



Многофункциональный комплекс в Махинджаури

Панорамный участок на склоне в Батуми,
Грузия — институциональный
инвестиционный актив с возможностью
входа по сниженной цене при общем
потенциале застройки 42 000 кв.м.

INVESTOR BRIEFING

Обзор проекта

Махинджаури, Батуми, Грузия

Участок расположен в Махинджаури — районе на склоне, в 11 км к северу от центра Батуми и примерно в 500 метрах от основной магистрали. Возвышенный рельеф обеспечивает беспрепятственные панорамные виды на Чёрное море и городской силуэт — ключевое коммерческое преимущество для формирования цены жилой недвижимости.

Общая площадь земельного участка составляет 21 125 кв.м с подтверждённым коммерческим назначением. Рельеф с уклоном требует террасной архитектурной застройки, которая при грамотной реализации позволяет максимально раскрыть видовые характеристики всех трёх жилых блоков и сформировать уникальную курортную идентичность проекта.

21,125 кв.м

Общая площадь

11 км

От центра Батуми

500 м

От магистрали





Локация

Батуми: развивающийся курортный и инвестиционный рынок

Батуми утвердился как ключевое курортное и инвестиционное направление на черноморском побережье Грузии, привлекая как локальных покупателей, так и международный капитал из стран СНГ, Ближнего Востока и Восточной Европы.

Расположение Махинджаури на склоне над городом формирует сильное премиальное предложение — панорамные виды при более доступной цене, которая сохраняет значительный потенциал роста по сравнению с топовыми локациями Батуми.

Регуляторная среда

Зонирование и параметры застройки

Участок обладает благоприятными градостроительными параметрами, позволяющими реализовать масштабный многофункциональный проект со средней и высокой плотностью. Ниже приведены ключевые ограничения, использованные в финансовой модели с консервативным подходом.



К1 — Пятно Застройки

0.5 — Максимальная площадь застройки как доля от общей площади участка. Применяется в террасной мастер-планировке для равномерного распределения объёмов застройки по склону.



К2 — Коэффициент плотности (FAR)

До 2.0 — максимально допустимое соотношение общей площади застройки к площади участка. Является ключевым параметром, определяющим общий объём застройки в 42 250 кв.м.



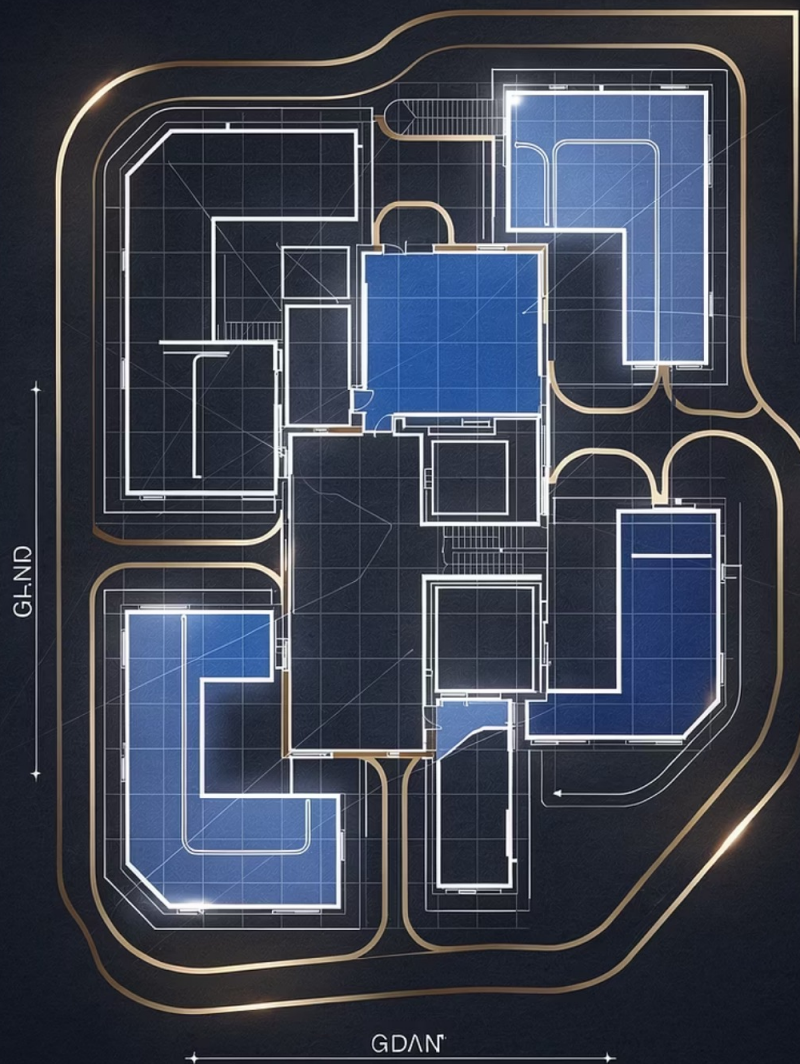
К3 — Озеленение

0.3 — доля озеленённых и открытых пространств. Поддерживает позиционирование проекта как wellness- и курортного комплекса.



Ограничение по высоте

8 этажей / 26 метров — максимально допустимая высота застройки. Террасная архитектура распределяет объёмы по склону, предотвращая избыточную плотность>



Концепция проекта

Многофункциональный террасный комплекс на склоне



Жилая часть

Три жилых блока (А, В, С) расположены террасно вдоль склона, обеспечивая максимальные видовые характеристики.

506 квартир

35–37 кв.м — средняя площадь

80–85% — студии

Целевая аудитория:

- краткосрочная аренда
- покупатели второго жилья
- инвесторы в курортную недвижимость

Коммерция и инфраструктура

Проект wellness / реабилитационным центром /отель— ключевым дифференциатором.

- Wellness / реабилитационный центр/отель
- Ресторан (150–200 мест)
- Открытый бассейн с видом на море
- Паркинг
- Благоустроенная территория

506

Общее количество жилых единиц
(блоки А, В, С)

35–37 кв.м

Средняя площадь квартиры
(преимущественно студии)

80–85%

Доля студий в жилом фонде

- Wellness / реабилитационный центр/отель
- Ресторан (150–200 мест)
- Открытый бассейн с видом на море
- Паркинг
- Благоустроенная территория

Масштаб проекта

Ключевые параметры проекта

42,250

Общая площадь застройки (ГВА)
Общий объём застройки в рамках
коэффициента K2 = 2.0

33,500

Чистая реализуемая площадь (кв.м)
Продаваемая жилая и коммерческая
площадь после вычета общих зон и
конструктивных элементов

21,125

Площадь земельного участка (кв.м)
Коммерческий статус; рельеф с
уклоном и панорамными видами

506

Жилые единицы
В трёх блоках; доминирует формат
студий

Плотность и масштаб проекта позволяют отнести его к категории институциональных девелоперских проектов на рынке Батуми. Соотношение чистой продаваемой площади к общей (~79%) отражает эффективное планирование и консервативный подход к формированию реализуемого объёма.