



Корпоративная резиденция и апартаменты гостиничного типа · Озеро Лиси

Частная резидентская инфраструктура для руководителей, проектных команд и гостей с длительным сроком пребывания.

Два здания, 15 независимых апартаментов, бассейн, террасы и 46 парковочных мест формируют единый актив для корпоративного размещения, релокации и сервисных апартаментов.

\$5.5M Полное владение · Цена включает 18% НДС

переулок Цацхвеби VIII, 14 и 16 · Сабуртало · Тбилиси

Консолидируйте разрозненное размещение в единой профессионально управляемой среде.

LISI DAO позволяет работодателю, оператору или институциональному владельцу объединить различные сценарии размещения в одном частном комплексе, обеспечивая единый стандарт управления и сервиса.

✦ **4 322 м²**

Общая застроенная площадь

✦ **2 430 м²**

Зарегистрированная жилая площадь

✦ **15**

Независимых зарегистрированных жилых единиц, от 46,8 до 329,6 м²

✦ **1 166 м²**

Частные и эксплуатируемые террасы на крыше

✦ **46**

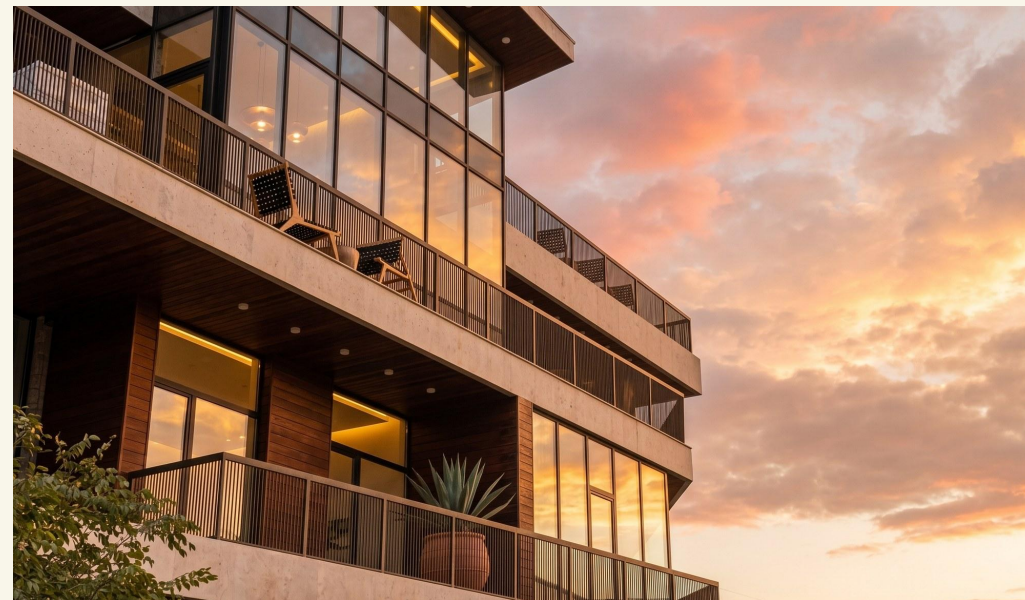
Подземные и открытые парковочные места

✦ **Бассейн**

Плавательный бассейн на территории



Единый высокий стандарт для различных категорий резидентов.



01 +

Разнообразный выбор апартаментов

Разнообразие апартаментов позволяет учитывать требования руководителей, семей, индивидуальных и совместных форматов проживания, а также приглашенных специалистов.

02 +

Полный контроль над объектом

Один владелец может координированно управлять обустройством интерьера, техническим обслуживанием, уборкой, доступом, услугами для жильцов и стандартами бренда.

03 +

Опыт проживания

Парковка, террасы, бассейн, внутренний двор и близость к озеру делают объект особенно привлекательным для проживания в течение нескольких месяцев, а не только нескольких ночей.

