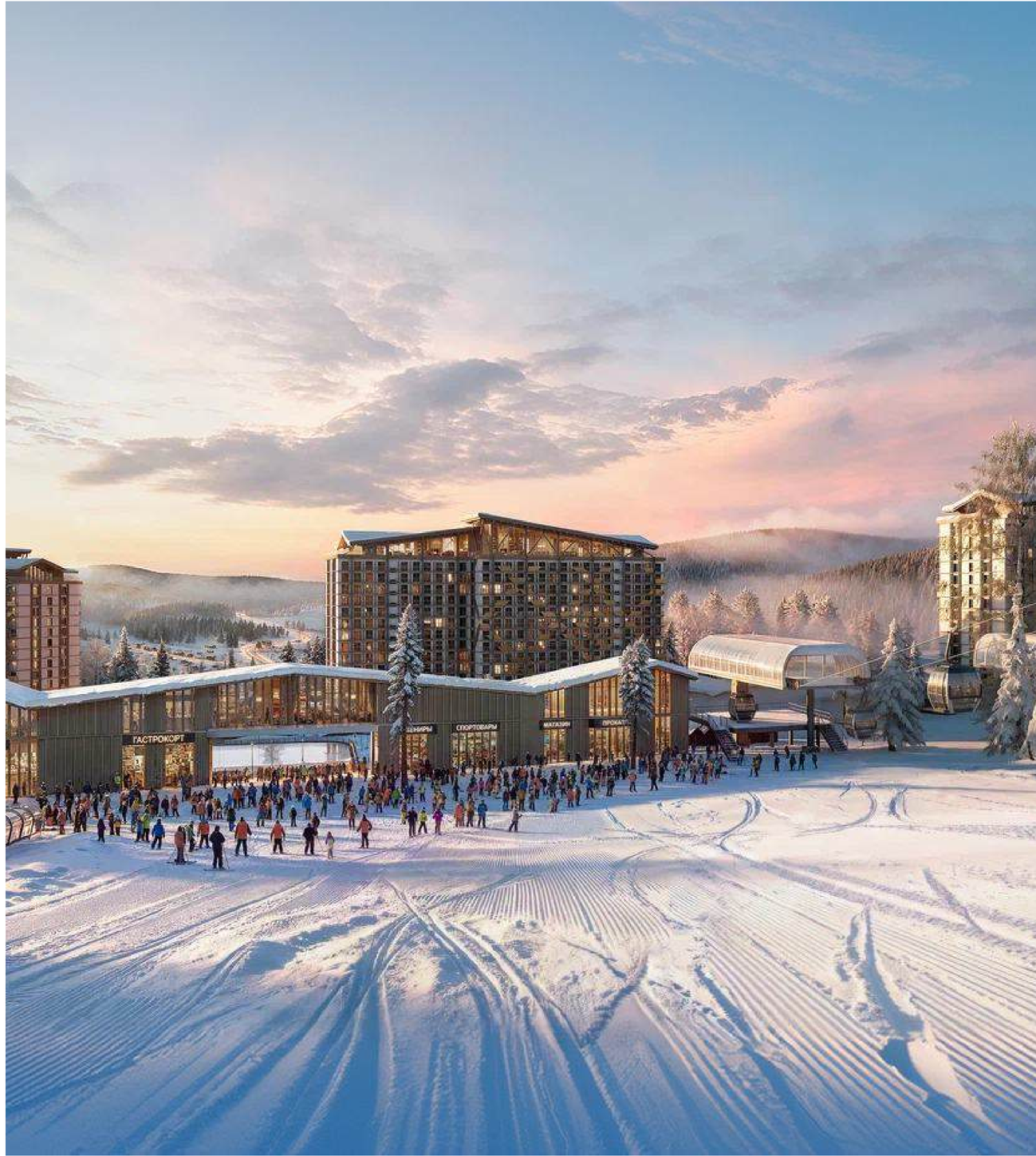
Алтын Шор в цифрах

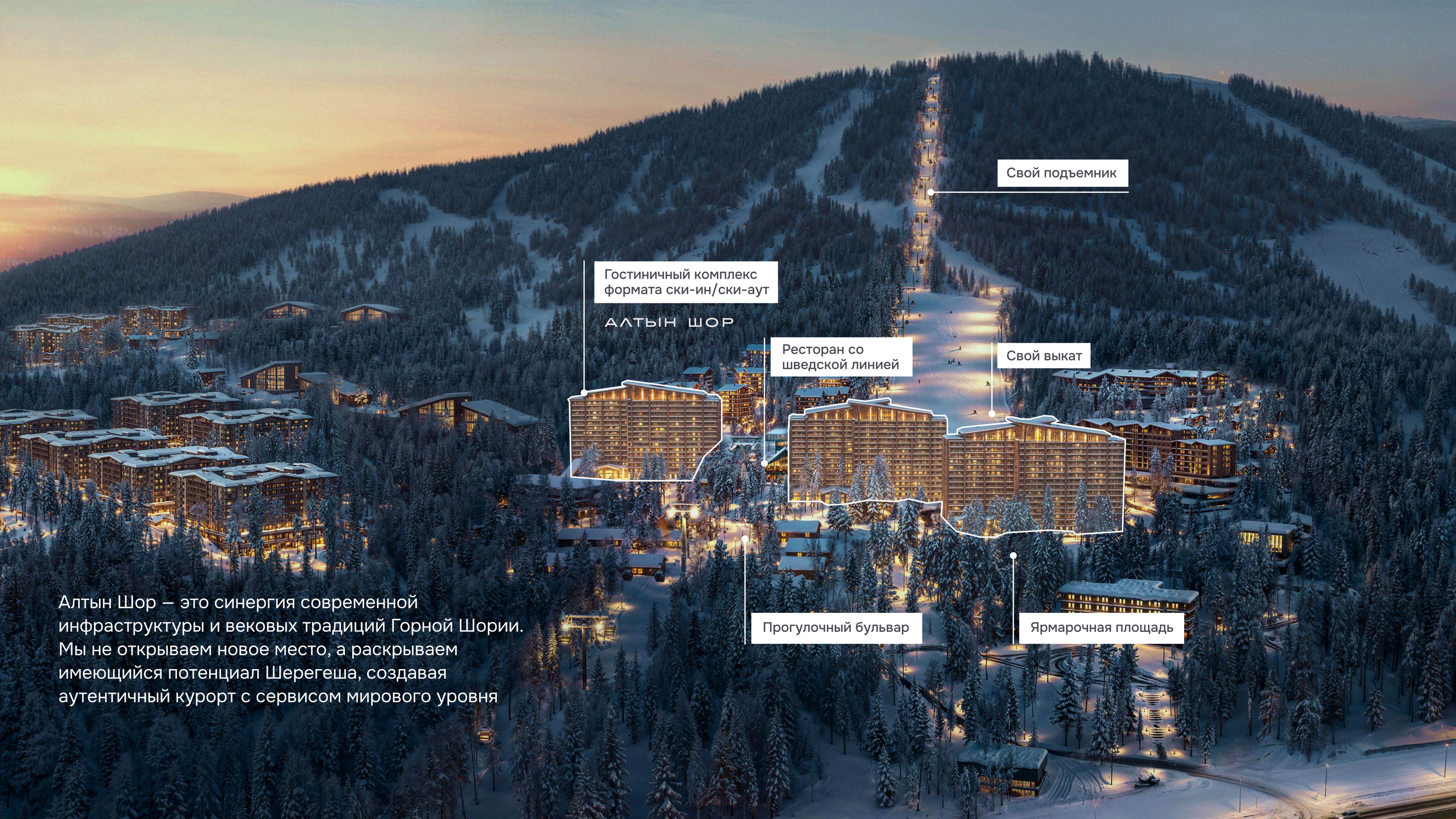
Проект полностью соответствует приоритетам развития Шерегеша, обозначенным в государственной стратегии Кузбасса до 2035 г.

