

ШОРНЯ ГРАД

живи — отдыхай — зарабатывай

Инвестиционный анализ

вашей резиденции в сердце Шерегеша

Государственная стратегия развития Шерегеша до 2035 г.

Шерегеш – приоритетный туристический проект России



Стратегия развития спортивно-туристического комплекса «Шерегеш» до 2035 года утверждена правительством Кузбасса

243,9 млрд ₽

частных инвестиций в развитие Шерегеша до 2035 г.

3,4 млн

ночевок* к 2035 г.,
рост более чем в 2 раза

10 868

новых рабочих
мест к 2035 г.

345 км

горнолыжных
трасс к 2035 г.

*Ночевка — единица измерения туристического потока, соответствующая одному размещенному гостю в течение одной ночи.

Источник: Постановление Правительства Кемеровской области Кузбасса № 378 от 01.07.2026 «О Стратегии развития спортивно-туристического комплекса «Шерегеш» до 2035 года»





Пока вы отдыхаете, квартира в «Шория Град» приносит доход

В проекте действует собственная управляющая компания, которая полностью берет на себя все операционные процессы:

- ✓ поиск гостей;
- ✓ гибкие условия работы вне сезона;
- ✓ помощь в заселении и сопровождение проживания;
- ✓ возможность забронировать для личного отдыха в удобные даты;
- ✓ клининг;
- ✓ онлайн-приложение;
- ✓ безопасность;
- ✓ дистанционный контроль.
- ✓ обслуживание и ремонт;

Ваша квартира приносит прибыль, а вы просто получаете стабильные выплаты на счет каждый месяц.

