

1D

АЛТЫН ШОР

всесезонный курорт

Шерегеш — уже один из главных центров туризма России

1,7 млн туристов

посещение курорта за сезон

ТОП-курорт России

один из крупнейших центров
горнолыжного туризма страны

>6x за 5 лет

рост стоимости недвижимости

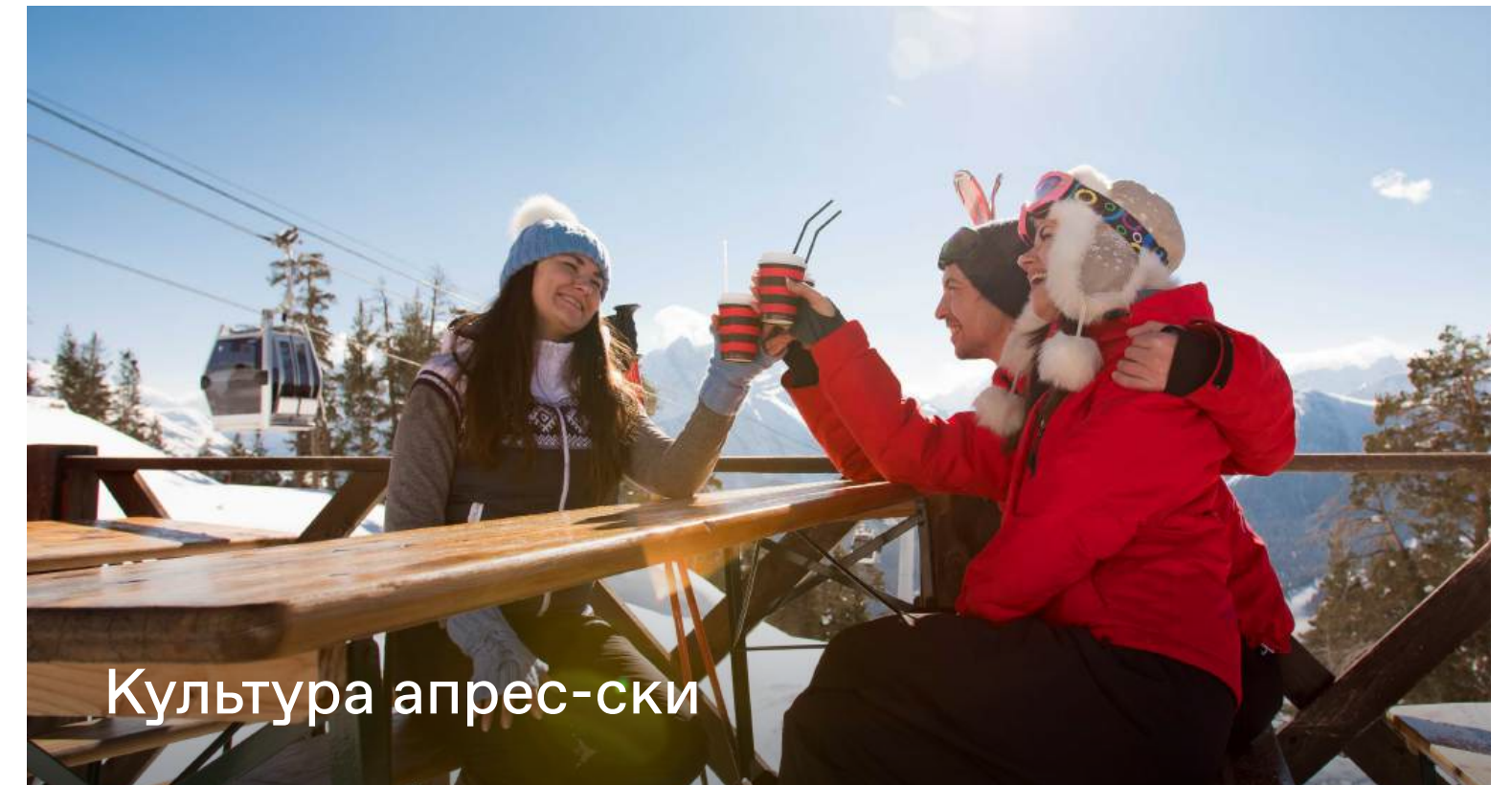
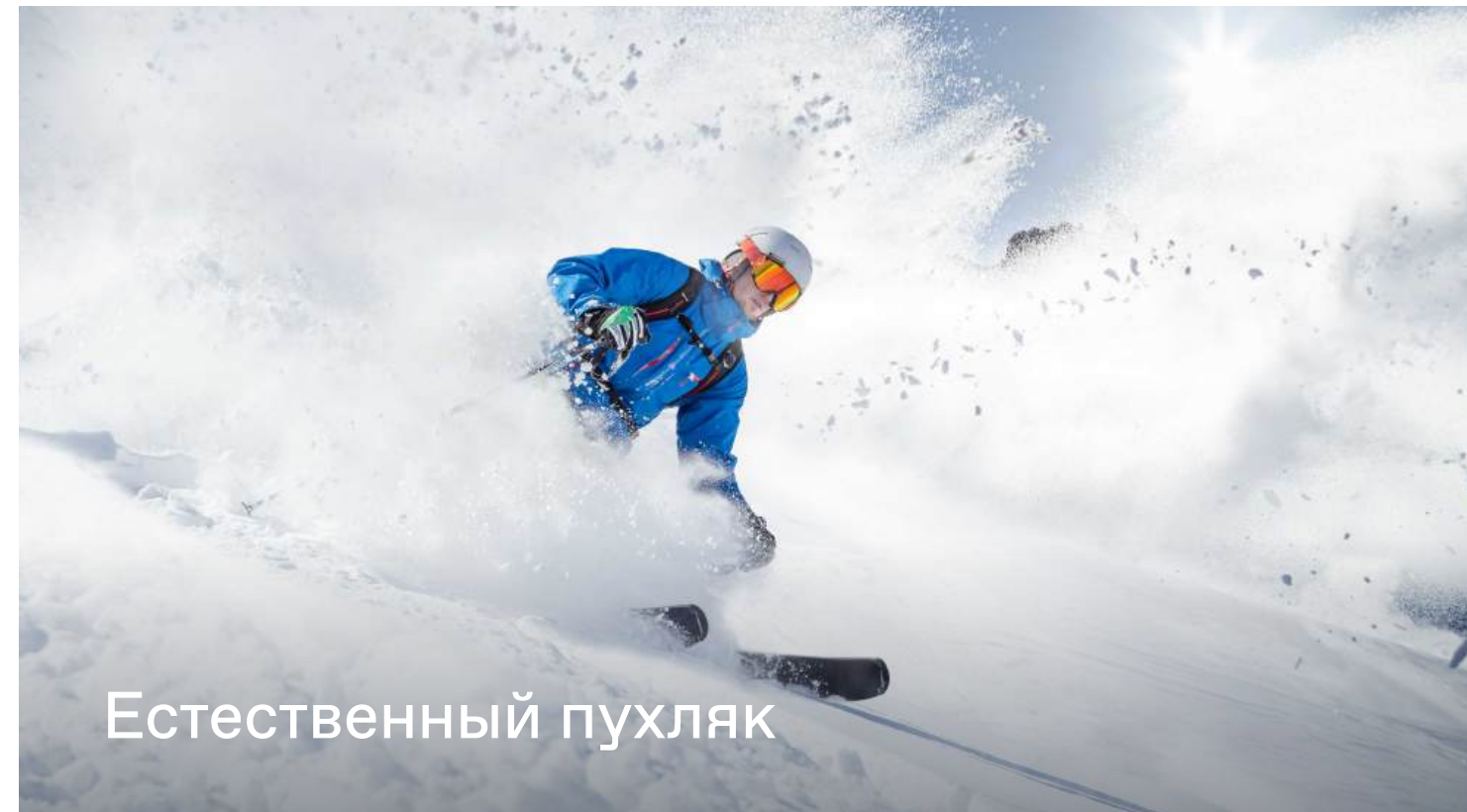
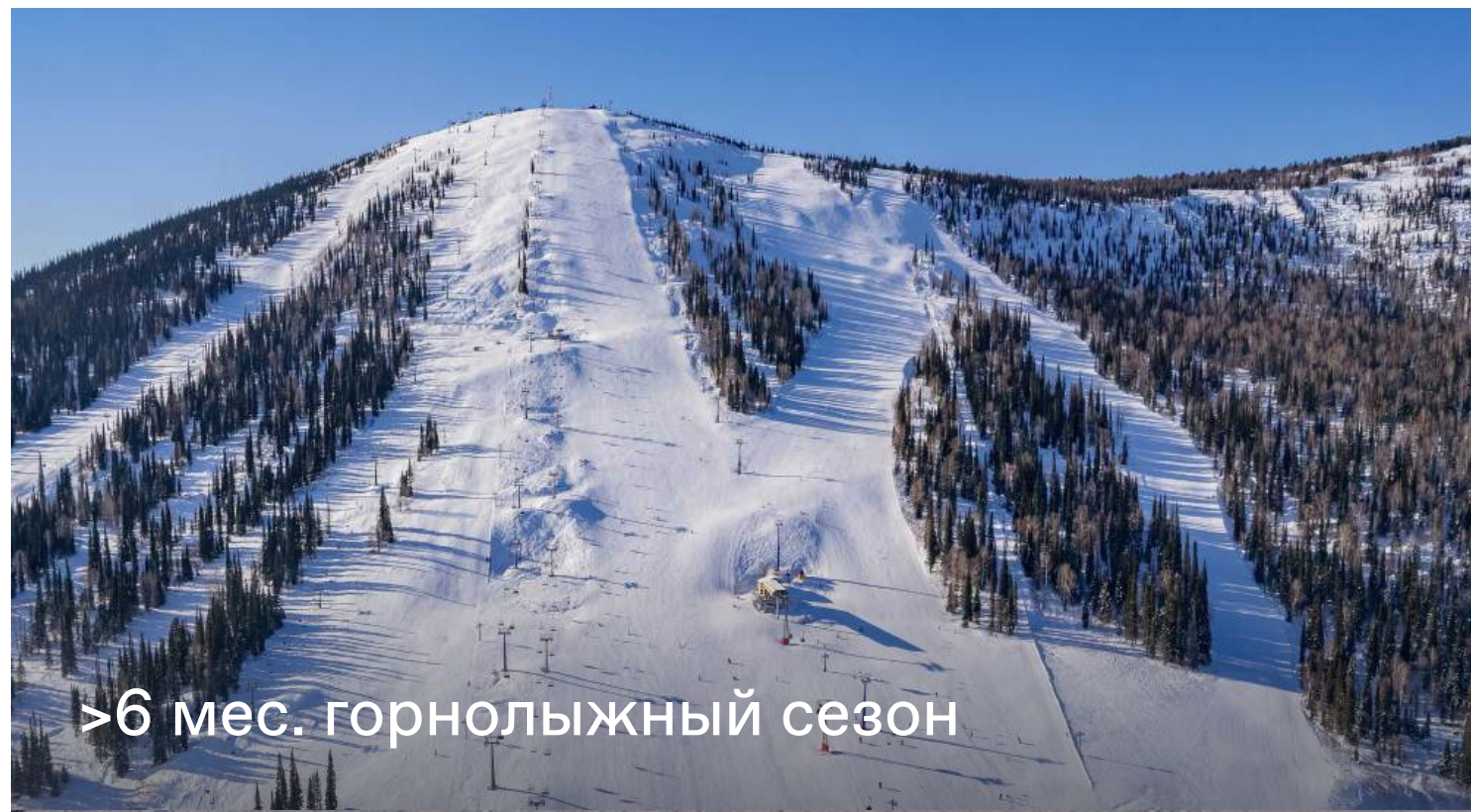
3,2 млн туристов

целевой турпоток к 2030 г.