54 га площадь участка	**35 млрд ₽** инвестиции в строительство	**2038 год** срок реализации
2 000 чел. пассажиропоток в сутки	**5 000 чел.** вместимость	**>200 000 м²** площадь объектов
4 100 м протяженность горнолыжных трасс	**+** комплексное развитие территории	214-ФЗ эскроу-счета

СБЕР БАНК

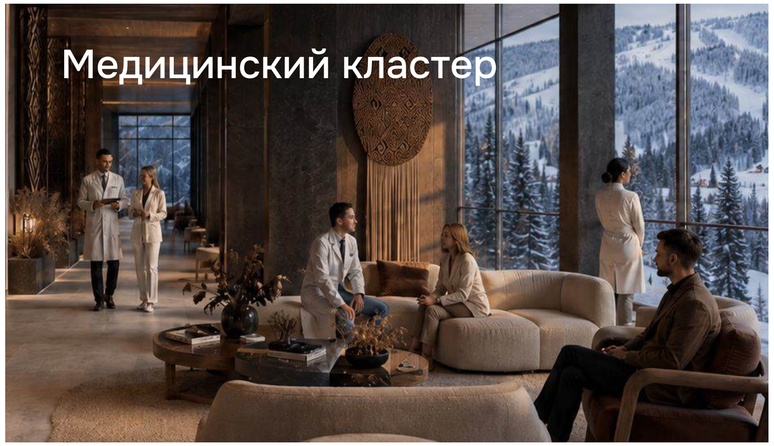
полное проектное финансирование

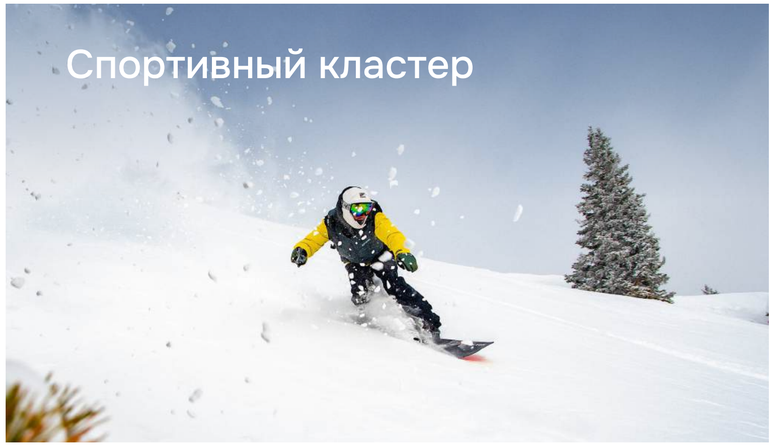


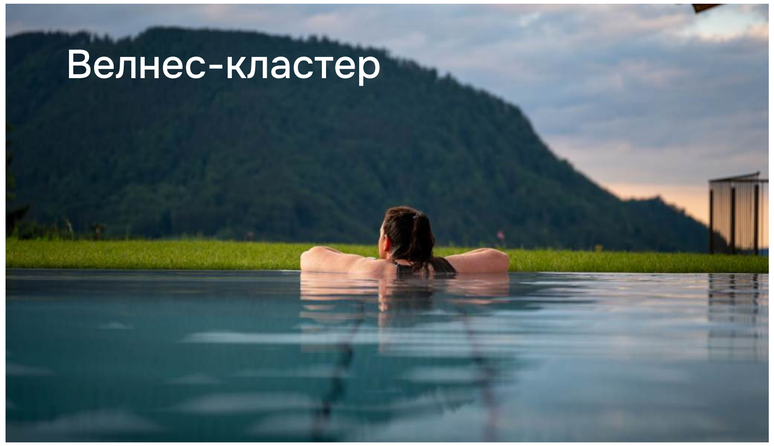


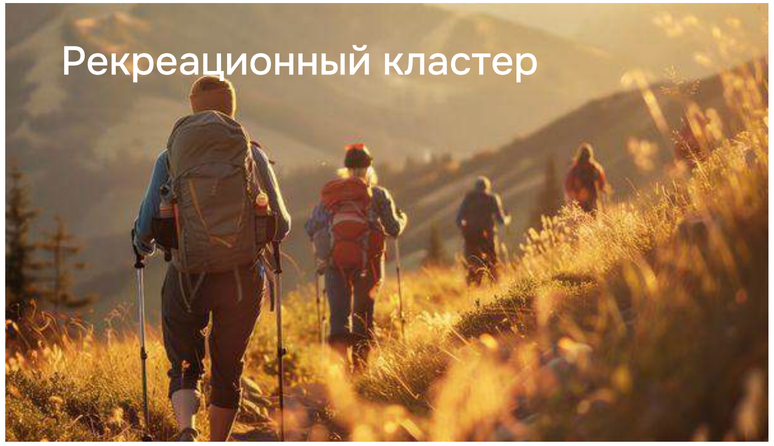
Алтын Шор – это синергия современной инфраструктуры и вековых традиций Горной Шории. Мы не открываем новое место, а раскрываем имеющийся потенциал Шерегеша, создавая аутентичный курорт с сервисом мирового уровня

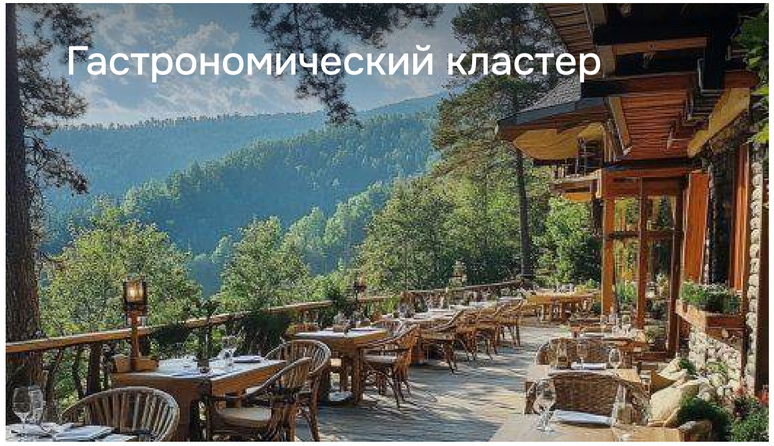
Вся территория Алтын Шор — единая экосистема круглогодичного спроса













Архитектура, которая продолжает природу

«Алтын Шор» создается не вопреки природе, а внутри нее — среди гор, тайги и уникального ландшафта Шерегеша. Здесь архитектура не меняет характер места, а раскрывает его ценность, создавая новый уровень комфорта и сервиса.



Натуральные материалы

Камень, дерево и стекло делают окружающий пейзаж продолжением архитектуры



Интеграция в ландшафт

Архитектурные элементы повторяют линию рельефа и сохраняют естественный уклон, создавая ощущение единства с природой



Панорамные виды

Соединяют пространство с природой, открывая живые картины горных склонов и бескрайней тайги

Архитектурный код проекта

Символы энергии гор, жизни и гармонии с природой

В архитектуре Алтын Шора эти символы говорят о месте, которое не просто создается, а развивается вместе с территорией — сохраняя ее ценность и раскрывая потенциал будущего.

Мы подчеркиваем философию Алтын Шора: не покорять природу, а быть частью ее силы.



