

Чек-лист: 12 проверок застройщика в Батуми + честный расчёт доходности

Как не купить долгострой и посчитать реальную доходность — без «16% годовых из буклета». Опыт проверки десятков объектов, сжатый в 15 минут чтения.

Часть 1. Проверка застройщика: пункты 1–6

Каждый пункт можно проверить самостоятельно за вечер. Если хотя бы 2 пункта «красные» — мы такой объект клиентам не показываем.

1

Сколько домов застройщик УЖЕ сдал

Не рендеров — реальных, заселённых домов. Попросите адреса, найдите на карте, посмотрите отзывы жильцов.

► Красный флаг: «это наш первый проект, но команда опытная»

2

Право на землю в публичном реестре NAPR

napr.gov.ge — официальный реестр Грузии. Земля должна быть в собственности или долгосрочной аренде у юрлица-застройщика.

► Земля на физлице или «оформляется»

3

Разрешение на строительство — на ЭТОТ дом

Номер разрешения, этажность и площадь в разрешении должны совпадать с проектом, который вам продают.

► Разрешение на 12 этажей, продают 20

4

Темп стройки: фото/видео раз в месяц

Просите хронологию стройплощадки. Этаж в 2–4 недели на монолите — нормальный темп. Стройка «заморожена на зиму» — повод копать глубже.

5

Договор регистрируется в Доме юстиции

Только зарегистрированный договор даёт право требования. «Бронь по расписке» и «предварительный договор на карту менеджера» — не даёт ничего.

► Просят перевод на личную карту — уходите

6

График платежей привязан к стадиям стройки

Идеально: 20–30% вход, остальное траншами по факту этажей/сдачи. Требование 100% на котловане — весь риск на вас.

Часть 1. Проверка застройщика: пункты 7–12

1

История сдачи: задержки прошлых объектов

Задержка 3–6 месяцев в Батуми — обычное дело. Систематические задержки 1,5–2 года — диагноз.

2

Инженерия: лифты, генератор, отопление

Спросите марки лифтов и наличие генератора. В сезонных перегрузках сети дом без генератора = жалобы арендаторов.

3

Кто управляет домом после сдачи

Есть ли УК, сколько берёт, какая реальная загрузка у её объектов. «УК будет позже» = посуточная аренда под вопросом.

4

Юридическая чистота продавца доли

Если покупаете переуступку — проверьте цепочку прав и отсутствие обременений в реестре.

5

Реальные цены сделок, а не прайс

Просите статистику сделок в комплексе. Прайс «\$2 500/м²» при реальных продажах по \$1 800 — манипуляция оценкой доходности.

6

Выезд на готовый объект застройщика

Лично или видеообзор «вживую»: качество фасада через 3–5 лет, состояние мест общего пользования, отзывы жильцов.

Мы проходим все 12 пунктов за вас. По каждому объекту из нашей подборки — отчёт с выписками из реестра, историей застройщика и фотохронологией стройки.

Часть 2. Честный расчёт доходности

Реклама обещает «16% годовых». Покажем, куда деваются проценты — на примере студии 28 м² за \$68 000 при посуточной сдаче.

Шаг расчёта	Сумма / год	Комментарий
Ставка \$35/сутки × 365 дней	\$12 775	«доход из буклета» ≈ 18,8%
– Простой (загрузка 60%)	\$7 665	реальная загрузка в Батуми 55–65%
– Комиссия УК 20%	\$6 132	заселение, уборка, Booking/Airbnb
– Налог 5% с оборота аренды*	\$5 749	ставка для сдачи жилья физлицам
– Содержание ≈ \$500	\$5 249	коммуналка, мелкий ремонт, замены
Чистый доход	\$5 249	7,7% годовых в \$

*Про «налог 1%», который вам обещают. Режим ИП Small Business (1%) по закону НЕ применяется к доходу от сдачи жилья — это отдельный режим со ставкой 5%. Схема «аренда через ИП 1%» грозит доначислением 20% ретроактивно до 3 лет. 1% возможен только при оформлении посуточной сдачи как гостиничных услуг — это отдельная история с нюансами, расскажем честно, подходит ли она вам.

Когда доходность выше 7–8%?

- **Удачная локация и бренд комплекса** — загрузка 65–70% вместо 60% → +1–1,5 п.п.
- **Ставка \$40–45/сутки** (1-я линия, вид на море, сезон) → +1,5–2 п.п.
- **Вход ниже рынка** (старт продаж, рассрочка) — та же аренда при меньшем чеке
- **Рост стоимости:** исторически 2020–2025 батумская недвижимость прибавила 60–90% в USD — это история рынка, не прогноз

Долгосрочная аренда: спокойный вариант

5–7% чистыми в \$, загрузка ~100%, комиссия УК 10–15%, меньше хлопот. Подходит тем, кому важнее стабильность, чем максимум.

Что дальше

Этот чек-лист отсеет худшее. Но выбрать лучшее под вашу цель — бюджет, ВНЖ, доходность, сроки — быстрее вместе с нами.

Что мы делаем бесплатно

- Подборка 3–5 объектов под вашу цель и бюджет (от \$50 000)
- Расчёт доходности по каждому — по формуле из этого гида, с налогом и простоем
- Проверка застройщика по 12 пунктам с документами
- Маршрут ВНЖ, если цель — статус (порог \$150 000 с 01.03.2026, объекты суммируются)

Для вас наши услуги бесплатны: комиссию платит застройщик. Цена для вас — та же, что напрямую.

Получить подборку под ваш бюджет

Напишите в Telegram кодовое слово **МОРЕ** — пришлём 3–5 проверенных вариантов с честным расчётом в течение дня.

Telegram: @Ilin8181

или batumi-expert.ru · WhatsApp +7 926 583-97-63

Не является публичной офертой, инвестиционной консультацией или индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Все цифры — модельные допущения; фактическая доходность зависит от объекта, УК и рынка. Условия ВНЖ — по программе Грузии на 2026 год, решение принимает миграционная служба. Сделки оформляет партнёрское агентство SM Sale (Грузия).