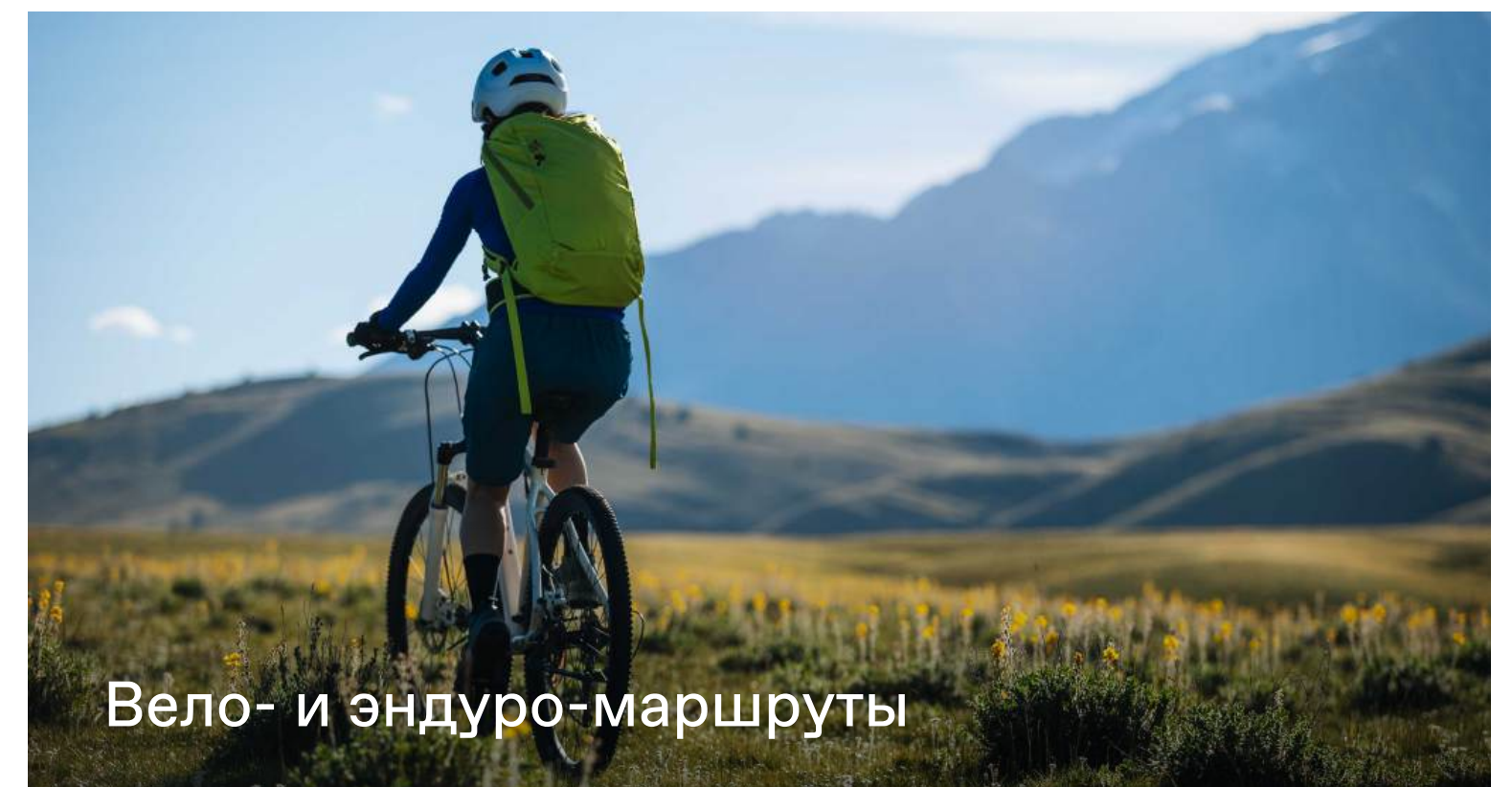
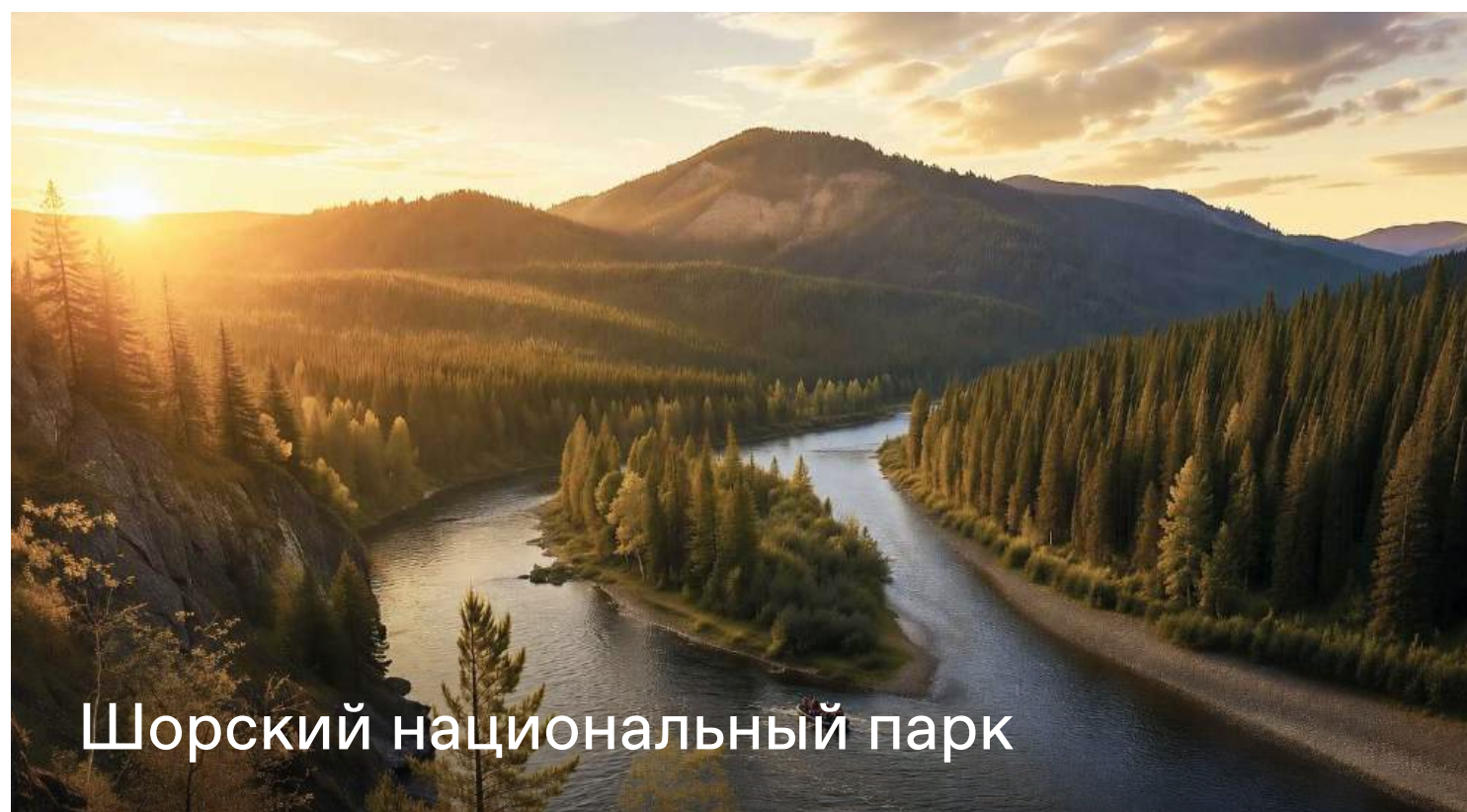


Всесезонный курорт федерального масштаба

ЗИМА



ЛЕТО



Шерегеш — лидер среди крупнейших горнолыжных курортов России

Название курорта	Турпоток 2025 г.	Длина трасс	Кол-во подъемников	Сезон катания
Шерегеш	1,7 млн чел.	62 км	21	8 мес. октябрь-май
Манжерок	1,2 млн чел.	81 км	11	4 мес. декабрь-март
Архыз	1,1 млн чел.	28,3 км	9	5 мес. декабрь-апрель
Домбай	1,05 млн чел.	25 км	15	5 мес. декабрь-апрель

Шерегеш – приоритетный туристический проект России

МАСШТАБНОЕ РАЗВИТИЕ КУРОРТА ДО 2035 Г.