Алтын Шор — хранитель наследия Горной Шории

Музей шорской культуры



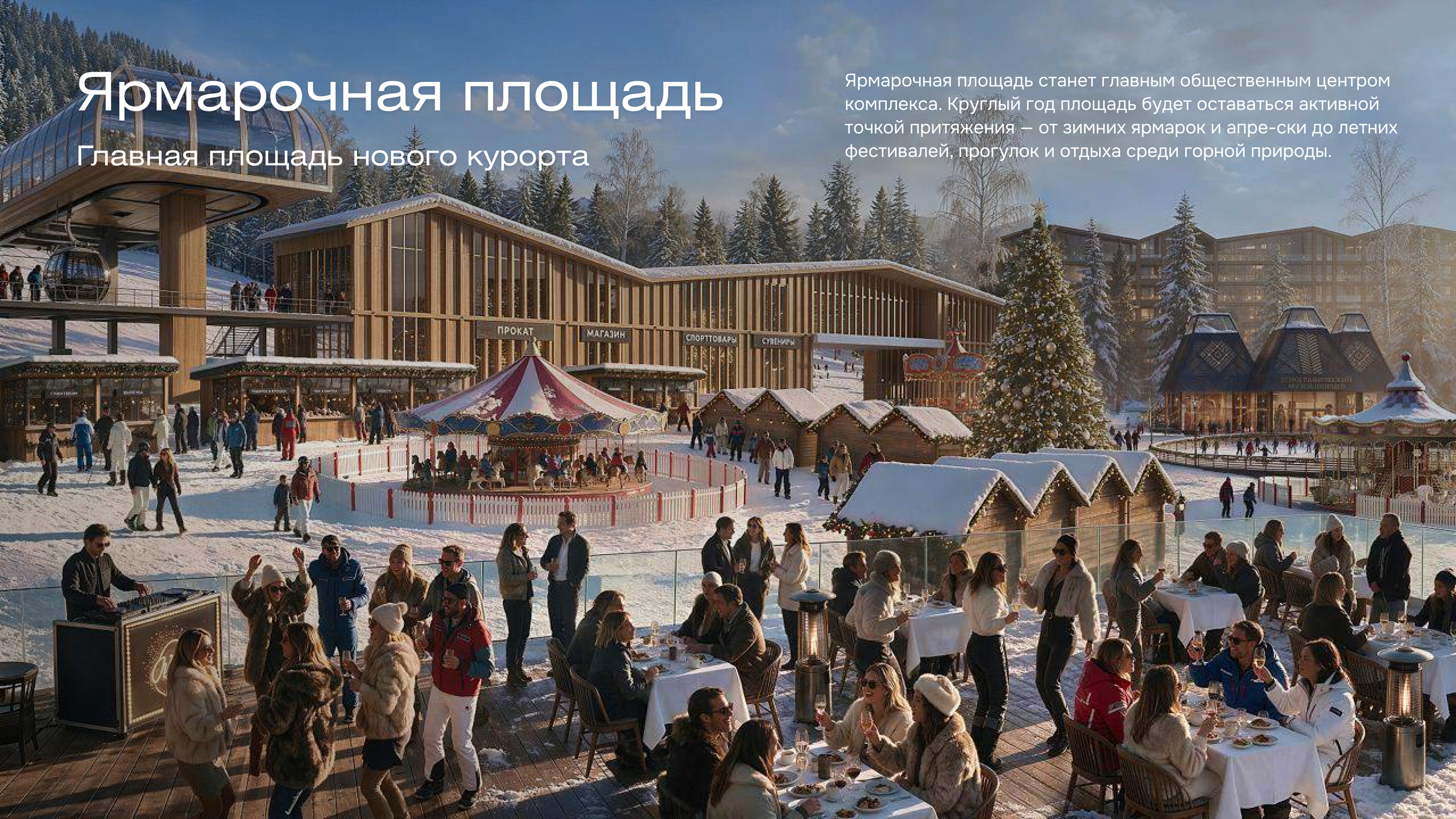
На территории курорта создается музей шорской культуры — пространство, где традиции, легенды и история Горной Шории получают новое звучание.

Мы не просто сохраняем наследие прошлого — мы создаем условия, чтобы оно продолжало жить, знакомя гостей с культурой региона через современные форматы и новые впечатления.

Ярмарочная площадь

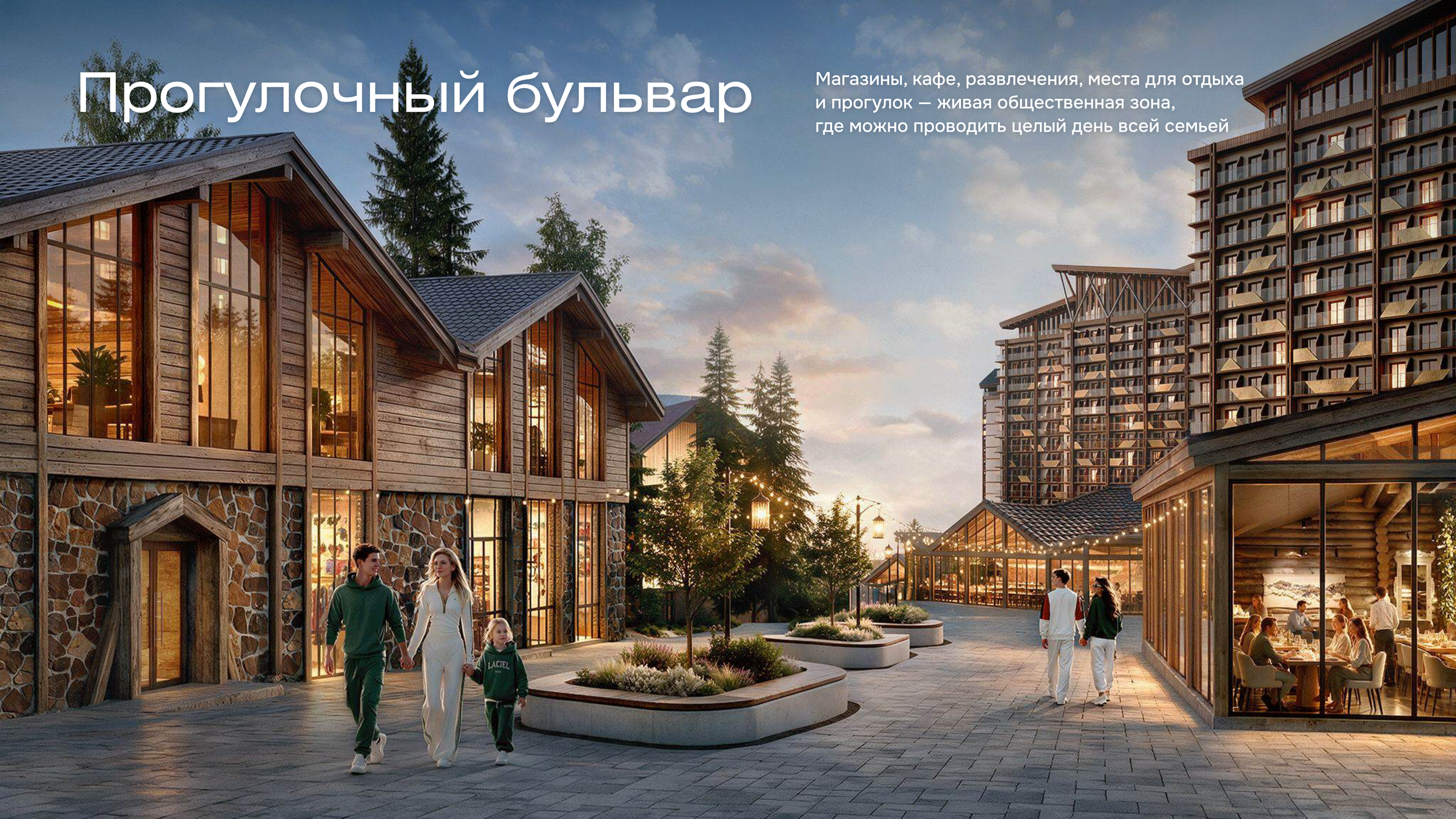
Главная площадь нового курорта

Ярмарочная площадь станет главным общественным центром комплекса. Круглый год площадь будет оставаться активной точкой притяжения — от зимних ярмарок и апре-ски до летних фестивалей, прогулок и отдыха среди горной природы.



