

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.

Compact Residence

1C | 17,2 м²

Начнет приносить доход уже в 2027 г.

от 7 000 ₽

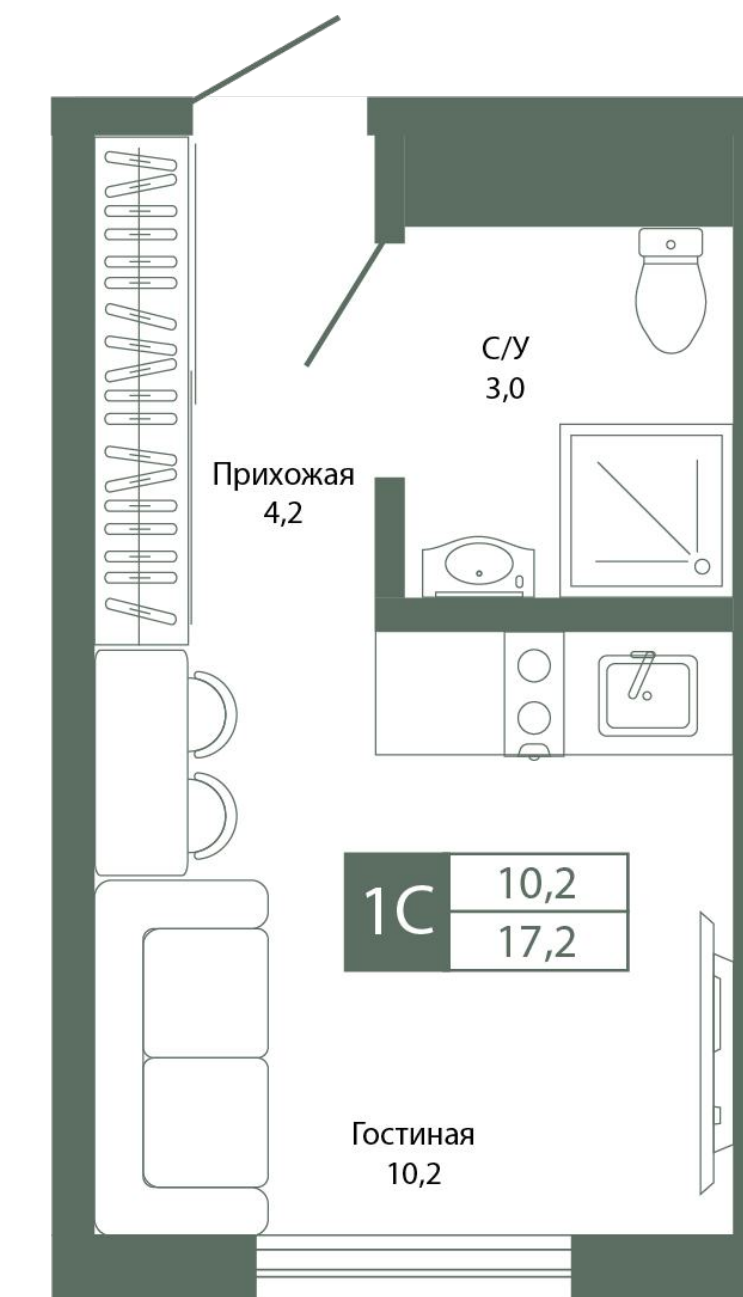
Тариф в сутки в горнолыжный сезон

от 7 581 000 ₽

Стоимость отделки “Премиум” с мебелью, техникой и оснащением

от 10 % годовых

Доходность от сдачи



Инвестиционный анализ

1С | 17,2 м²

Стоимость отделки “Премиум” с мебелью, техникой и оснащением

от 7 581 000 Р

Распределение доходов с оператором управления:

собственнику – 60%
сервисная компания – 40%

Горнолыжный сезон Ноябрь – Апрель (6 месяцев)

Ставка Заполняемость
7 000 Р/сут. 80%

Летний туристический сезон Май – Октябрь (6 месяцев)

Ставка Заполняемость
3 500 Р/сут. 45%



Расчет окупаемости

Горнолыжный сезон:

$$7\,000\text{ Р} * 180\text{ дней} * 0,8 = 1\,008\,000\text{ Р}$$

Летний туристический сезон:

$$3\,500\text{ Р} * 180\text{ дней} * 0,45 = 283\,500\text{ Р}$$

Итого валовый доход:

$$1\,008\,000\text{ Р} + 283\,500\text{ Р} = 1\,291\,500\text{ Р}$$

Доход владельца (60%):

$$1\,291\,500\text{ Р} * 0,60 = 774\,900\text{ Р/год}$$

Доходность (после вычета вознаграждения оператора управления):

$$(774\,900\text{ Р/год} / 7\,581\,000\text{ Р}) * 100\% = 10,2\%$$

Окупаемость при ежегодной индексации арендных ставок на 10%:

~ 7,2 года



Финансовая модель по 1С | 17,2 м² до 2033 года

Наименование	Период	Ед. изм.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.	2031 г.	2032 г.	2033 г.
Кол-во дней		шт.	360	360	360	360	360	360	360
Коэффициент загрузки	год	%	63	63	63	63	63	63	63
	зима	%	80	80	80	80	80	80	80
	лето	%	45	45	45	45	45	45	45
Кол-во дней сдачи	год	шт.	225	225	225	225	225	225	225
	зима	шт.	144	144	144	144	144	144	144
	лето	шт.	81	81	81	81	81	81	81
Стоимость суточной аренды в горнолыжный сезон	зима	руб./сут.	7 000	7 700	8 500	9 300	10 300	11 300	12 400
Стоимость суточной аренды в летний туристический сезон	лето	руб./сут.	3 500	3 850	4 200	4 600	5 100	5 600	6 100
Среднемесячный доход от аренды (за вычетом услуг УК 40%, до вычета налогов)	год	руб./сут.	64 575	71 033	78 210	85 590	94 815	104 040	113 985
	зима	руб./сут.	100 800	110 880	122 400	133 920	148 320	162 720	178 560
	лето	руб./сут.	28 350	31 185	34 020	37 260	41 310	45 360	49 410
Поступление от аренды в горнолыжный период	зима	руб.	1 008 000	1 108 800	1 224 000	1 339 200	1 483 200	1 627 200	1 785 600
Поступление от аренды в летний туристический период	лето	руб.	283 500	311 850	340 200	372 600	413 100	453 600	494 100
Капитализация объекта недвижимости		руб.	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000
Денежный поток (без учета доходности от капитализации)		руб.	774 900	852 390	938 520	1 027 080	1 137 780	1 248 480	1 367 820

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