243,9 млрд ₽

частных инвестиций
в развитие Шерегеша

~35 000

мест размещений

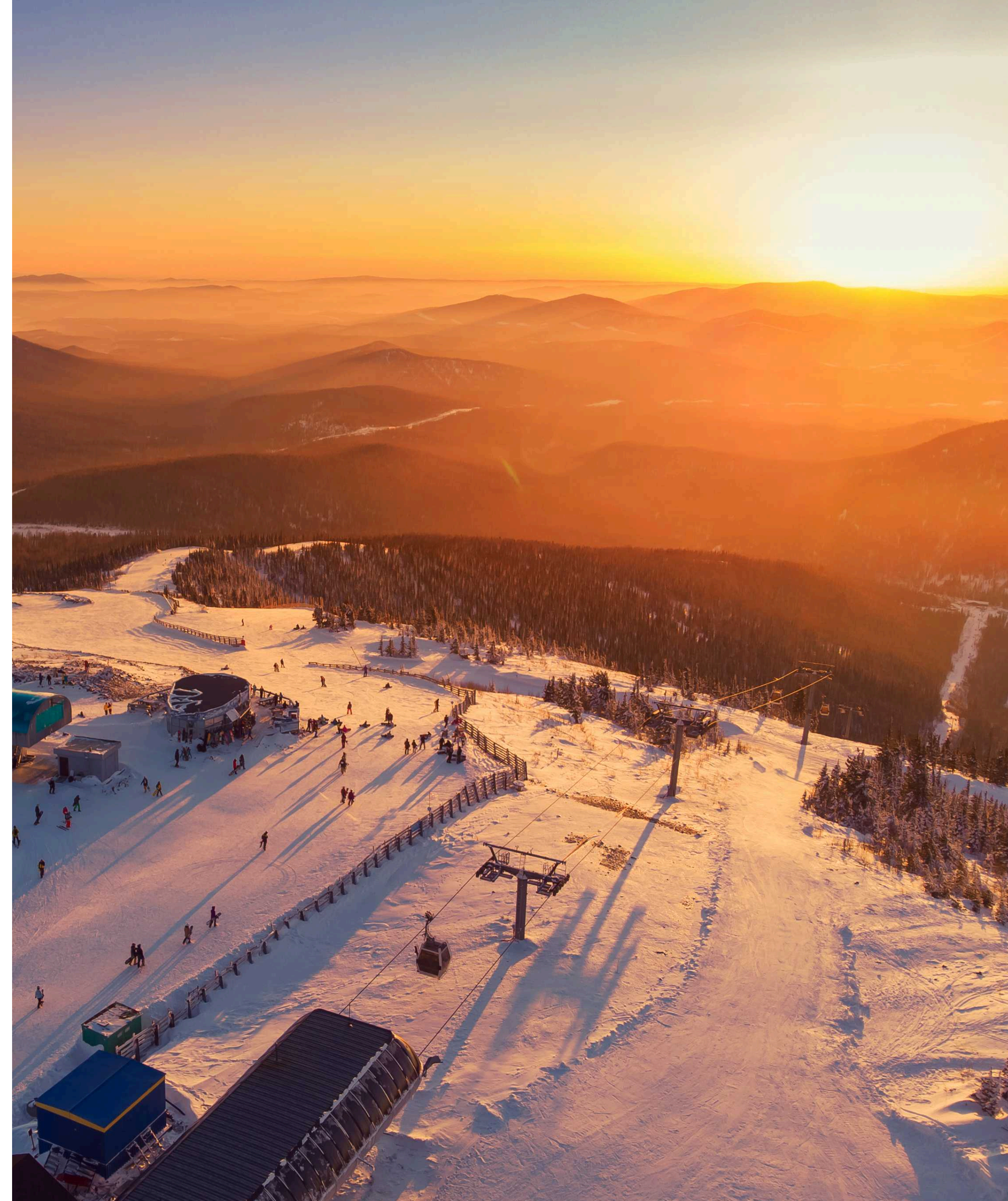
345

горнолыжных трасс

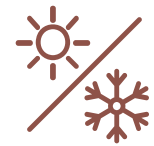
10 868

новых рабочих мест

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



Ключевые направления развития

 Всесезонный курорт Развитие летней инфраструктуры и круглогодичных сервисов	 Международный туризм Привлечение гостей из России, дружественных стран и Китая	 Деловой и конгресс-туризм Конгресс-центр, выставочные и событийные площадки
 Медицинский и оздоровительный туризм SPA, термы, медицинские и реабилитационные центры	 Семейный и инклюзивный туризм Детская инфраструктура, доступная среда	 Безопасность и качество сервиса Высокие стандарты гостеприимства и комфортной среды

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

Международный аэропорт

Увеличит поток туристов на 88% к 2030 г. и обеспечит возможность приезжать с крупнейших городов России и зарубежья.



Время полета
из Москвы –
4,5 часа

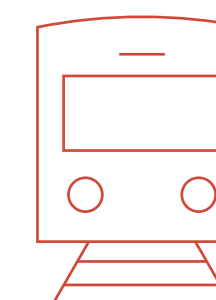


КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ



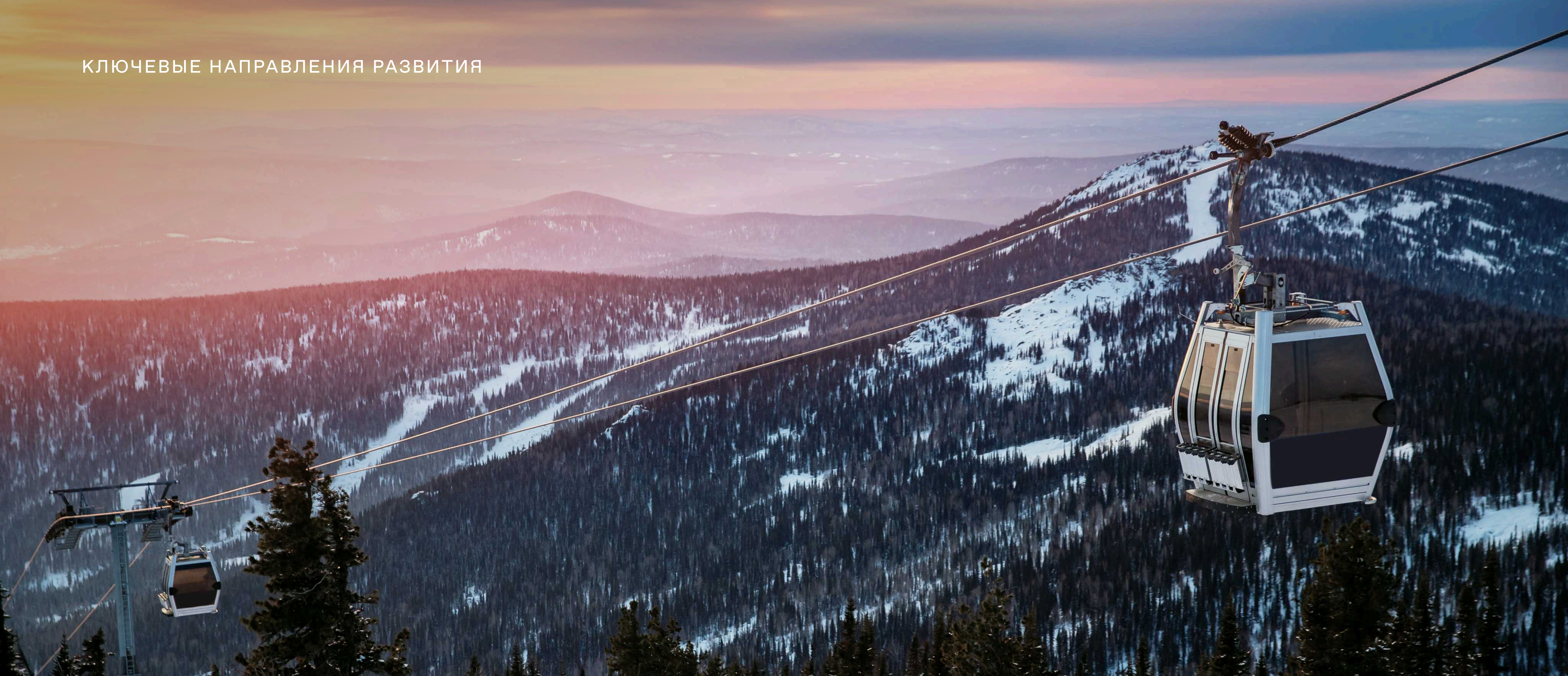
Площадь трех вокзалов

Запланировано строительство авто и ж/д вокзалов, а также единственного подбрасывающего подъемника. Железнодорожные пути уже проложены.



Время в пути
от Кемерова –
4,5 часа

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ



Новые подъемники и трассы

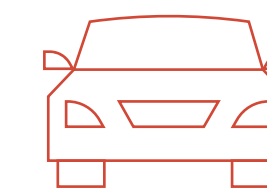
Скоростные подъемники, десятки километров новых трасс, расширение легендарной зоны фрирайда со знаменитым пухляком Шерегеша.

КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ



Новая федеральная транспортная сеть

Объединит ключевые курортные регионы Сибири в единое пространство для путешествий. Вместо одной точки притяжения туристы смогут строить многодневные маршруты между курортами, что увеличит продолжительность отдыха, турпоток и экономический потенциал каждого региона.

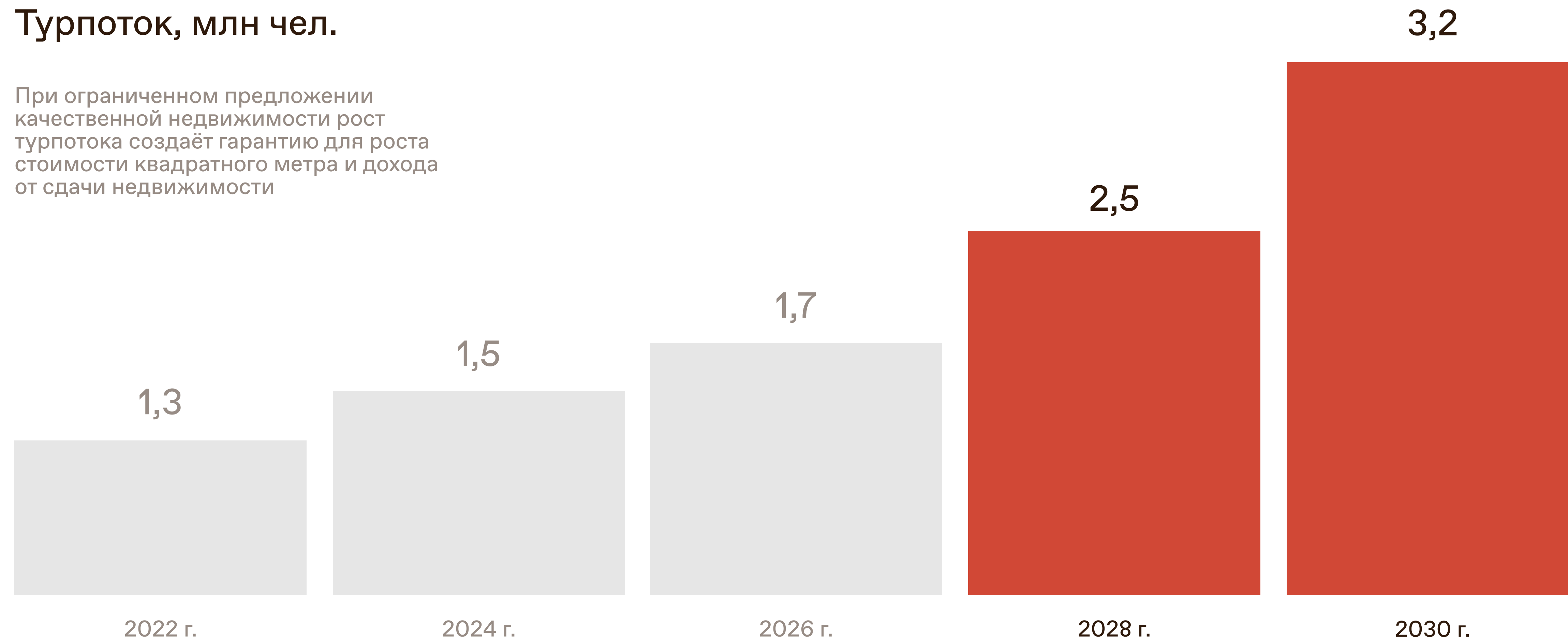


100 км
Алтай – Шерегеш

Шерегеш – устойчивый рост туристического потока

Турпоток, млн чел.

При ограниченном предложении качественной недвижимости рост турпотока создаёт гарантию для роста стоимости квадратного метра и дохода от сдачи недвижимости



Шерегешу уже не хватает гостиничных номеров

С ростом турпотока дефицит качественного размещения будет только увеличиваться — к 2030 году курорту потребуется еще 19 000 номеров.

89%

средняя загрузка отелей

15 000-25 000 тыс. ₽/сут.