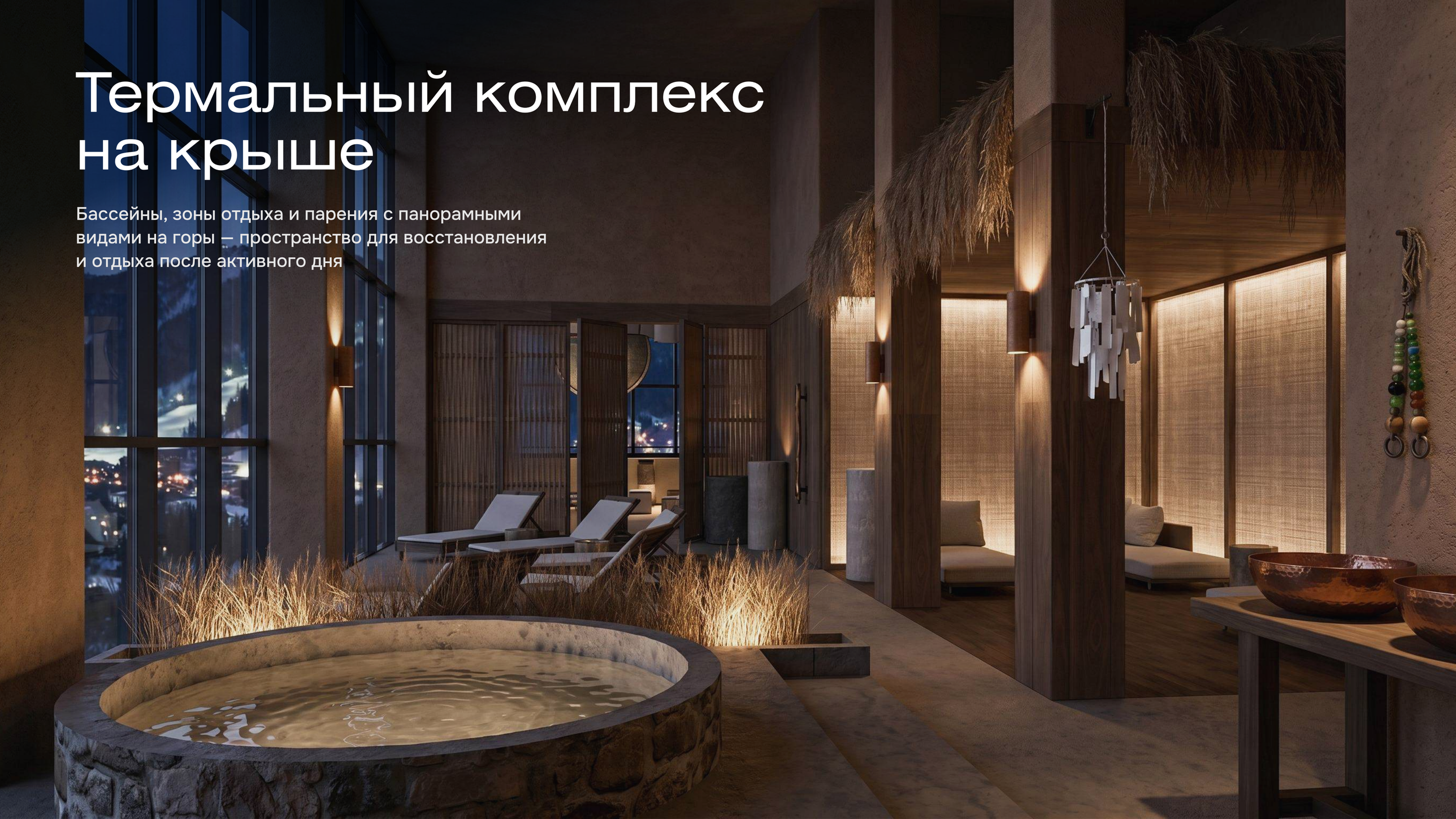
Прогулочный бульвар

Магазины, кафе, развлечения, места для отдыха
и прогулок — живая общественная зона,
где можно проводить целый день всей семьей



Термальный комплекс на крыше

Бассейны, зоны отдыха и парения с панорамными видами на горы — пространство для восстановления и отдыха после активного дня