04 +

Операционная гибкость

Одно здание может быть предназначено непосредственно для проживания, а другое использоваться для встреч, тренингов, администрации, дополнительных гостей или жильцов с различным профилем.

Выберите коммерческую модель, соответствующую стратегии владения активом.

✦ Корпоративное жилье для персонала

Долгосрочное проживание для сотрудников в процессе релокации, проектных команд и их семей.

✦ Резиденция для руководителей и специалистов

Жилье премиум-класса для руководителей, приглашенных экспертов и для международных командировок.

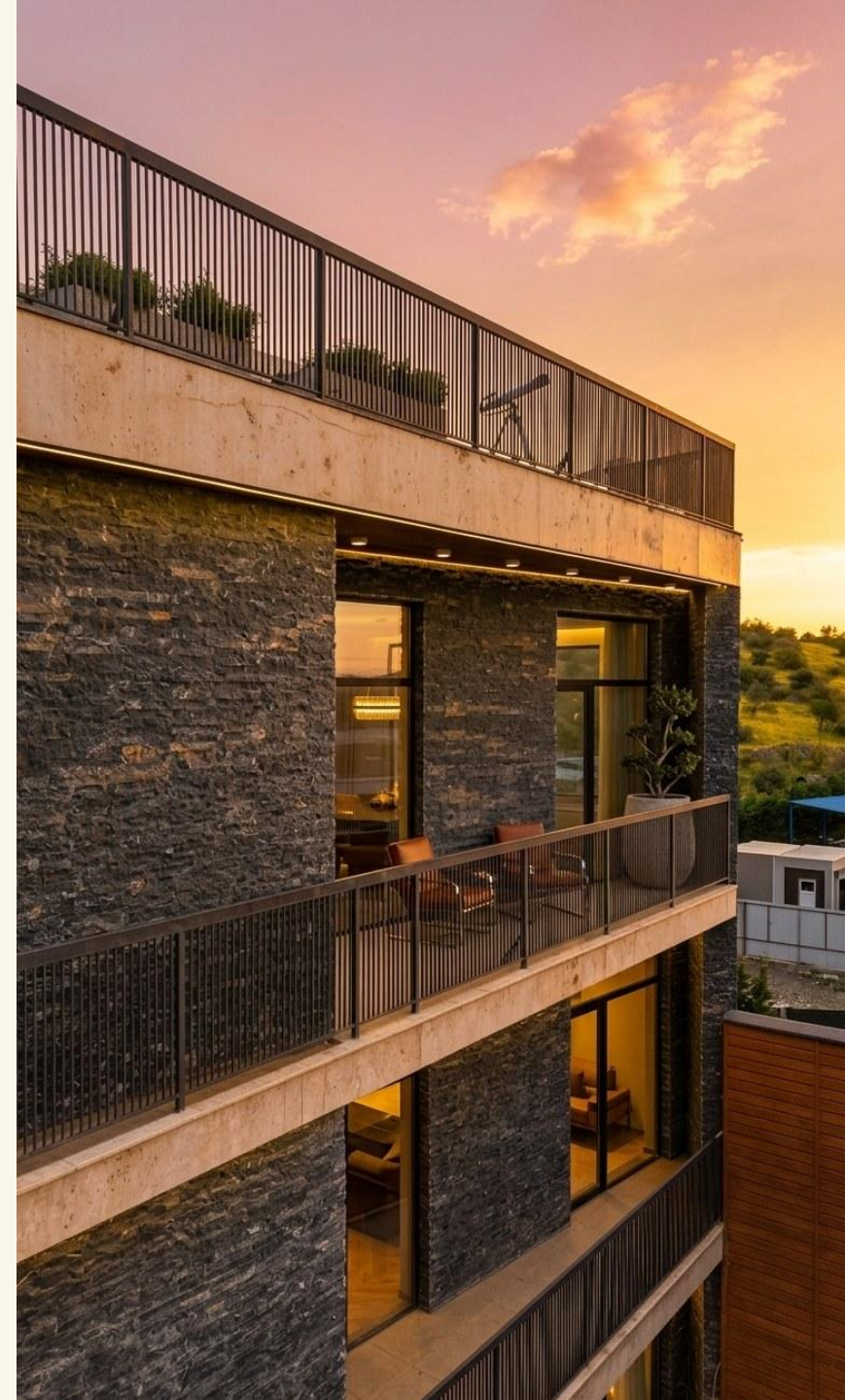
✦ Модель специализированного оператора

Оператор размещения управляет бронированиями, услугами для жильцов, уборкой и техническим обслуживанием.

✦ Институциональная аренда

Недвижимость сдается в аренду компании, организации или оператору с заранее согласованной программой размещения.

Операционные модели приведены исключительно в качестве иллюстрации. Обязательства оператора, загруженность или доход не гарантируются.



Преимущественно жилая программа, дополненная операционной инфраструктурой.

✦ Жилые единицы

Планируйте различные уровни обслуживания для руководителей, семей, индивидуального или общего размещения, а также для краткосрочных гостей.

✦ Прием и обслуживание жильцов

Используйте соответствующие помещения для ресепшн, поддержки жильцов, управления посылками, зоны ожидания и координации транспорта.