средняя стоимость проживания в отелях 4-5*

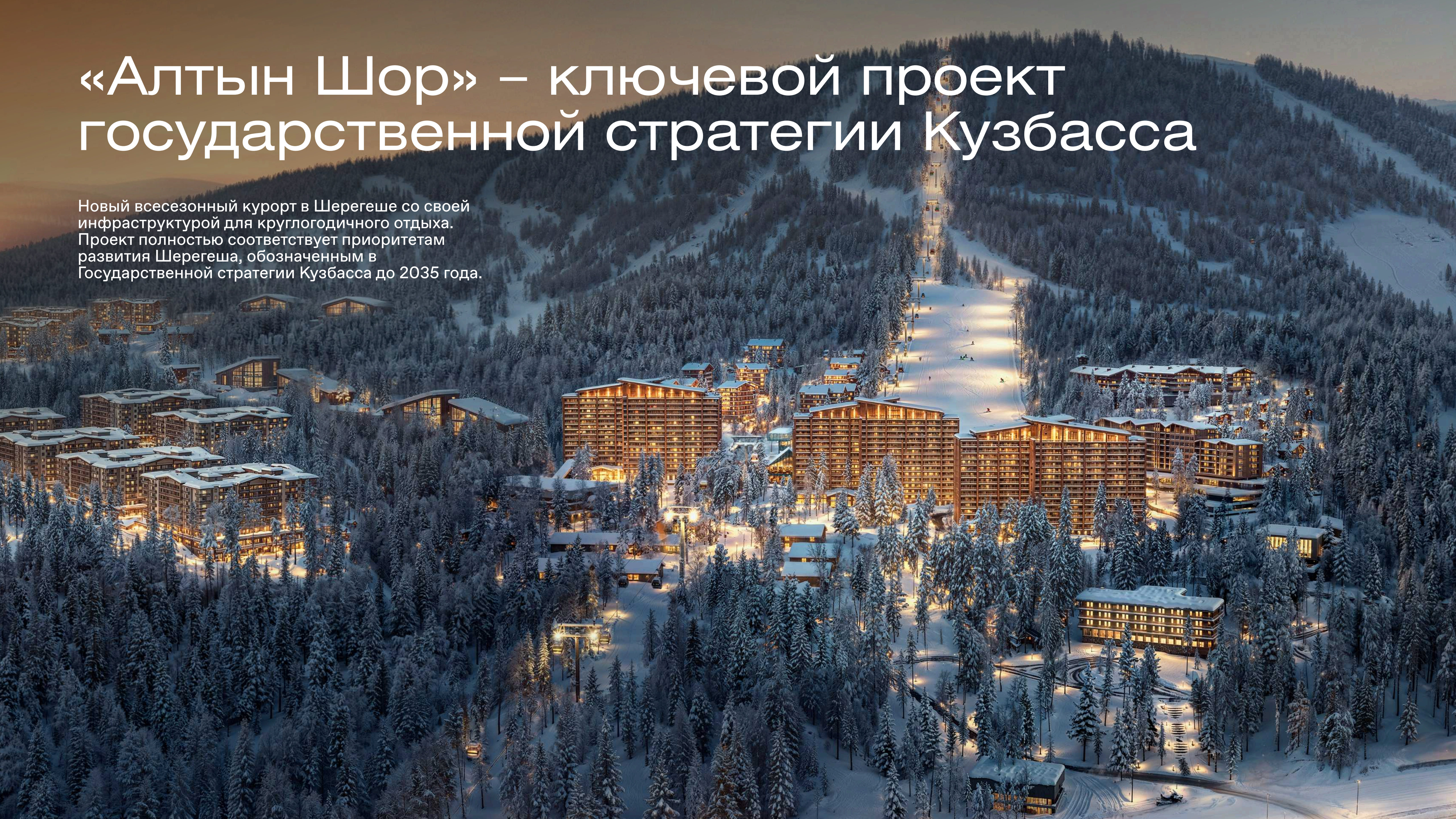
19 000 номеров

дефицит к 2030 г.



«Алтын Шор» – ключевой проект государственной стратегии Кузбасса

Новый всесезонный курорт в Шерегеше со своей инфраструктурой для круглогодичного отдыха. Проект полностью соответствует приоритетам развития Шерегеша, обозначенным в Государственной стратегии Кузбасса до 2035 года.



Новый всесезонный курорт в Шерегеше



54,2 га

Собственной
инфраструктуры

до 2035 г.

Срок реализации

+

Комплексное развитие
территории



214-ФЗ
Эскроу счета

 **СБЕР БАНК**

Полное проектное
финансирование

«Алтын Шор» – крупный туристический кластер в сердце Шерегеша

3 000+

номеров
категории 4-5*

4 100 м

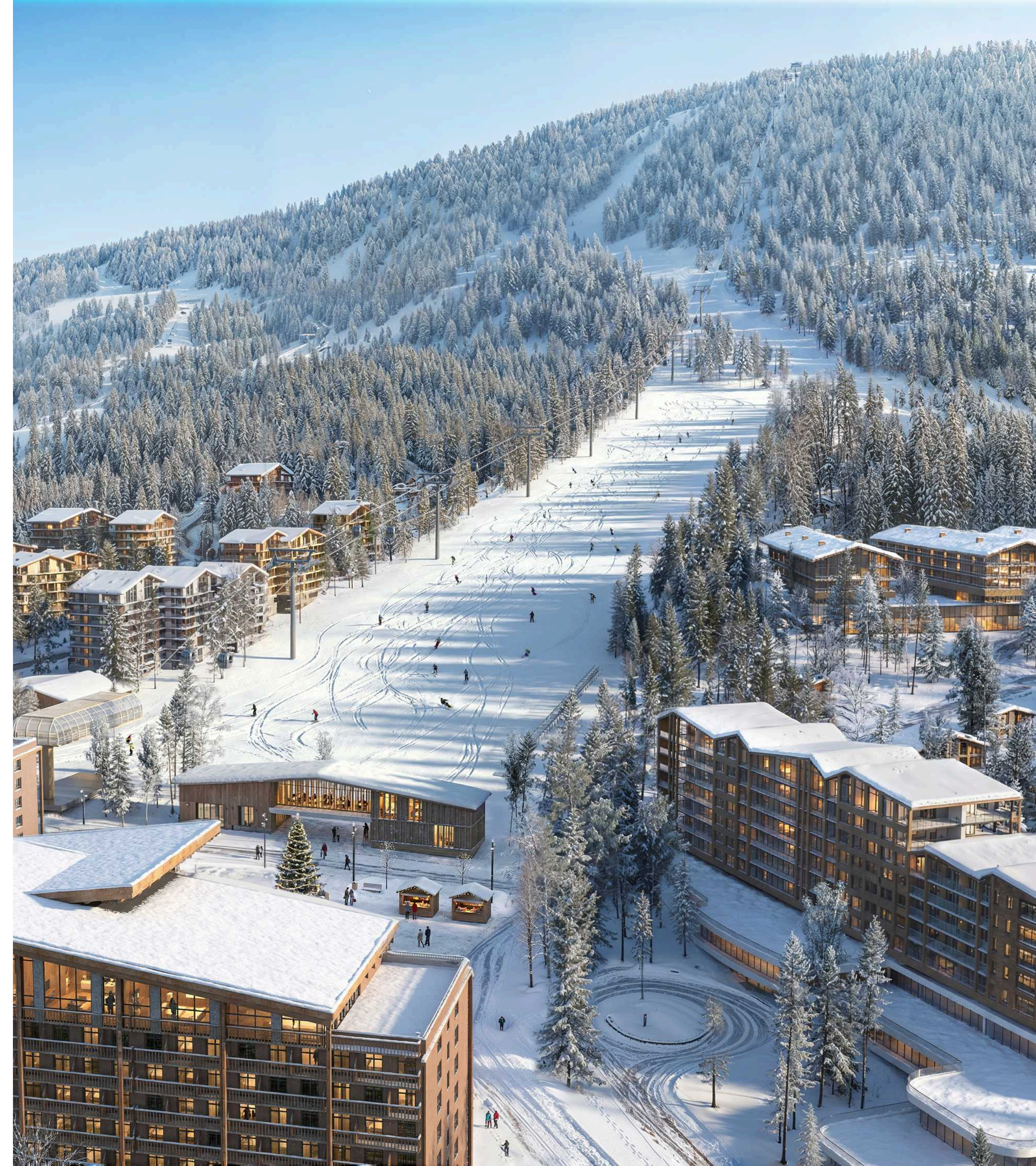
протяженность
горнолыжных трасс

10 868

новых рабочих
мест к 2035 г.

+

собственный подбрасывающий
подъемник от площади трех вокзалов



Полное соответствие государственной стратегии



Приоритеты
государственной стратегии

«Алтын Шор»

Всесезонный курорт

Создаем инфраструктуру
для отдыха круглый год

SPA и термы

Всесезонный термальный
комплекс и SPA-центр

Медицинский туризм

Медицинский кластер
и реабилитационный центр

Конгресс-туризм

Конгресс-центр и экспо-площадки

Семейный отдых

Детская инфраструктура,
парки, развлечения

Международный туризм

Гостиницы мирового уровня и сервисы
для гостей из разных стран

Развитие сектора F

Ключевой проект в секторе F –
новом центре роста Шерегеша

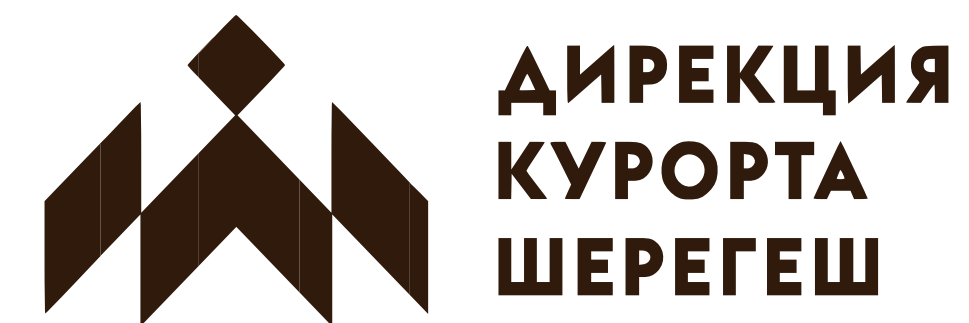
Новые рабочие места

Создаем более 10 000 новых
рабочих мест

Надежный проект при поддержке государства

Государственная поддержка развития курорта снижает инфраструктурные риски и обеспечивает последовательную реализацию проекта.

Для инвестора это дополнительная гарантия надежности вложений и роста капитализации актива.



При поддержке
«Дирекции курорта Шерегеш»



При поддержке правительства
Кемеровской области

Мастер-план всесезонного курорта «Алтын Шор»

Собственный горнолыжный склон
и прямой доступ ко всем секторам курорта →

Детский лагерь

Канатная дорога

Бугельный подъемник

Траволатор

Зона отелей 3 ★

Отели 4-5 ★

← Гора «Зеленая»