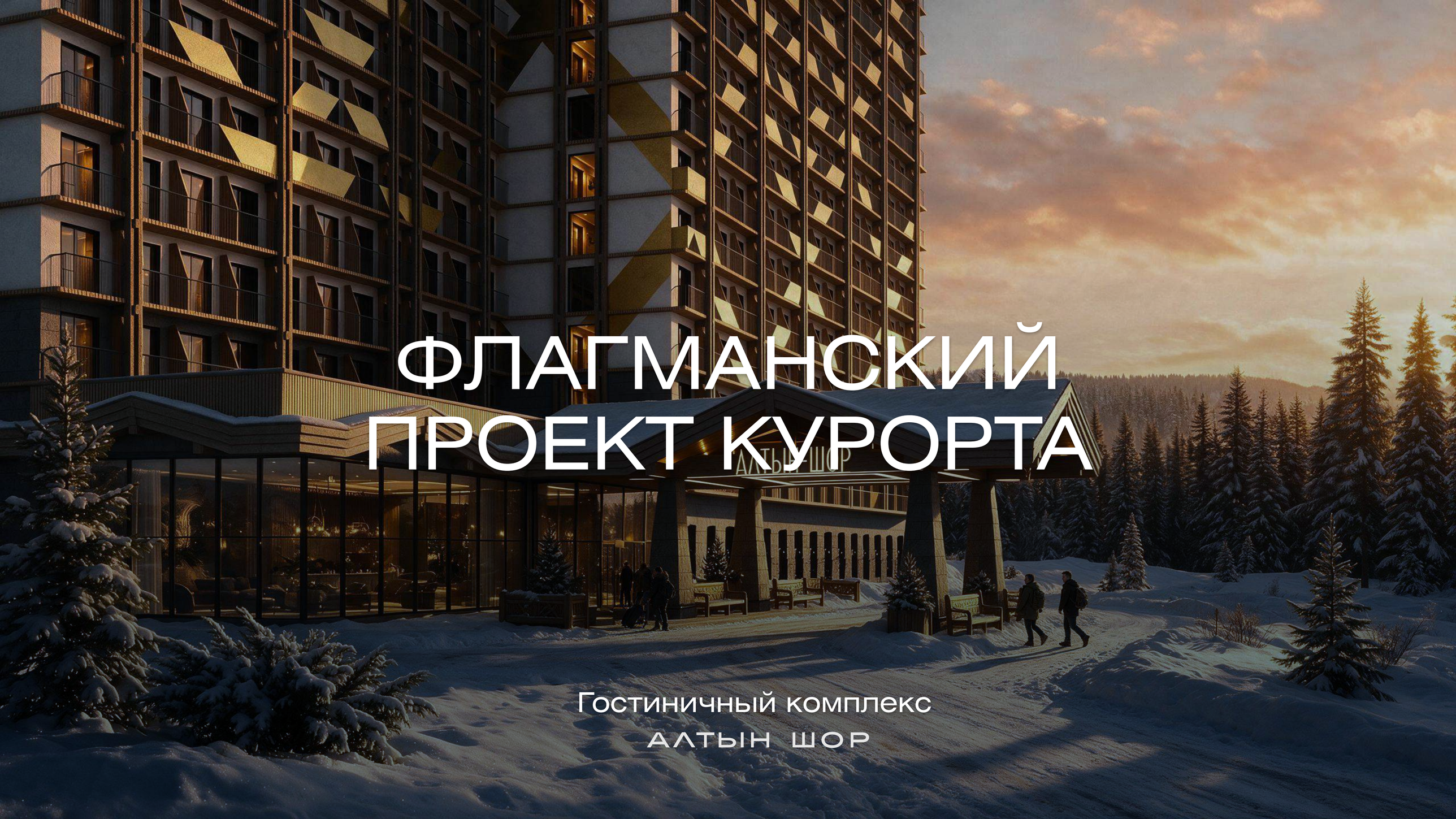
Семейный отдых

Детский центр, кинотеатр под открытым небом,
каток и развлечения для всей семьи









ФЛАГМАНСКИЙ ПРОЕКТ КУРОРТА

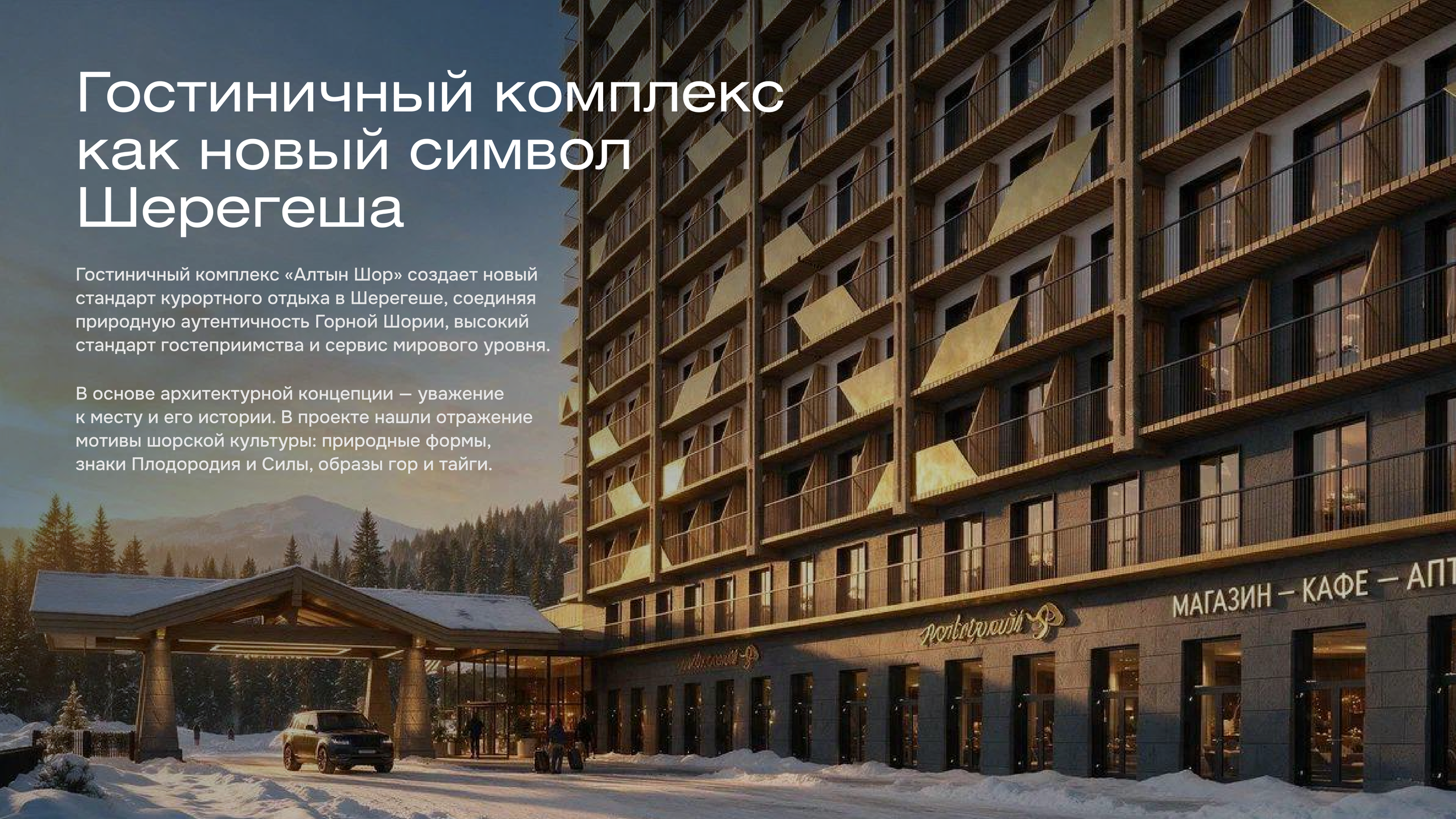
Гостиничный комплекс

АЛТЫН ШОР

Гостиничный комплекс как новый символ Шерегеша

Гостиничный комплекс «Алтын Шор» создает новый стандарт курортного отдыха в Шерегеше, соединяя природную аутентичность Горной Шории, высокий стандарт гостеприимства и сервис мирового уровня.

В основе архитектурной концепции — уважение к месту и его истории. В проекте нашли отражение мотивы шорской культуры: природные формы, знаки Плодородия и Силы, образы гор и тайги.

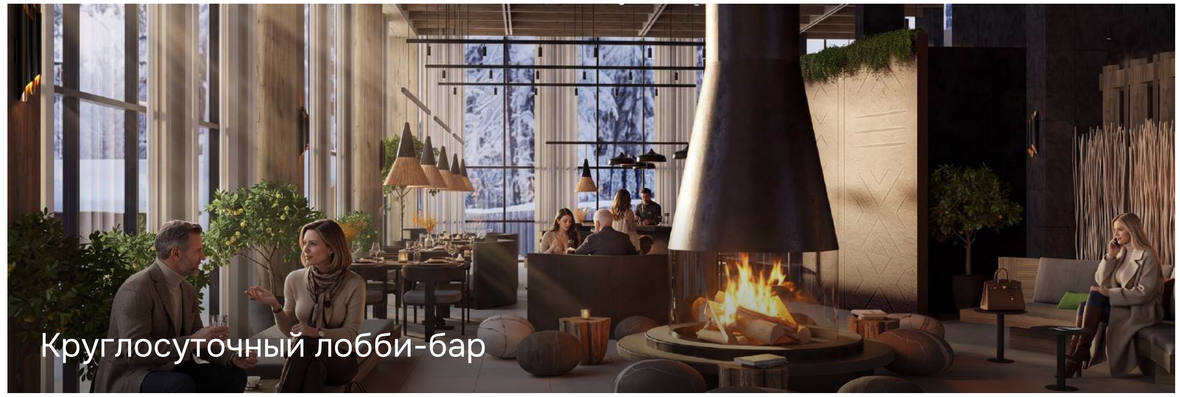


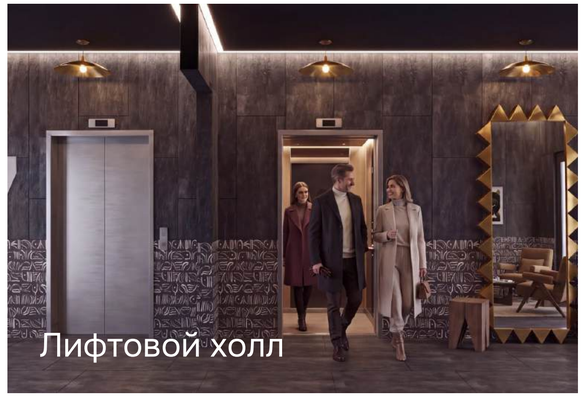
Культура Горной Шории в каждой детали

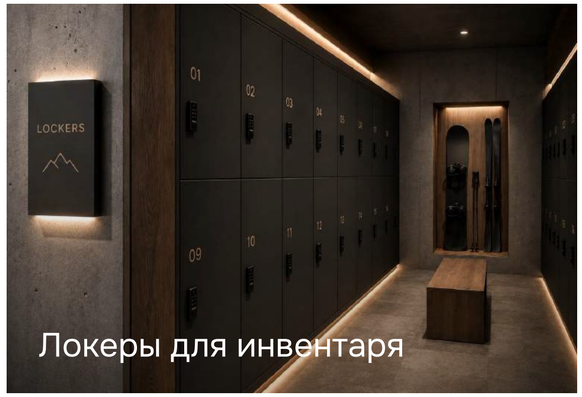
Интерьеры объединяют эстетику Modern Alpine с мотивами культуры Горной Шории. Натуральные материалы, фактуры дерева и камня, характерная цветовая палитра и отсылки к шорской символике продолжают природный характер курорта и погружают гостя в атмосферу Сибирских гор.