✦ Встречи и тренинги

Выбранные помещения на нижнем уровне или большие пространства могут быть отведены под брифинги, тренинги, рабочие лаунжи или командные встречи (на основании соответствующих разрешений).

✦ Операционные и вспомогательные помещения

Помещения нижнего уровня могут быть оборудованы для уборки, хранения белья, технического обслуживания, складирования, размещения персонала и эксплуатации здания.



Комфорт частной резиденции. Стандарты профессионального управления.

Приватная среда у озера Лиси, открытые пространства, бассейн, парковка и апартаменты разной площади формируют качественный опыт длительного проживания и корпоративной релокации.

Уровни комфорта

Частные резиденции

Планировка, ориентированная на семью

Террасы и виды

Общие рекреационные пространства

Парковка на территории

Координированное техническое обслуживание

Дополнительные услуги для жильцов

Пространство для работы и встреч

Приватная жилая среда с эффективной связью с городом.

★ Озеро Лиси

Зеленые зоны, прогулочные дорожки и открытые виды улучшают качество долгой жизни.

★ Связь с Сабуртало

Локация связана с бизнес-зонами, университетами, клиниками, международными школами и развитыми районами.

★ Подъездные пути и мобильность

Частный проезд и 46 парковочных мест обслуживают жильцов, корпоративный транспорт, гостей и служебные автомобили.



Физический актив сформирован. Операционную модель определяет владелец.