Зона шале

Детская площадка

Летний кинотеатр

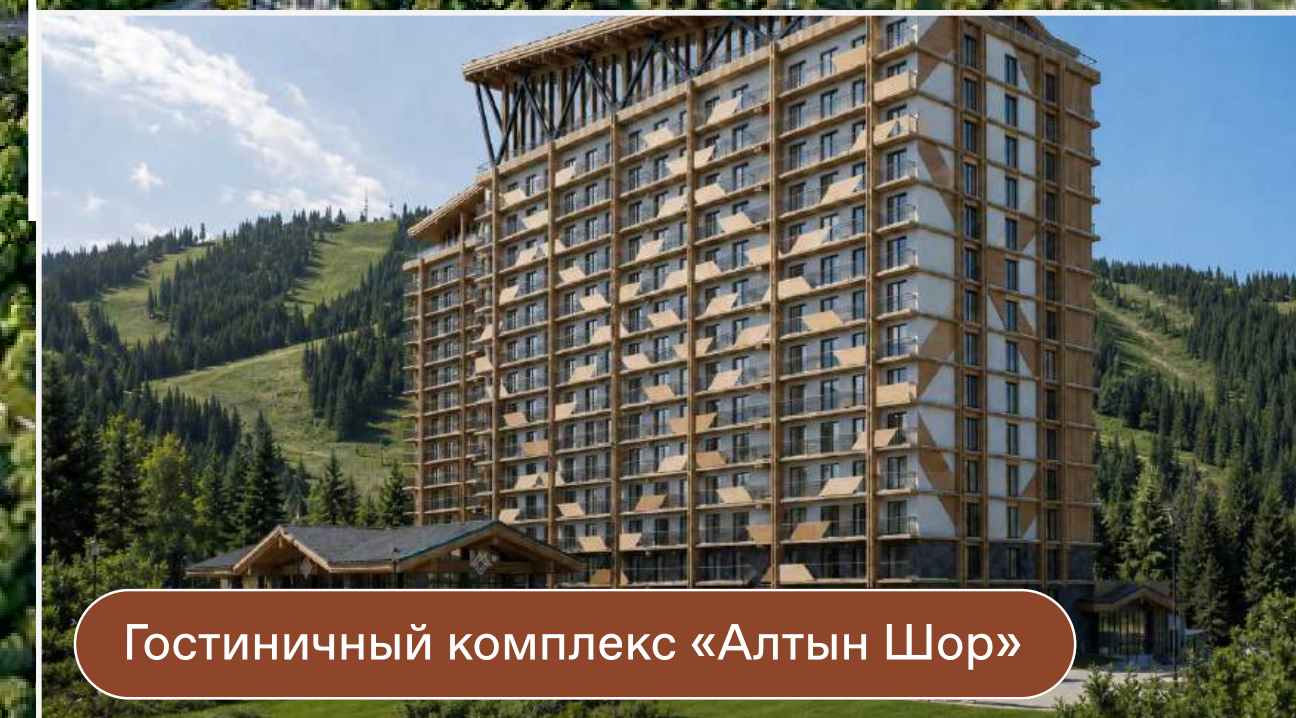
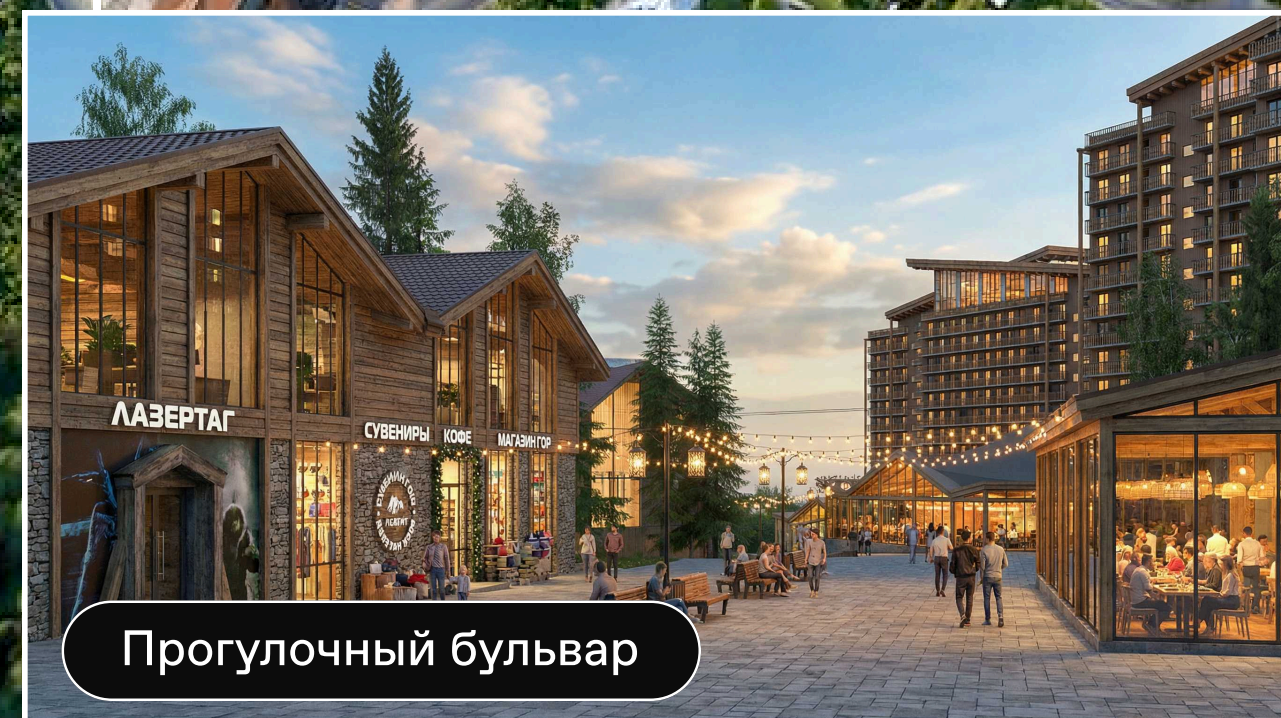
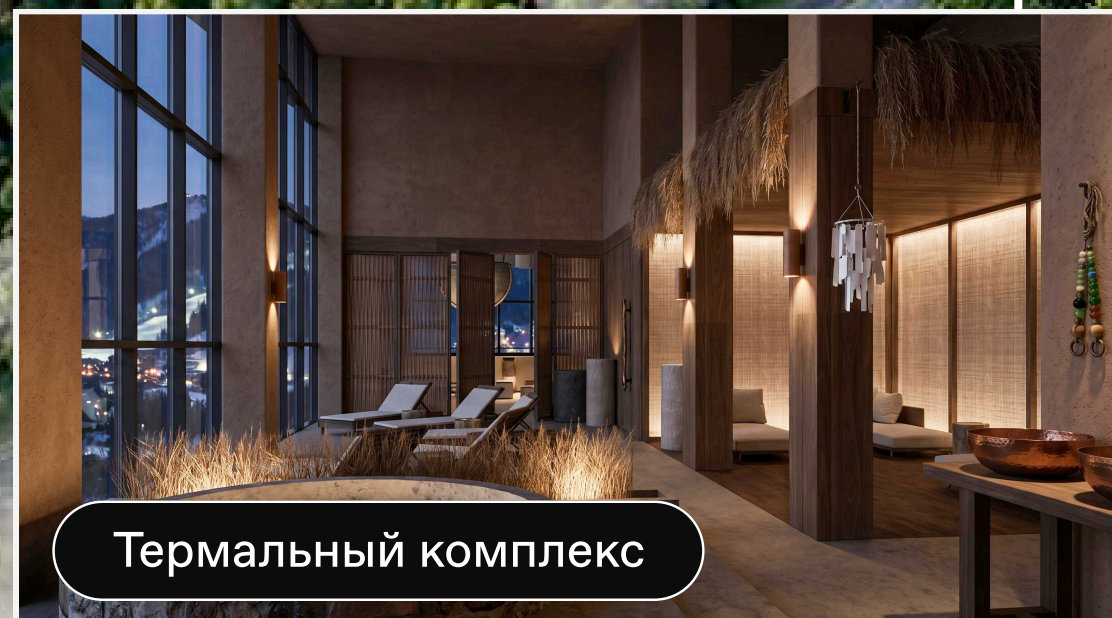
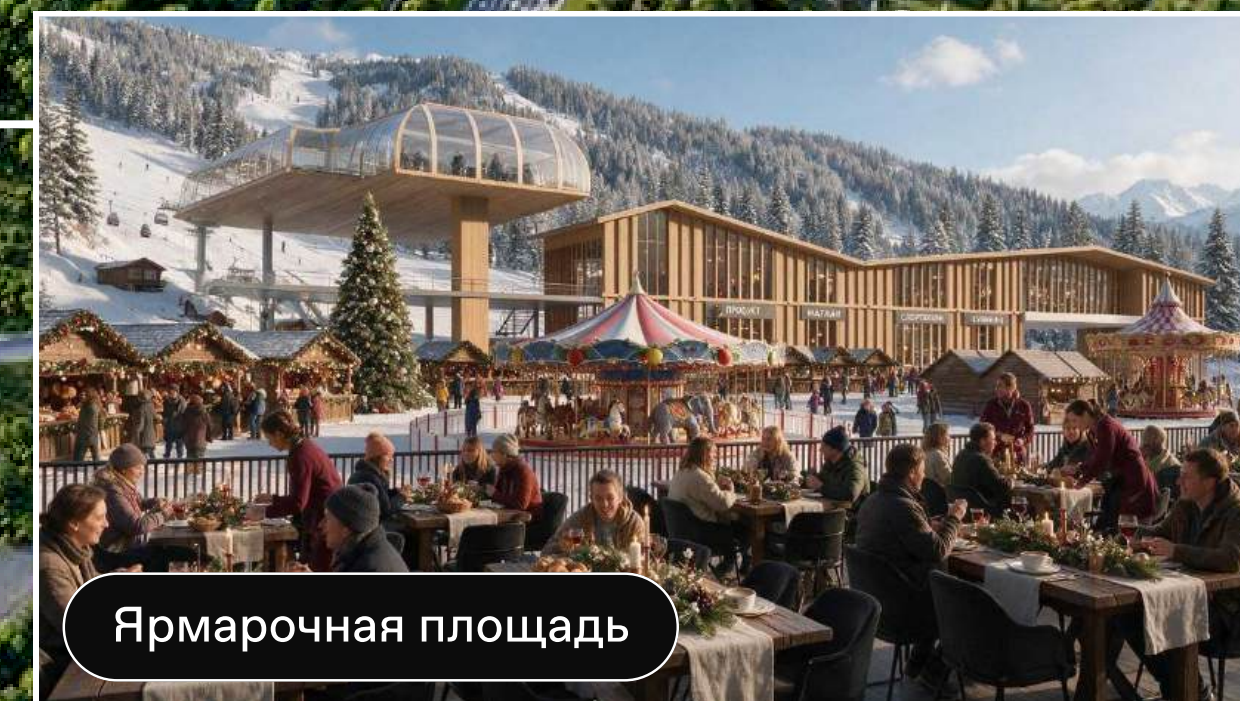
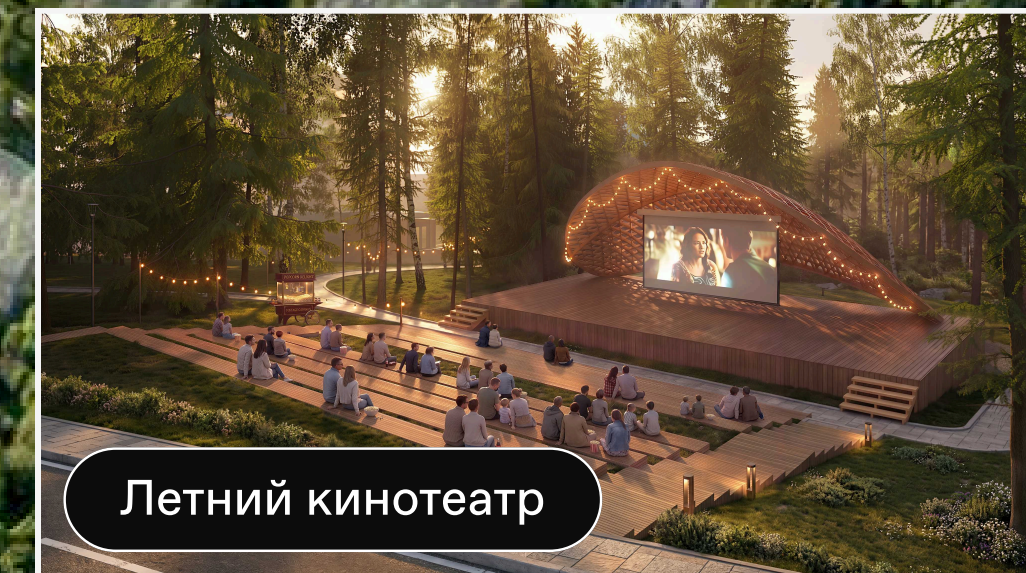
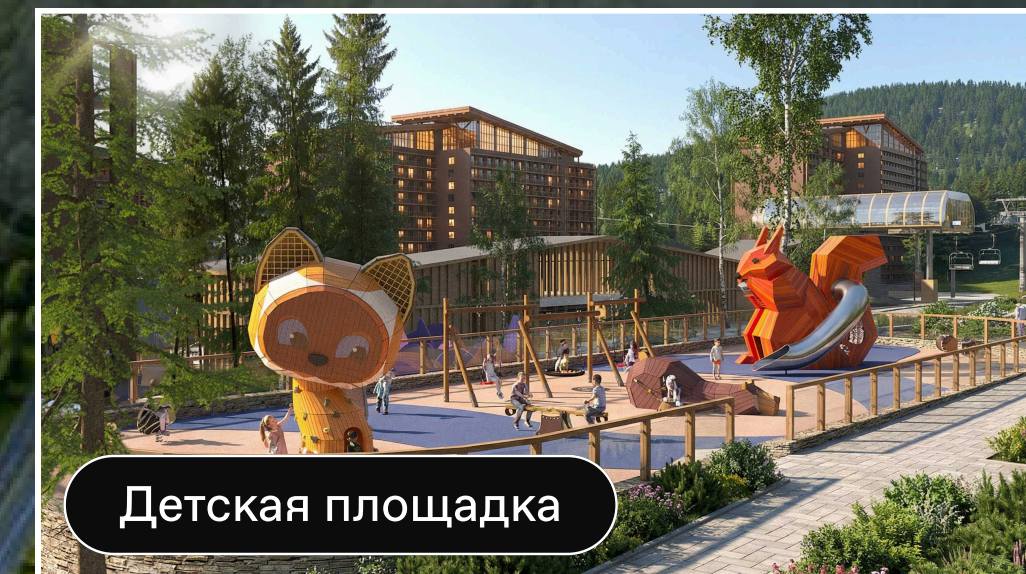
Ярмарочная площадь