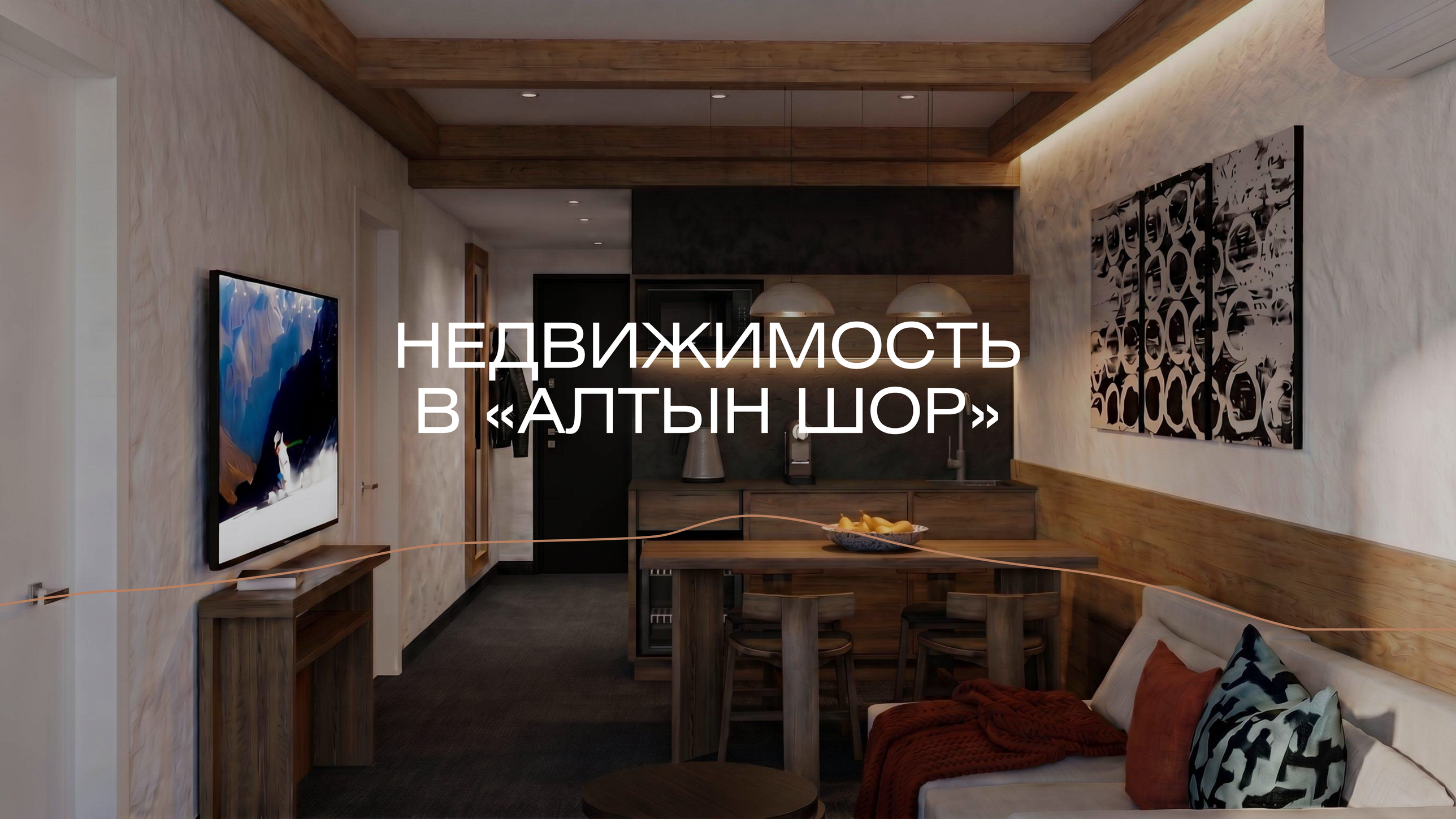
Круглосуточный ресепшн


Круглосуточный лобби-бар


Лифтовой холл



Локеры для инвентаря



НЕДВИЖИМОСТЬ В «АЛТЫН ШОР»

Гостиничный номер 26,14 м²

до 4 гостей

от 13 000 ₽
Средняя стоимость сдачи в аренду за сутки

от 12 030 000 ₽
Стоимость с ремонтом

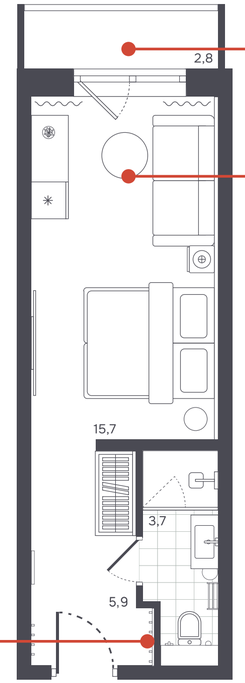
от 12,5% годовых
Доходность от сдачи

до 8 лет
Окупаемость



Вид на горы

Вид на лес



Просторная терраса

Кофе-точка
с зоной отдыха

Система хранения
снаряжения с
теплой стеной

Инвестиционный анализ объекта

1С | 26,14 м²

Стоимость объекта:

= 13 330 000 ₽

с ремонтом, мебелью, техникой и оснащением

Распределение доходов с УК:

Собственнику - 50%, УК - 50%

Среднегодовая загрузка отелей

53%

Период окупаемости

до 8 лет

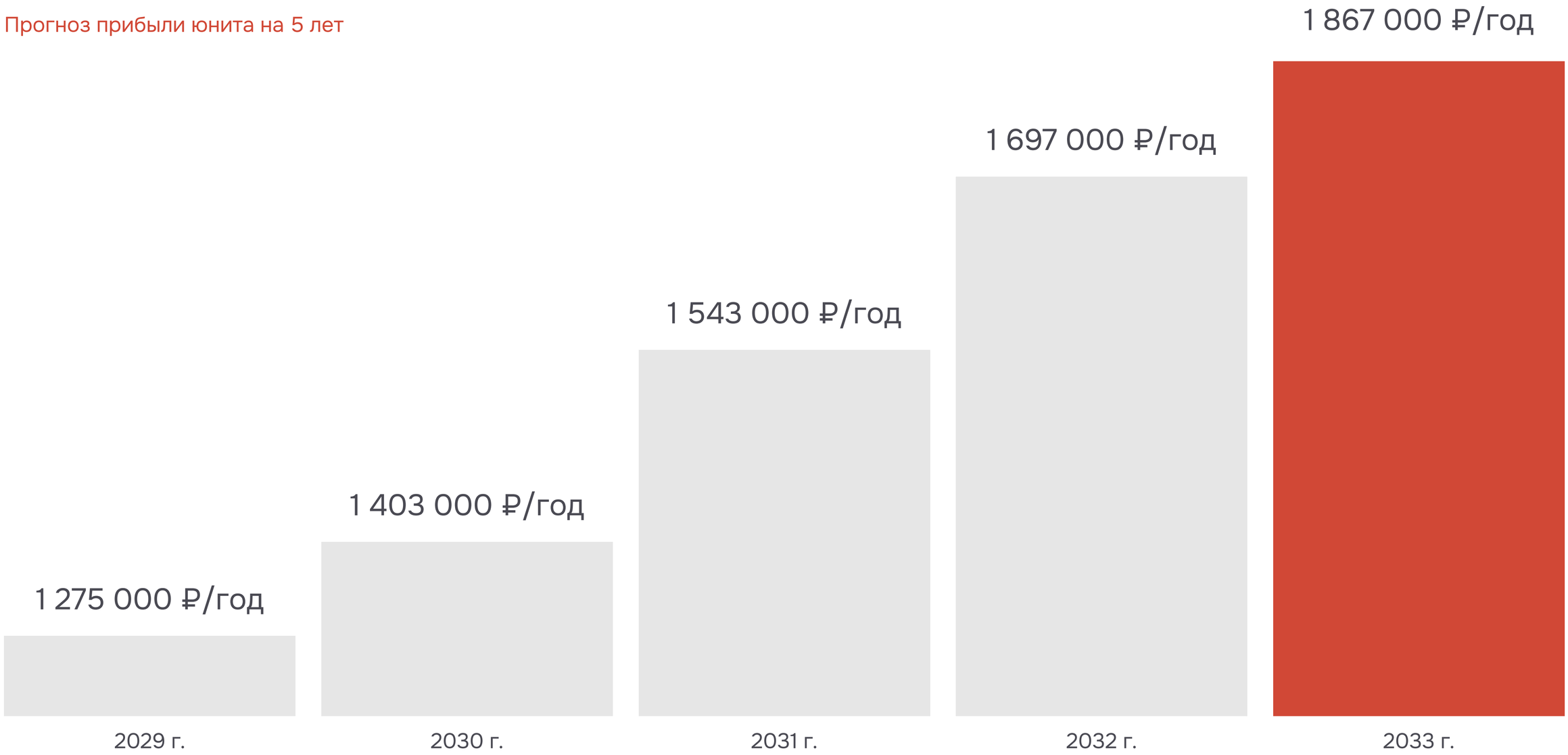
Ставка

13 000 ₽ /сутки



Доходность от аренды

Прогноз прибыли юнита на 5 лет



Гостиничный номер 52,48 м²

до 6 гостей

18 000 ₽
Средняя стоимость сдачи в аренду за сутки

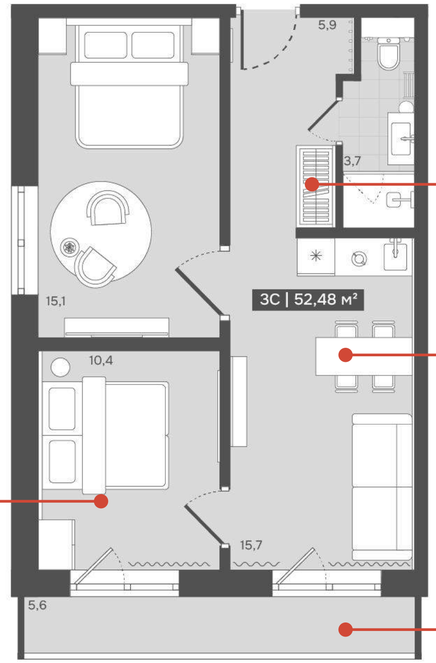
от 24 150 000 ₽
Стоимость с ремонтом

от 10% годовых
Доходность от сдачи



Вид на горы

Вид на лес



Система хранения снаряжения с теплой стеной

Отдельная зона кухни

Спальня с выходом на террасу

Просторная терраса

Инвестиционный анализ объекта

3С | 52,48 м²

Стоимость объекта:

= 26 770 000 ₽

с ремонтом, мебелью, техникой и оснащением

Распределение доходов с УК:

Собственнику - 50%, УК - 50%

Среднегодовая загрузка отелей

45%

Период окупаемости

до 10 лет

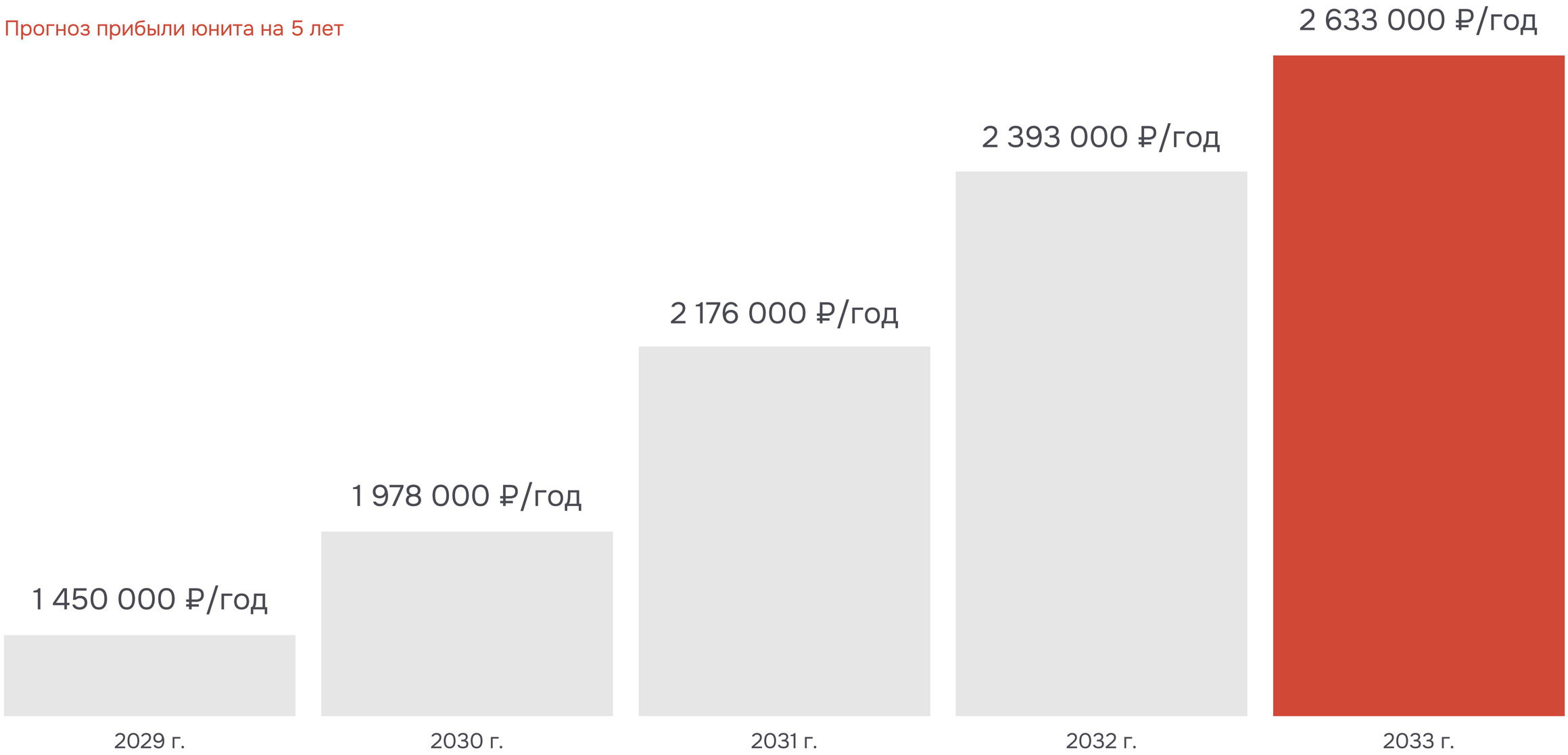
Ставка

18 000 ₽ /сутки



Доходность от аренды

Прогноз прибыли юнита на 5 лет



Капитализация средней стоимости м² апартамента в «Алтын Шор»