Family Residence

2K | 53,9 м²

Начнет приносить доход уже в 2027 году

от 11 000 Р

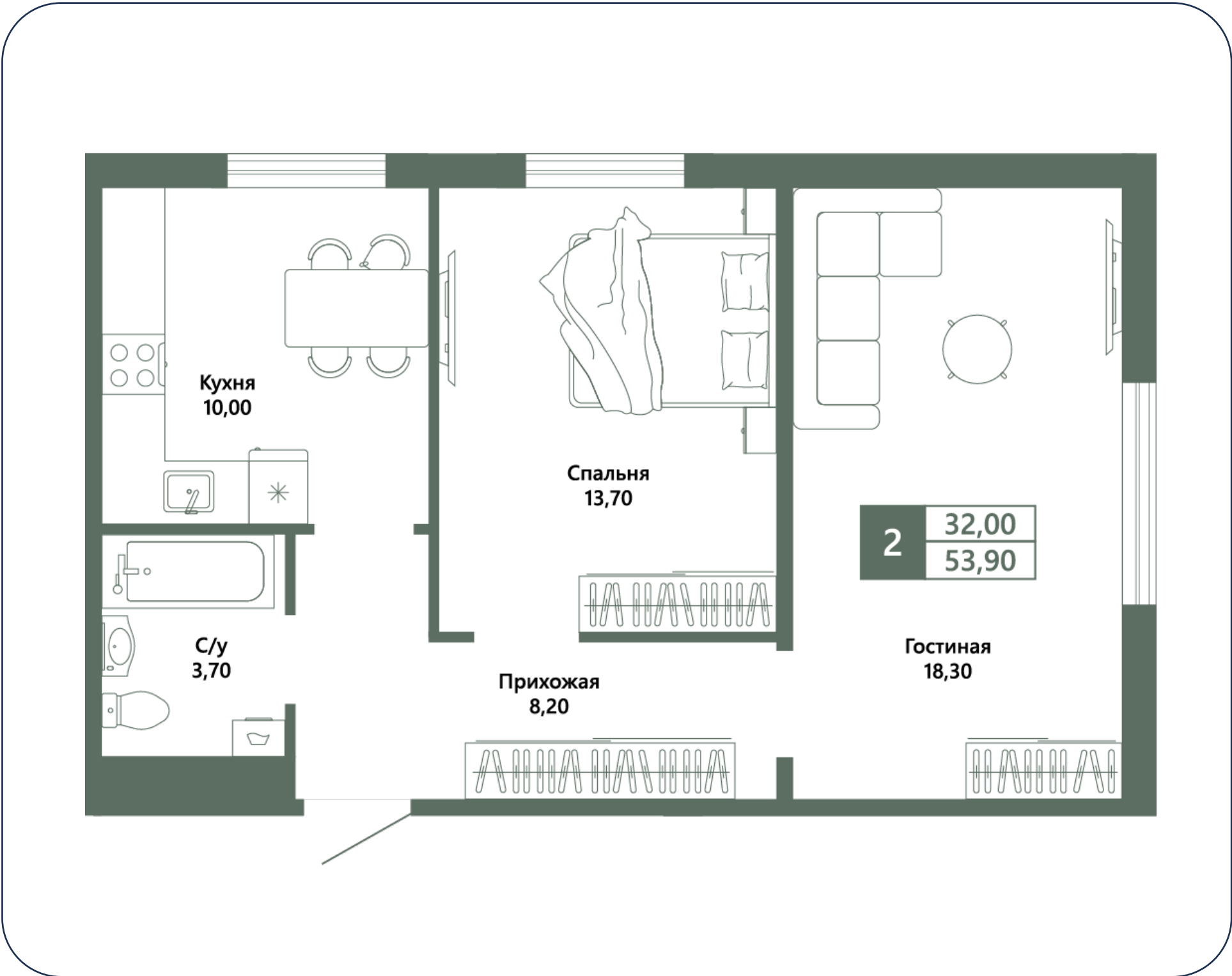
Тариф в сутки в горнолыжный сезон

от 19 631 000 Р

Стоимость отделки “Премиум” с мебелью, техникой и оснащением

6,7 лет

Окупаемость с учетом индексации ставок по аренде и капитализации



Инвестиционный анализ

2К | 53,9 м²

Стоимость отделки “Премиум” с мебелью, техникой и оснащением

от 19 631 000 ₽

Распределение доходов с оператором управления:

Собственнику – 60%

Сервисная компания – 40%

Горнолыжный сезон Ноябрь – Апрель (6 месяцев)

Ставка	Заполняемость
11 000 ₽/сут.	80%

Летний туристический сезон Май – Октябрь (6 месяцев)

Ставка	Заполняемость
5 000 ₽/сут.	45%



Расчет окупаемости

Горнолыжный сезон:

$$11\,000\text{ Р} \times 180 \times 80\% = 1\,584\,000\text{ Р}$$

Летний туристический сезон:

$$5\,000\text{ Р} \times 180 \times 45\% = 405\,000\text{ Р}$$

Итого валовый доход:

$$1\,584\,000\text{ Р} + 405\,000\text{ Р} = 1\,989\,000\text{ Р}$$

Доход владельца (60%):

$$1\,989\,000\text{ Р} \times 60\% = 1\,193\,400\text{ Р/год}$$

Ежегодный рост доходности в рамках сроков окупаемости:

до 14%

Окупаемость при ежегодной индексации арендных ставок на 10%:

≈ 10,2 года



Финансовая модель по 2К | 53,9 м² до 2037 года

Наименование	Период	Ед. изм.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.	2031 г.	2032 г.	2033 г.	2034 г.	2035 г.	2036 г.	2037 г.
Кол-во дней		шт.	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Коэффициент загрузки	год	%	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
	зима	%	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	лето	%	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Кол-во дней сдачи	год	шт.	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	зима	шт.	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
	лето	шт.	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Стоимость суточной аренды в горнолыжный сезон	зима	руб./сут.	11 000	12 100	13 400	14 800	16 300	18 000	19 800	21 800	24 000	26 400	29 100
Стоимость суточной аренды в летний туристический сезон	лето	руб./сут.	5 000	5 500	6 100	6 800	7 500	8 300	9 200	10 200	11 300	12 500	13 800
Среднемесячный доход от аренды (за вычетом услуг УК 40%, до вычета налогов)	год	руб./сут.	98 300	108 130	119 785	132 560	146 040	161 345	177 770	196 020	216 095	237 995	262 425
	зима	руб./сут.	155 100	170 610	188 940	208 680	229 830	253 800	279 180	307 380	338 400	372 240	410 310
	лето	руб./сут.	41 500	45 650	50 630	56 440	62 250	68 890	76 360	84 660	93 790	103 750	114 540
Поступление от аренды в горнолыжный период	зима	руб.	1 551 000	1 706 100	1 889 400	2 086 800	2 298 300	2 538 000	2 791 800	3 073 800	3 384 000	3 722 400	4 103 100
Поступление от аренды в летний туристический период	лето	руб.	415 000	456 500	506 300	564 400	622 500	688 900	763 600	846 600	937 900	1 037 500	1 145 400
Капитализация объекта недвижимости		руб.	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000	1 350 000
Денежный поток (без учета доходности от капитализации)		руб.	1 070 745	1 180 605	1 312 364	1 457 563	1 611 222	1 786 781	1 975 781	2 186 680	2 419 479	2 674 178	2 959 237

ШОРИЯ ГРАД

живи — отдыхай — зарабатывай

Условия приобретения

- ✓ Рассрочка 0%
- ✓ Семейная ипотека от 3,5%
- ✓ IT-ипотека от 2,5%
- ✓ Траншевая ипотека от 8 900 рублей/месяц
- ✓ Скидка при раннем бронировании