Существующая инфраструктура

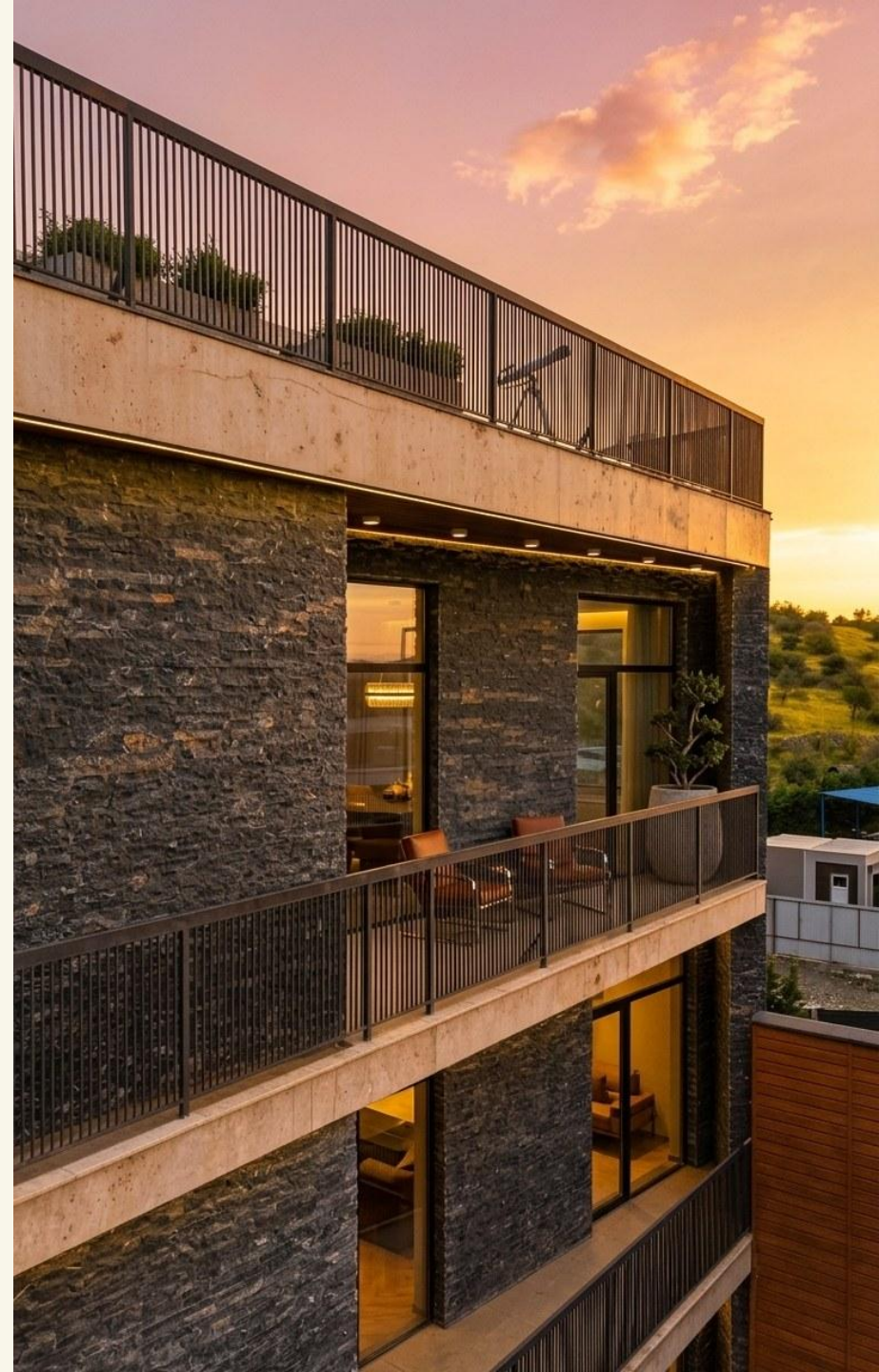
Два завершённых здания, автономные жилые единицы, общие пространства, лифты, бассейн, террасы, парковка и благоустроенная территория.



Ответственность покупателя или оператора

Обустройство интерьера, меблировка, прием и обслуживание жильцов, системы уборки и технического обслуживания, безопасность, технологии, персонал, модель продаж или распределения и соответствующие разрешения.

Использование в качестве гостиницы, сервисных апартаментов или других операционных моделей может потребовать специальных разрешений и соблюдения нормативных требований. Разрешение на эксплуатацию не гарантируется.



Приобретите готовую жилую инфраструктуру по цене ниже независимой оценки.

\$5.5M

Запрашиваемая цена, вся недвижимость, включая 18% НДС.

\$6.01M

Независимая оценка в текущем состоянии, включая НДС.

