

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.

Comfort Residence

2С | 38,3 м²

Начнет приносить доход уже в 2027 г.

от 9 350 ₽

Тариф в сутки в горнолыжный сезон

от 14 250 000 ₽

Стоимость отделки “Премиум” с мебелью, техникой и оснащением

6,2 лет

Окупаемость с учетом индексации ставок по аренде и капитализации



Инвестиционный анализ

2С | 38,3 м²

Стоимость отделки “Премиум” с мебелью, техникой и оснащением

от 14 250 000 Р

Распределение доходов с оператором управления:

собственнику – 60%

сервисная компания – 40%

Горнолыжный сезон Ноябрь – Апрель (6 месяцев)

Ставка	Заполняемость
9 350 Р/сут.	80%

Летний туристический сезон Май – Октябрь (6 месяцев)

Ставка	Заполняемость
4 700 Р/сут.	45%



Расчет окупаемости

Горнолыжный сезон:

$$9\,350\text{ Р} * 180\text{ дней} * 0,8 = 1\,346\,400\text{ Р}$$

Летний туристический сезон:

$$4\,700\text{ Р} * 180\text{ день} * 0,45 = 380\,700\text{ Р}$$

Итого валовый доход:

$$1\,346\,400\text{ Р} + 380\,700\text{ Р} = 1\,727\,100\text{ Р}$$

Доход владельца (60%):

$$1\,727\,100\text{ Р} * 0,60 = 1\,036\,260\text{ Р/год}$$

Доходность (после вычета вознаграждения оператора управления):

$$(1\,036\,260\text{ Р/год} / 14\,250\,000\text{ Р}) * 100\% = \text{от } 7,3\%$$

в первый год

Окупаемость при ежегодной индексации арендных ставок на 10%:

~ 9,1 лет



Финансовая модель по 2С | 38,3 м² до 2036 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.
Кол-во дней		шт.	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Коэффициент загрузки	год	%	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
	зима	%	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
	лето	%	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Кол-во дней сдачи	год	шт.	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
	зима	шт.	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144
	лето	шт.	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Стоимость суточной аренды в горнолыжный сезон	зима	руб./сут.	9 350	10 300	11 300	12 400	13 600	15 000	16 500	18 150	19 970	22 000
Стоимость суточной аренды в летний туристический сезон	лето	руб./сут.	4 700	5 100	5 600	6 200	6 800	7 500	8 300	9 100	10 000	11 050
Среднемесячный доход от аренды (за вычетом услуг УК 40%, до вычета налогов)	год	руб./сут.	86 355	94 815	104 040	114 390	125 460	138 375	152 415	167 535	184 284	203 153
	зима	руб./сут.	134 640	148 320	162 720	178 560	195 840	216 000	237 600	261 360	287 568	316 800
	лето	руб./сут.	38 070	41 310	45 360	50 220	55 080	60 750	67 230	73 710	81 000	89 505
Поступление от аренды в горнолыжный период	зима	руб.	1 346 400	1 483 200	1 627 200	1 785 600	1 958 400	2 160 000	2 376 000	2 613 600	2 875 680	3 68 000
Поступление от аренды в летний туристический период	лето	руб.	380 700	413 100	453 600	502 200	550 800	607 500	672 300	737 100	810 000	895 050
Капитализация объекта недвижимости		руб.	965 000	965 000	965 000	965 000	965 00	965 000	965 000	965 000	965 000	965 000
Денежный поток (без учета доходности от капитализации)		руб.	1 036 260	1 137 780	1 248 480	1 372 680	1 505 520	1 660 500	1 828 980	2 010 420	2 211 408	2 437 830

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