Ресторан

Термальный комплекс

Прогулочный бульвар

Гостиничный комплекс «Алтын Шор»



Ярмарочная площадь



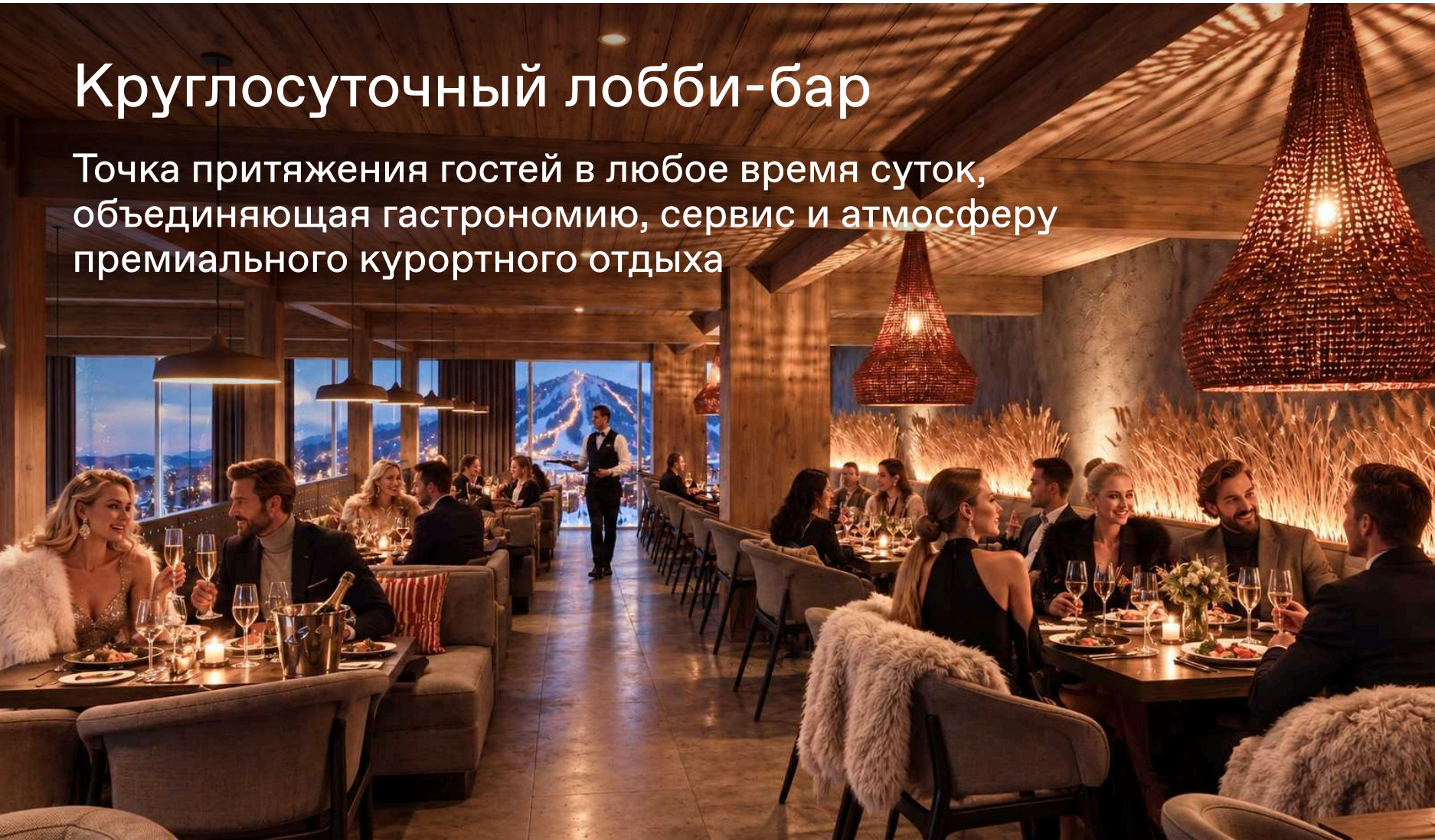
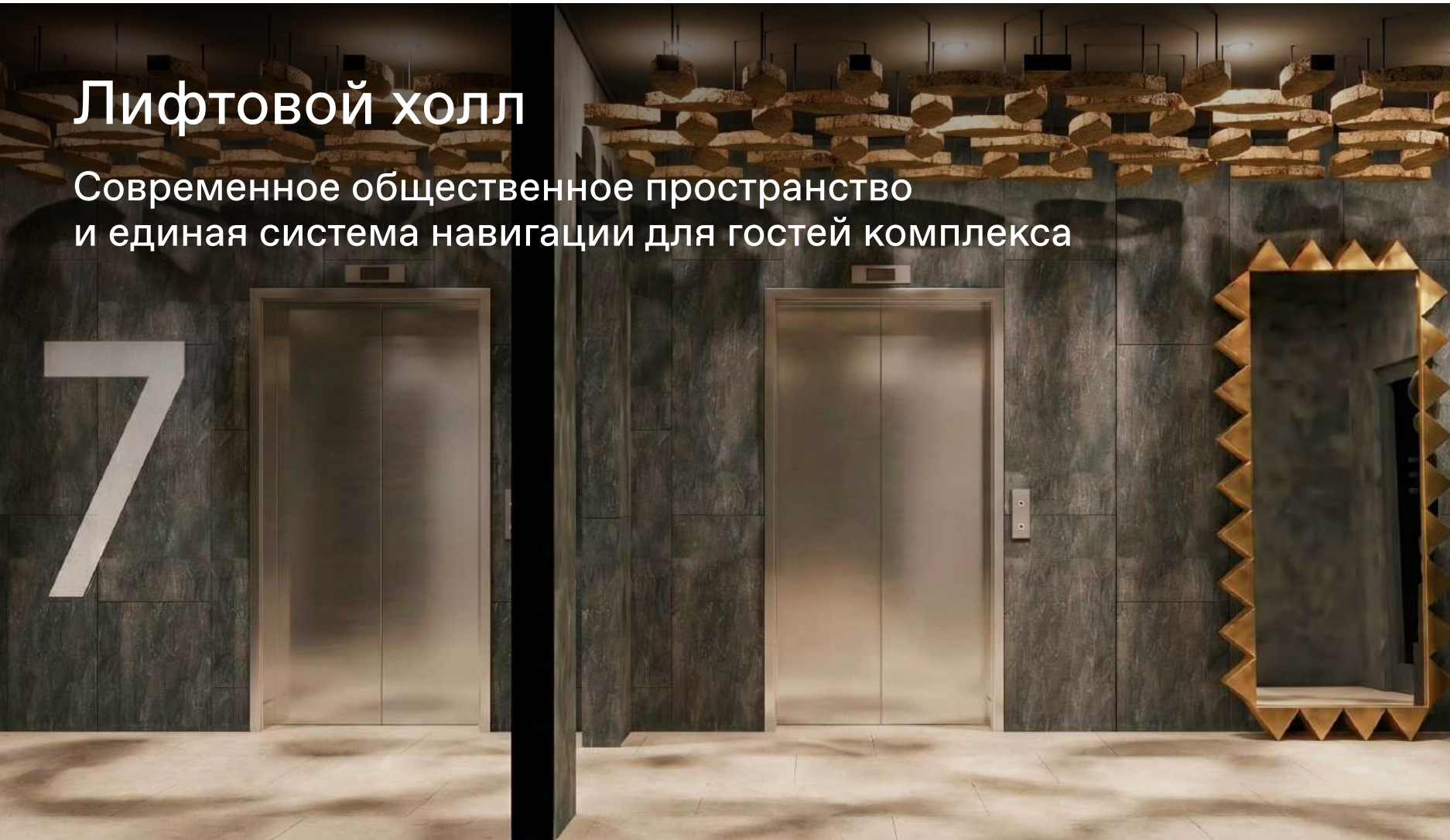
Прогулочный бульвар



Гостиничный комплекс «Алтын Шор»



КОНЦЕПЦИЯ I ОЧЕРЕДИ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА



СПА и термальная зона на крыше

Уникальная зона отдыха и оздоровления среди горных пейзажей Шерегеша, объединяющая термальные практики, восстановление и премиальный сервис.

Термальные бассейны с видом на горы

Банный комплекс различных форматов

Пространства для отдыха и восстановления

Авторские массажные и оздоровительные программы



Термальный комплекс



Детский центр круглогодичного формата

Современное пространство для детей,
повышающее привлекательность курорта
для семейной аудитории и увеличивающее
продолжительность отдыха.

Творческие мастерские

Игровые зоны

Развивающие программы



Флагманский ресторан курорта

Ресторан площадью 2 500 м², расположенный на выкате горнолыжных трасс. Пространство создает одну из ключевых точек притяжения курорта.