Капитализация от

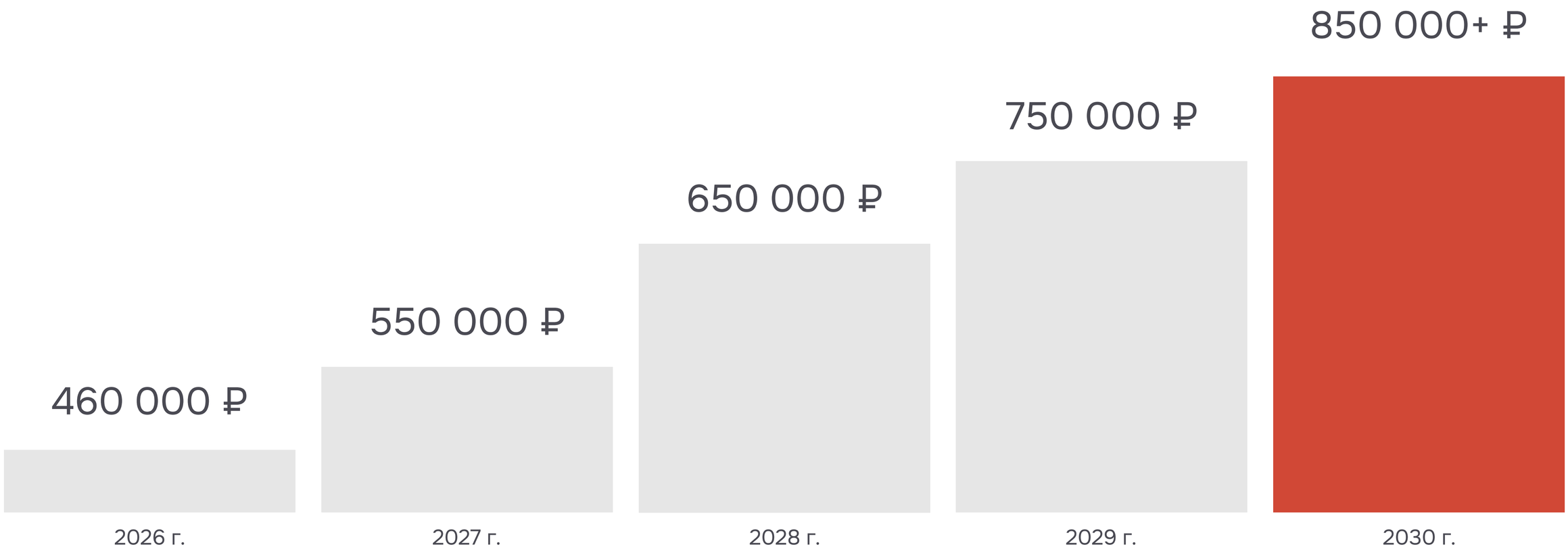
5 000 000 ₽

за 2 года

Окупаемость до

8-10 лет

в стоимость входит ремонт



Горные курорты россии · инвестиционная позиция

Шерегеш: доступная цена апартамента при высокой цене размещения

Большой туристический поток и ограниченное количество номеров 4-5* поддерживают спрос на качественное размещение.

Цена апартамента 4-5*
14,3 млн ₽
≈485 тыс. ₽ / м²
Самая низкая в выборке

Цена за ночь размещения 4-5*
≈18 тыс. ₽
Зима · без новогоднего периода
Выше, чем в Домбае

Турпоток и номера 4-5*
≈2,6 млн
посещений · ≈587 номеров 4-5*
Ограниченное количество номеров

Ключевое соотношение

В Шерегеше вход в 2,5 раза ниже — при ставке аренды на 50% выше

Это даёт валовую доходность ≈47% в Шерегеше против ≈13% в Сочи — почти в 3,7 раза выше.

При этом на рынке недвижимости Шерегеша отсутствует конкуренция, в то время как рынок Сочи перенасыщен предложением

СРАВНЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ ГОРНЫХ РЫНКОВ

Средние ориентиры 2025-26. Все показатели приведены к единому формату сравнения.

Рынок	Цена апартамента	Цена за ночь размещения 4-5*, тыс. ₽	Турпоток млн посещений	Количество номеров 4-5*, шт.
Сочи - горный кластер	34,6 млн ₽	≈12	2,10	≈6,1 тыс.
Шерегеш	14,3 млн ₽	≈18	≈2,60	≈587
Архыз	≈21,0 млн ₽	≈16	1,074	714
Алтайский кластер	27,5 млн ₽	≈18	0,530	≈4,5 тыс.
Домбай-Теберда	25,8 млн ₽	≈14	1,052	198

Преимущества покупки номера в Шерегеше

ДОСТУПНАЯ ЦЕНА АПАРТАМЕНТА
Цена покупки ниже, чем на сопоставимых рынках.

ВЫСОКАЯ ЦЕНА РАЗМЕЩЕНИЯ
Средняя цена ночи 4-5* — ≈18 тыс. ₽.

БОЛЬШОЙ ПОТОК · МАЛО НОМЕРОВ
≈2,6 млн посещений; ≈587 номеров 4-5*.

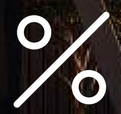
Ставки — средняя цена базового номера 4-5*. Цена апартамента — средняя цена объекта. Не является инвестиционной рекомендацией: фактический результат зависит от оператора, загрузки, сезона, расходов и нового предложения.

Способы покупки



Траншевая ипотека

Индивидуальные условия от Сбербанка — оплата частями по мере строительства



Рассрочка

Рассрочка без процентов предоставляется на строящиеся объекты на 24 месяца



Онлайн-покупка

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

Федеральный оператор курортов и гостиничной недвижимости

MANTERA GROUP

MANTERA берет на себя управление комплексом, формирование сервиса и разработку сценариев отдыха, которые увеличивают продолжительность проживания, число повторных визитов и загрузку гостиничного фонда.

7 000+
номеров под управлением

7,1 млн
гостей ежегодно

14
туристических направлений

9 000+
сотрудников

- Профессиональное гостиничное управление
- Федеральные стандарты сервиса
- Продвижение и продажи через экосистему оператора
- Высокая лояльность гостей и стабильная загрузка комплекса





Федеральный застройщик с опытом 20+ лет

СДС СТРОЙ | АЛТЫН ШОР

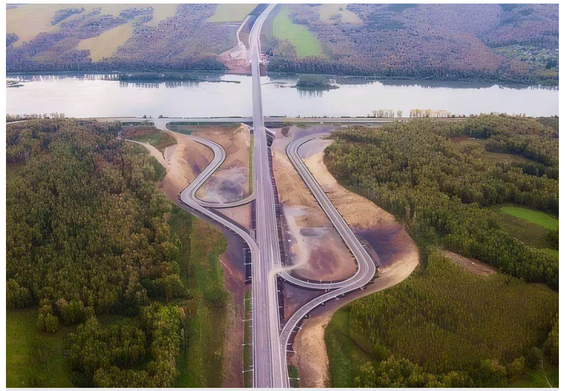
Портфель реализованных проектов*

Застройщик курорта Алтын Шор входит в портфель «СДС-СТРОЙ» — ведущего застройщика строительного рынка Кузбасса с 20-летней историей.

За это время компания ввела в эксплуатацию свыше 1 550 000 м² недвижимости, а более 22 000 семей обрели новые дома и комфортную среду для жизни.



Морской порт «Суходол»



Автомобильная дорога «Северо-западный обход г. Кемерово»



Восьмой кассационный суд в г. Кемерово



Новокузнецкая городская клиническая инфекционная больница имени В. В. Бессоненко

*Представлена часть проектов, отражающая опыт и компетенции команды.