\$510K

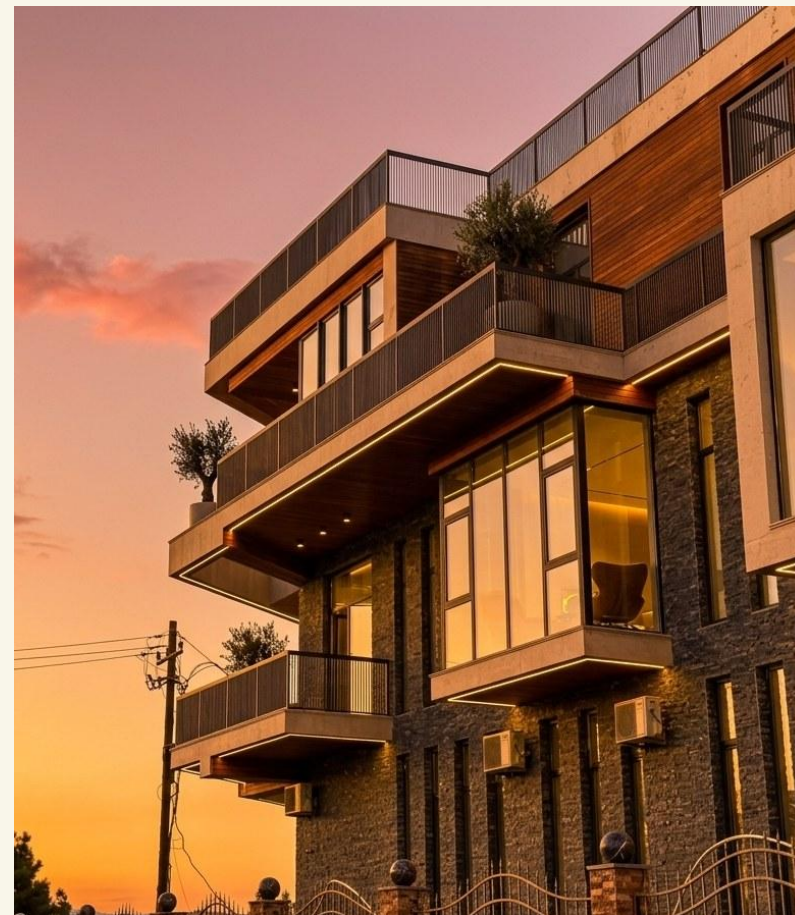
Ниже оценочной стоимости примерно на 8,5%

Справочная метрика, без НДС

1 078 \$/м²

Эквивалентная цена за 1 м² общей застроенной площади (справочно)

Оценка подготовлена ООО «Veritas Brown Caucasus», лицензированным представителем Cushman & Wakefield в Грузии, на основании инспекции от 16 апреля 2026 года, в соответствии с Международными стандартами оценки. Показатели аренды, заполняемости, доходности, обязательств оператора, бюджета на адаптацию или будущей стоимости не гарантируются. Режим налогообложения НДС зависит от покупателя и структуры сделки.



Сформируйте операционную модель до принятия инвестиционного решения.

✦ Комплексная проверка имущества

Право собственности, площади, состояние, инженерные системы, лифты, бассейн, безопасность, доступность и оставшиеся работы.