Локальные фермерские продукты

Авторские рецепты и сезонное меню

Панорамные виды на горы

Высокий уровень сервиса и гостеприимства



Гостиничный номер 26,14 м²

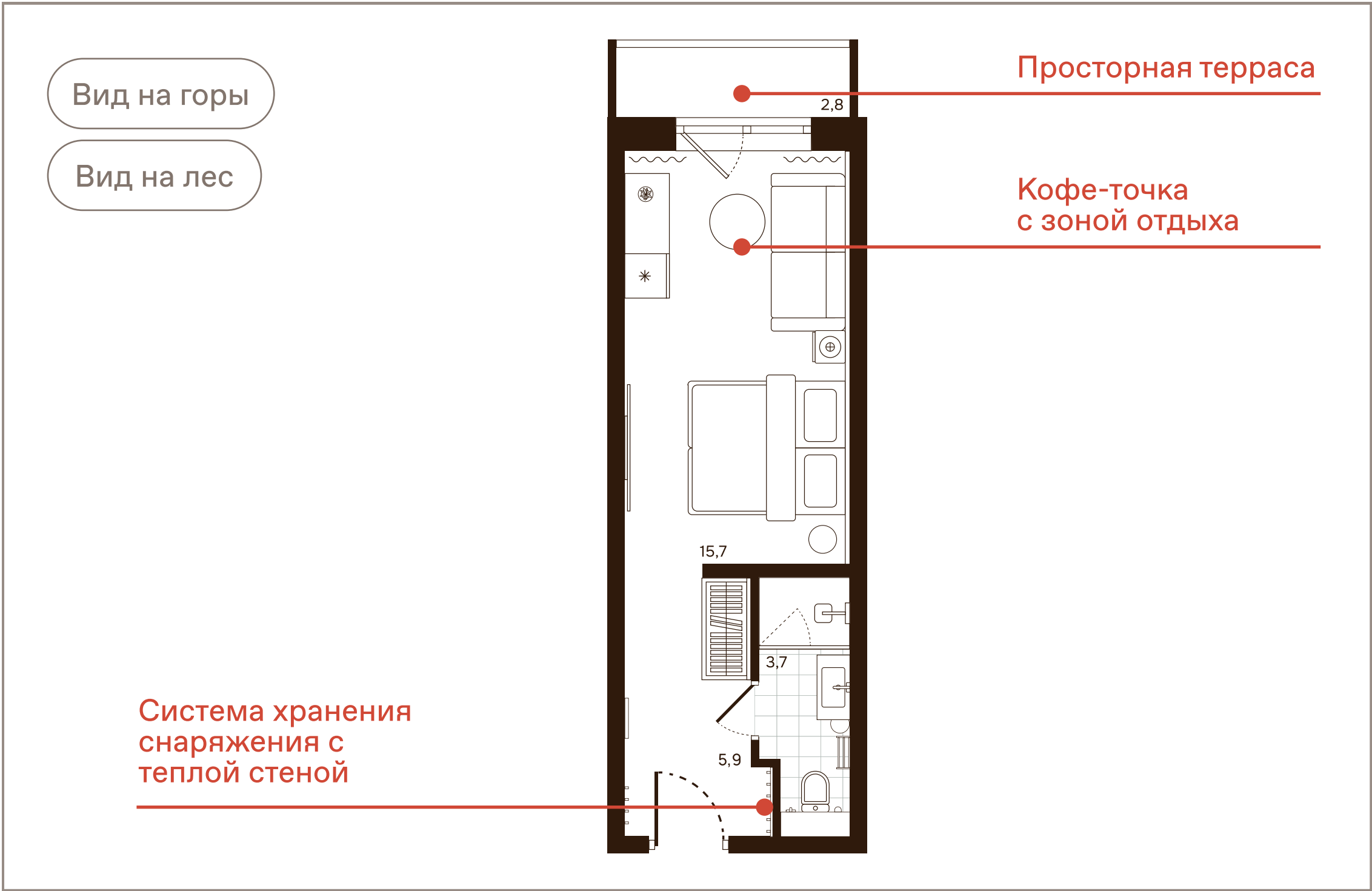
до 4 гостей

от 13 000 ₹
Средняя стоимость
сдачи в аренду за сутки

от 12 000 000 ₹
Стоимость с ремонтом

от 12,5% годовых
Доходность от сдачи

до 8 лет
Окупаемость



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

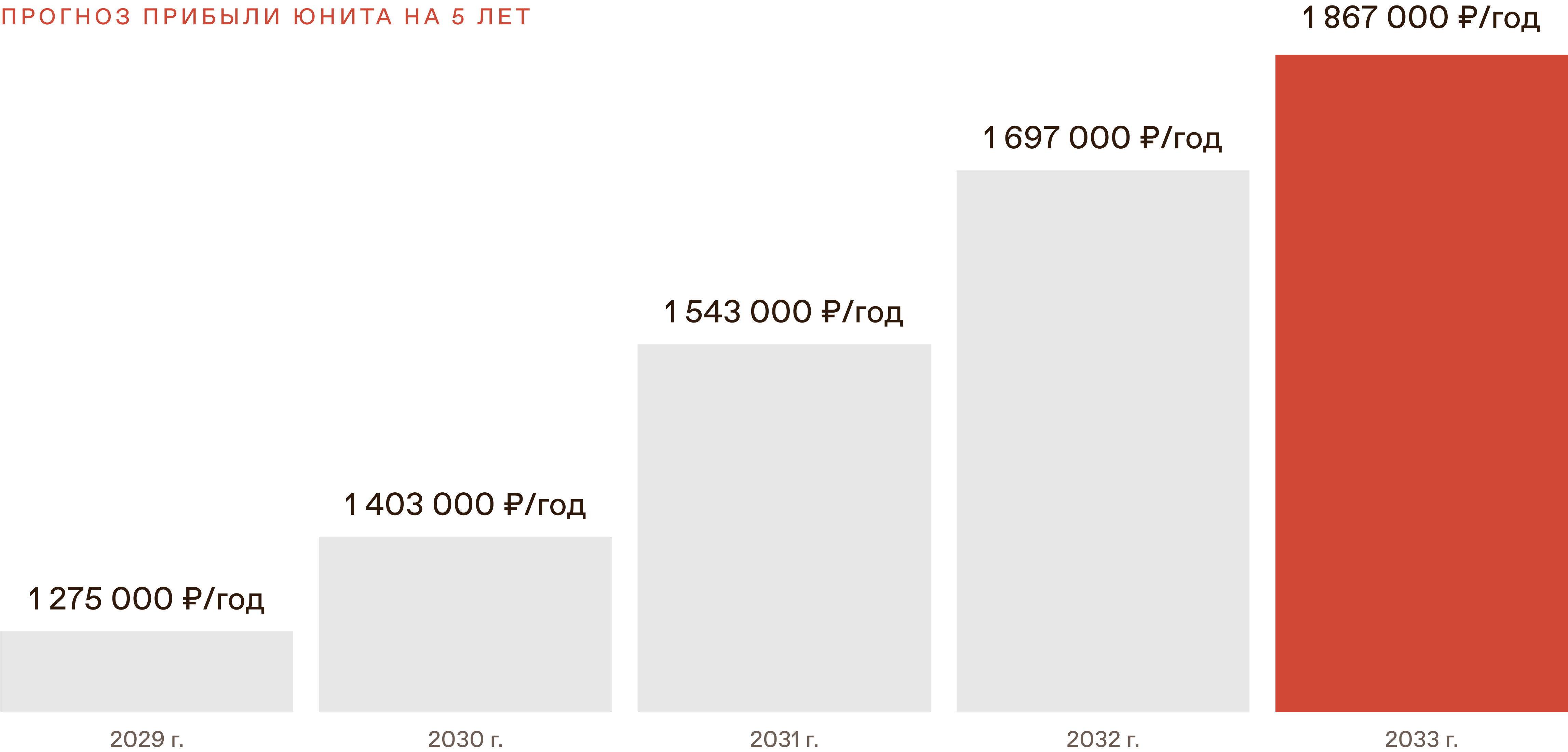
Ставка

13 000 ₽ /сутки



Доходность от аренды

ПРОГНОЗ ПРИБЫЛИ ЮНИТА НА 5 ЛЕТ



Гостиничный номер 52,48 м²

до 6 гостей

18 000 ₽

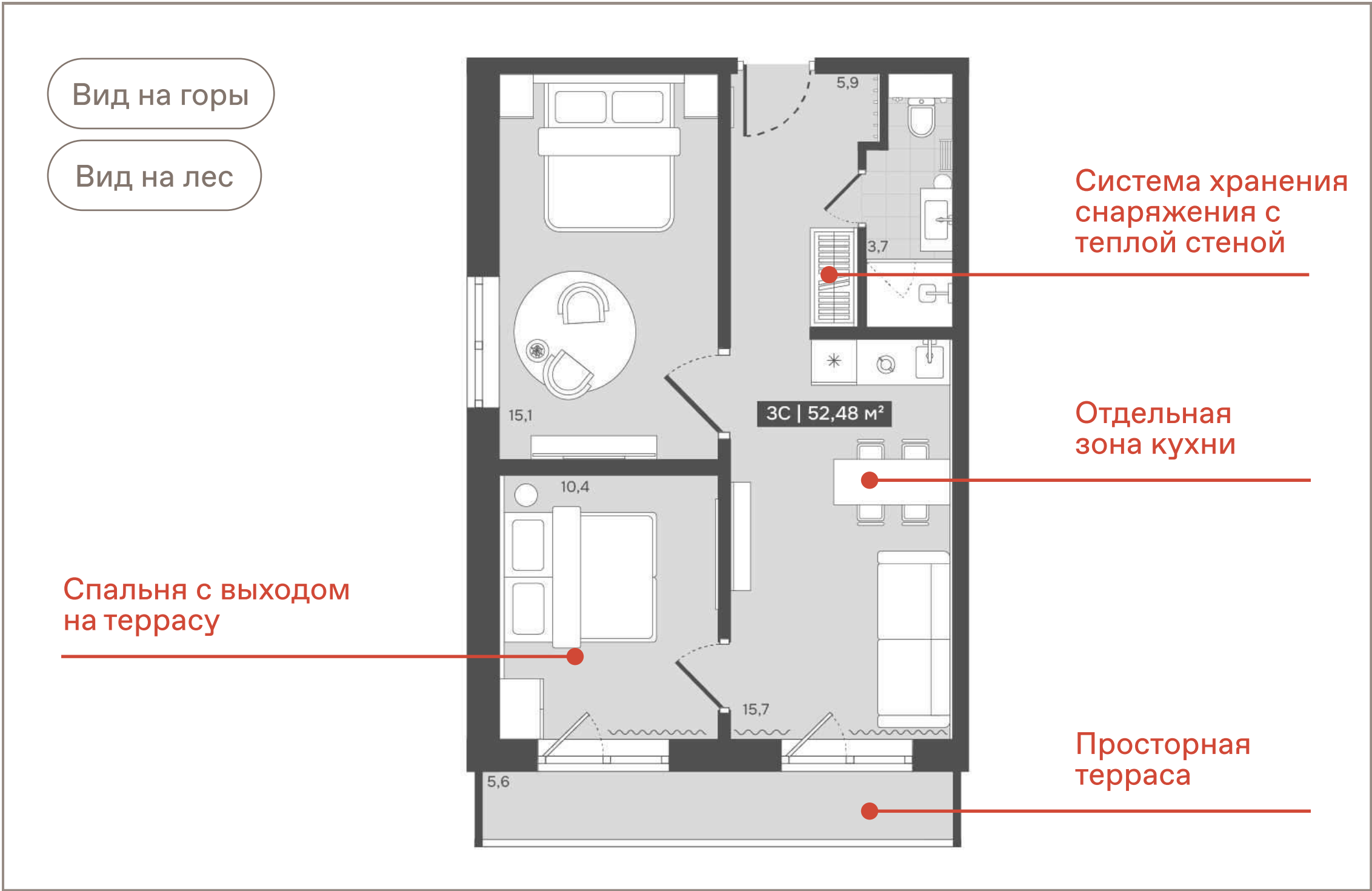
Средняя стоимость сдачи в аренду за сутки

