BATUMI EXPERT · ГИД 2026

Как проверить новостройку в Батуми до бронирования 12 пунктов перед решением

Факты отдельно. Модель доходности отдельно.

Рендеры и рекламные проценты не заменяют проверку. Внутри — документы, сроки, договор, рассрочка, управление и вопросы, которые стоит задать до платежа.



Составил: **Александр Ильин**, Batumi Expert · batumi-expert.ru · Telegram @BatumiExpert
Версия: август 2026 · Цифры в примерах — модельные допущения, не гарантия и не инвестиционная рекомендация

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

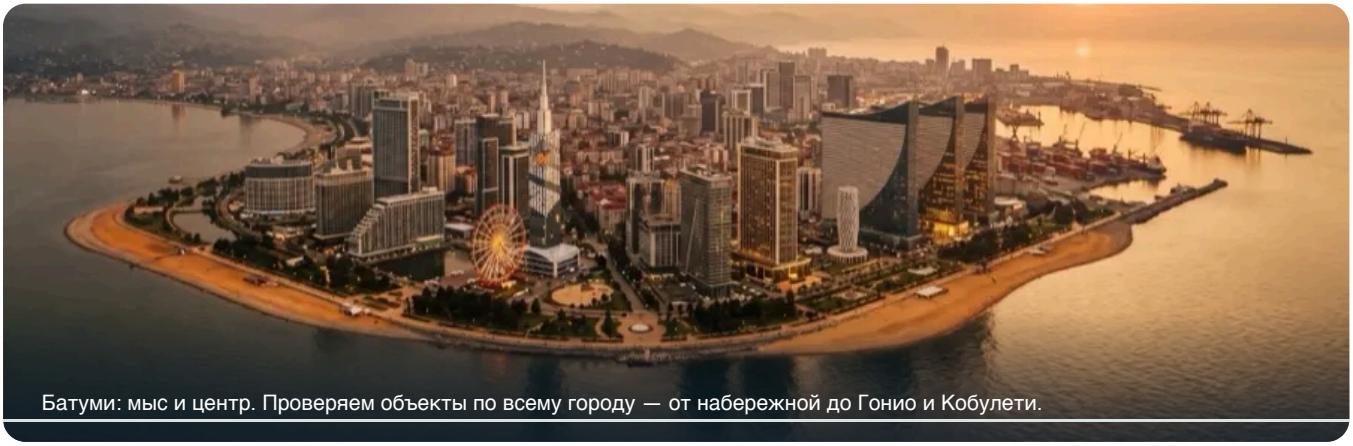
Просите статистику сделок в комплексе. Прайс «$2 500/м²» при реальных продажах по $1 800 — манипуляция оценкой доходности.

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.



Батуми: мыс и центр. Проверяем объекты по всему городу — от набережной до Гонио и Кобулети.

Часть 2. Честный расчёт доходности

Доходность нельзя переносить из рекламного буклета в личный расчёт. Покажем структуру модели на условном примере — без обещания результата для конкретного объекта.

Шаг расчёта	Сумма / год	Комментарий
Выручка: ставка × оплаченные ночи	—	ставку и загрузку нужно подтвердить по объекту и сезону
– Простой и сезонность	—	не использовать круглогодичную загрузку без источника
– Комиссия управляющей компании	—	тариф берём из договора или предложения УК
– Налоги и обязательные платежи	—	режим зависит от модели деятельности и статуса владельца
– Содержание и ремонт	—	уточняем тарифы дома и резерв на ремонт
Чистый сценарий	**—**	**считается под конкретный объект**

> **Налог нельзя подставлять автоматически.** Режим зависит от того, кто сдаёт объект, кому сдаётся жильё и как оформлена деятельность. Перед расчётом нужно подтвердить применимый режим у специалиста по налогам в Грузии.

Когда доходность выше 7–8%?

- **Локация и планировка** влияют на ставку и загрузку, но требуют проверки по сопоставимым объектам.
- **Сезон** может давать заметный разрыв между сильными и слабыми месяцами.
- **Цена входа и рассрочка** меняют размер капитала и график платежей, но не гарантируют доход.
- **Рост стоимости** — отдельный сценарий, а не часть гарантированного дохода.

Долгосрочная аренда: спокойный вариант

Долгосрочная аренда обычно требует отдельной модели ставки, простоя, комиссии и расходов. Её нельзя сравнивать с посуточной только по одному проценту.

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
- Проверка, подходит ли объект под выбранный маршрут ВНЖ (порог и документы подтверждаются отдельно)

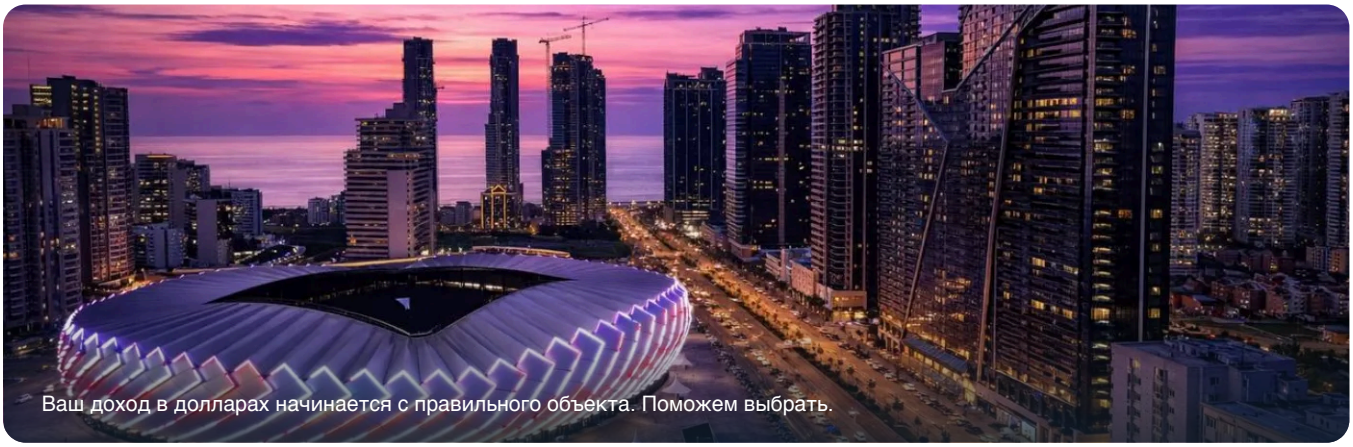
Для вас наши услуги бесплатны: комиссию платит застройщик. Цена для вас — та же, что напрямую.

Получить подборку под ваш бюджет

Напишите нам в Telegram — пришлём 3–5 проверенных вариантов с честным расчётом в течение дня.

Telegram: @BatumiExpert

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



Ваш доход в долларах начинается с правильного объекта. Поможем выбрать.

Не является публичной офертой, инвестиционной консультацией или индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Примеры — модельные допущения; фактический результат зависит от объекта, УК, налогового режима и рынка. Условия ВНЖ проверяются по официальным правилам; решение принимает уполномоченный орган. Сделки сопровождает партнёрское агентство SM Sale (Грузия).