✦ Рынок и спрос жильцов

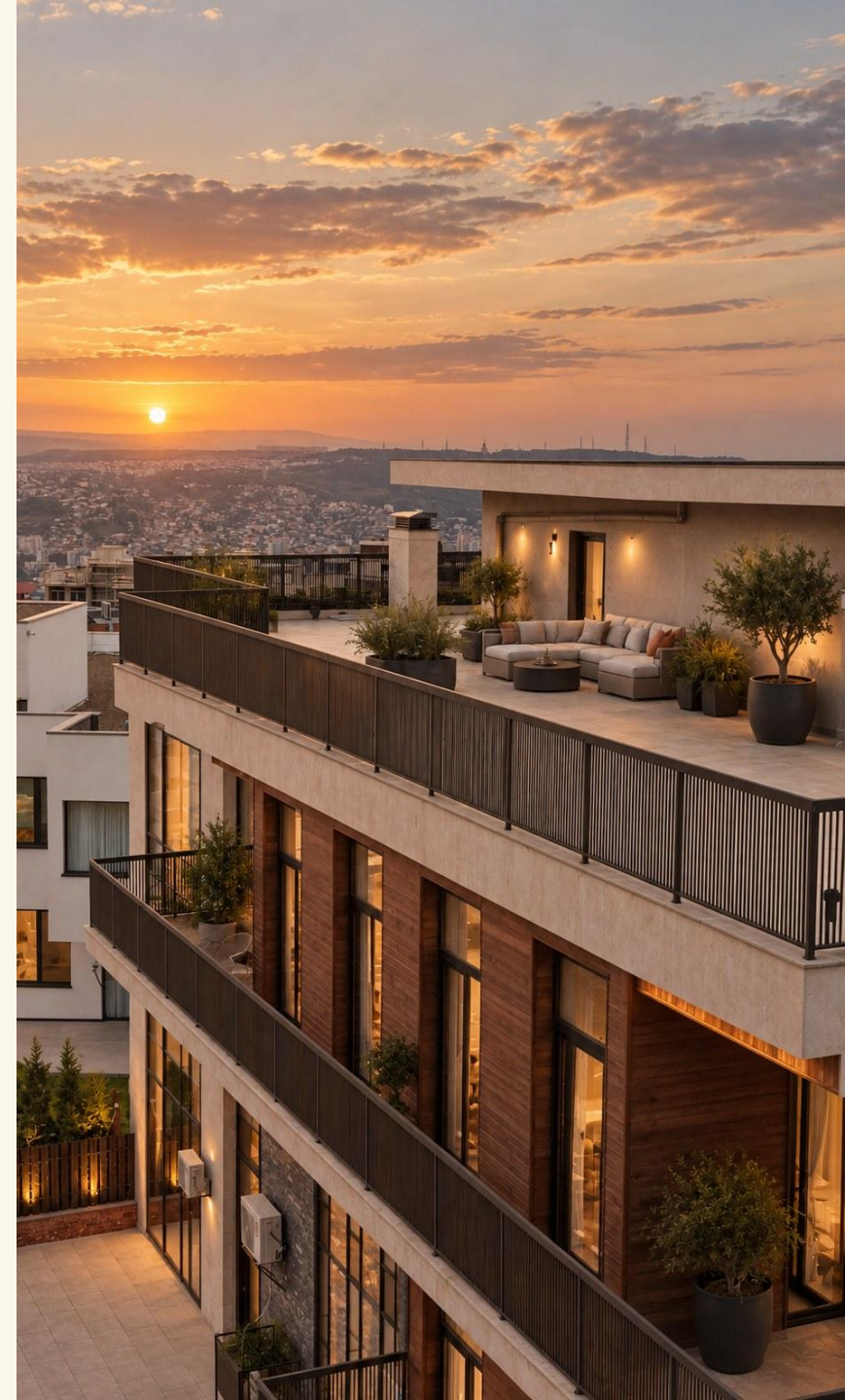
Целевые компании, специфика командировок, продолжительность визита, категории постояльцев, ожидания от обслуживания и конкурентная среда.

✦ Операционная модель

Модель под управлением собственника или специализированного оператора либо институциональная аренда; персонал, сервисы, каналы продаж и технические стандарты.

✦ Финансовая модель

Расходы на обустройство и мебель, операционные расходы, ценообразование, предположения по загрузке, оборотный капитал и график запуска.



Оцените соответствие актива вашей стратегии корпоративного размещения.

- 01** **Формирование операционной модели**
Определите целевые категории резидентов, продолжительность пребывания, уровень сервиса, распределение единиц и коммерческую модель.
- 02** **Закрытый визит на объект**
Осмотрите объект в сопровождении команд по корпоративной недвижимости, оператора, архитектурной и технической групп.
- 03** **Оценка целесообразности и комната данных**
Подготовьте предварительный план распределения, объем капитальных вложений, операционную модель и план закупок.

Георгий Амашукели

Эксклюзивный представитель · Частный визит по предварительной записи

giorgi@adgeeks.ge