от 24 150 000 ₽

Стоимость с ремонтом

от 10% годовых

Доходность от сдачи



Инвестиционный анализ объекта

ЗС | 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

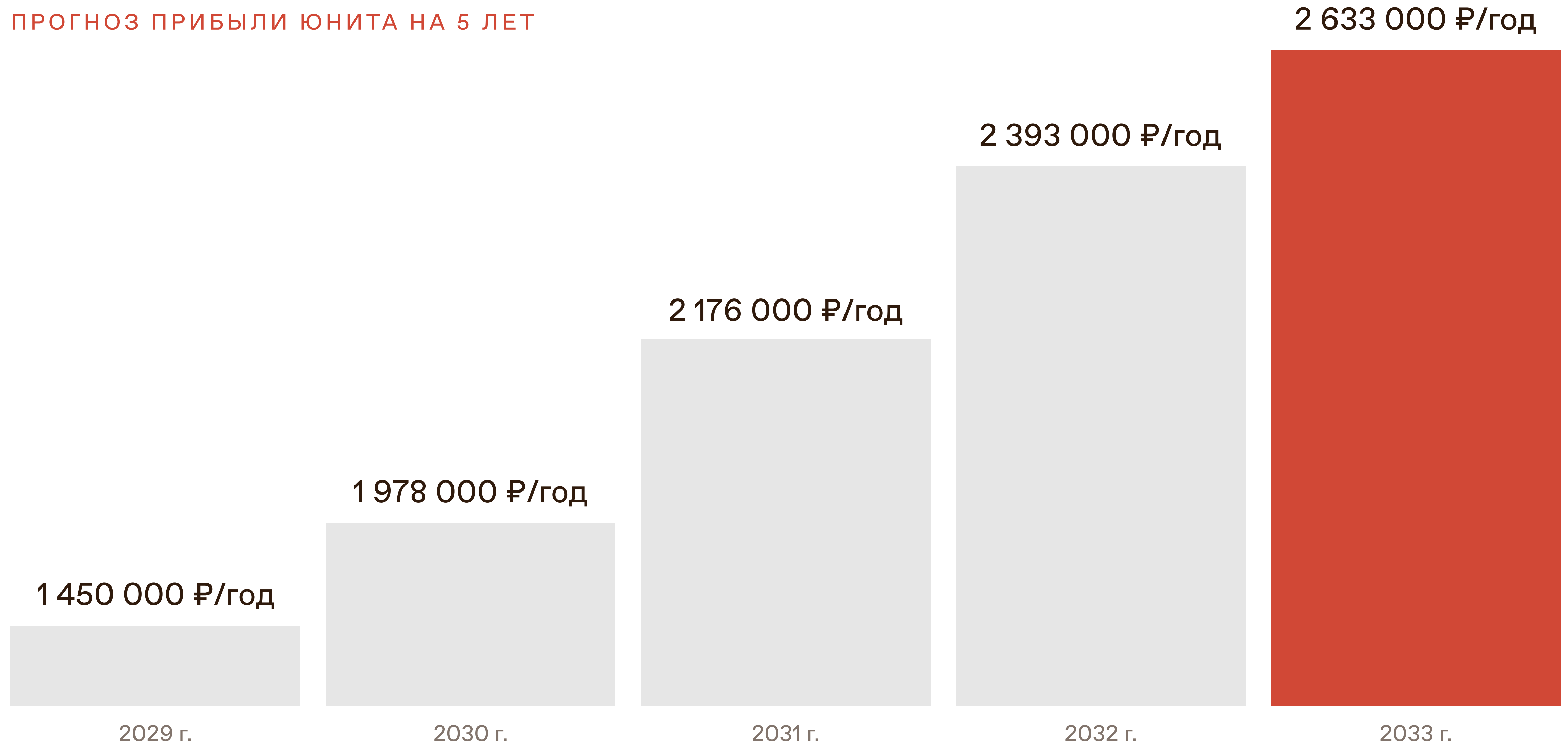
Ставка

18 000 ₽ /сутки



Доходность от аренды

ПРОГНОЗ ПРИБЫЛИ ЮНИТА НА 5 ЛЕТ

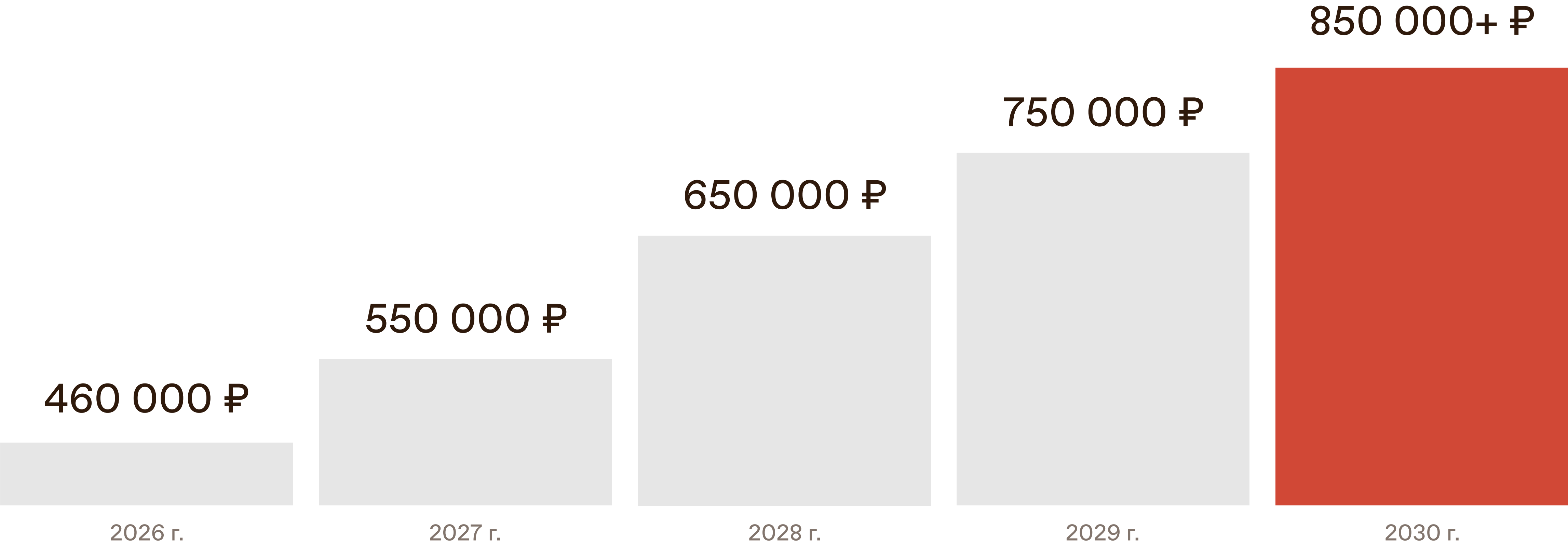


Капитализация средней стоимости м² апартамента в «Алтын Шор»

Капитализация от
5 000 000 ₹
за 2 года

Окупаемость до
8-10 лет

В СТОИМОСТЬ ВХОДИТ РЕМОНТ

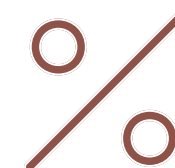


Способы покупки



Траншевая ипотека

Индивидуальные условия от Сбербанк – 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

MANTERA GROUP

Федеральный оператор курортов и гостиничной недвижимости

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

7 000+

номеров под управлением

7,1 млн

гостей ежегодно

14

туристических направлений

9 000+

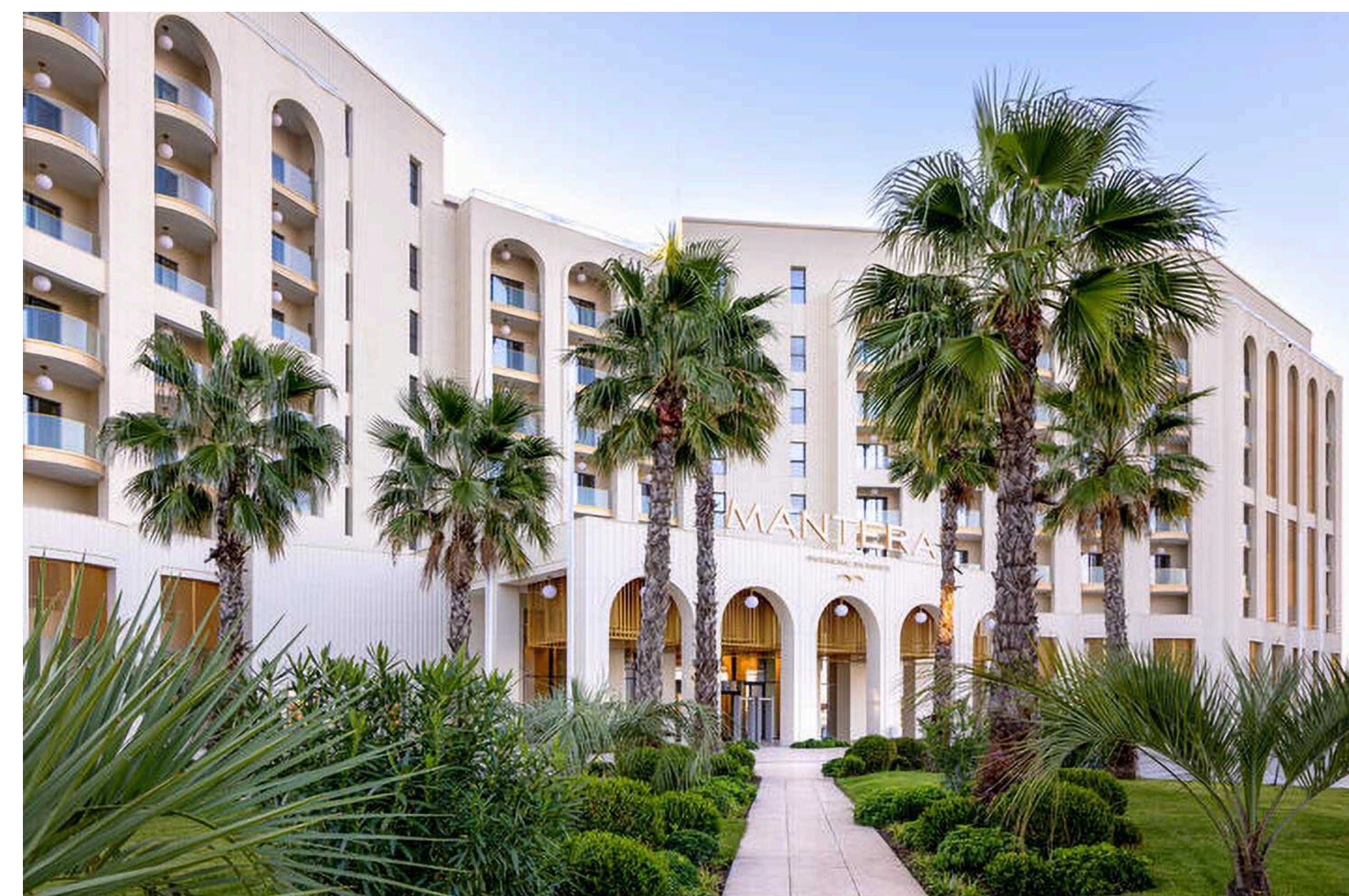
сотрудников

⊕ Профессиональное гостиничное управление

⊕ Продвижение и продажи через экосистему оператора

⊕ Федеральные стандарты сервиса

⊕ Высокая лояльность гостей и стабильная загрузка комплекса



**СДС
СТРОЙ**



Федеральный застройщик с опытом 20+ лет

ведет строительство всего
всесезонного курорта «Алтын Шор»

Застройщик «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.

Портфель реализованных проектов*



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.