



Резиденция, представительские функции и операционная инфраструктура в едином частном комплексе.

Два завершённых здания, 15 зарегистрированных резиденций, 46 парковочных мест, бассейн и террасы формируют единый закрытый комплекс рядом с озером Лиси.

\$5.5M **Вся** недвижимость · Цена включает 18% НДС

переулок Цацхвеби VIII, 14 и 16 · Сабуртало · Тбилиси

Единый адрес для ключевых функций дипломатической миссии.

Комплекс позволяет объединить резиденцию главы миссии, представительские пространства, дипломатическое жилье и служебную инфраструктуру на единой контролируемой территории.

+ 2

Завершенных трехэтажных здания

+ 15

Независимых зарегистрированных резиденций

+ 2 430 м²

Зарегистрированная жилая площадь

+ 4 322 м²

Общая площадь застройки

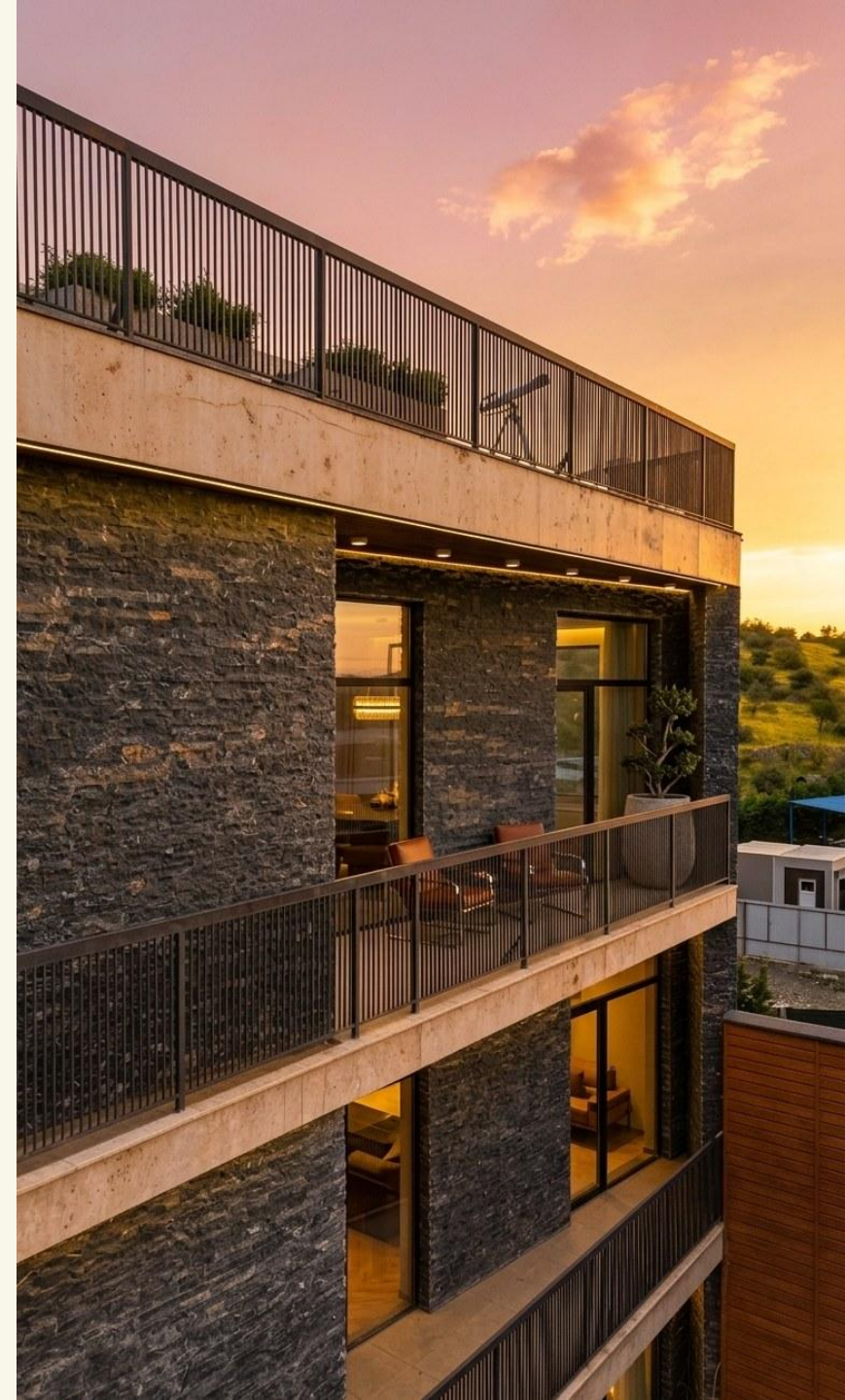
+ 46

Парковочные места: 16 подземных, 30 наземных

+ 1 711 м²

В собственности два зарегистрированных земельных участка

Озеро Лиси в шаговой доступности. Полная панорама Тбилиси.



Четыре функции миссии на единой контролируемой территории.

Актив может быть адаптирован к протокольным, резидентским и служебным требованиям миссии, снижая зависимость от разрозненных объектов в разных районах города.



01 +

Контролируемый периметр

Два здания, общий подъезд и внутренняя парковка создают практическую базу для приема посетителей, их проверки и внутреннего перемещения.

02 +

Официальное представительство

Большие резиденции и просторные террасы подходят для встреч, официальных обедов и приемов.

03 +

Жилая иерархия

Основная часть комплекса - резиденция площадью 329,6 м², дополненная апартаментами площадью от 46,8 м² до 202,9 м².

04 +

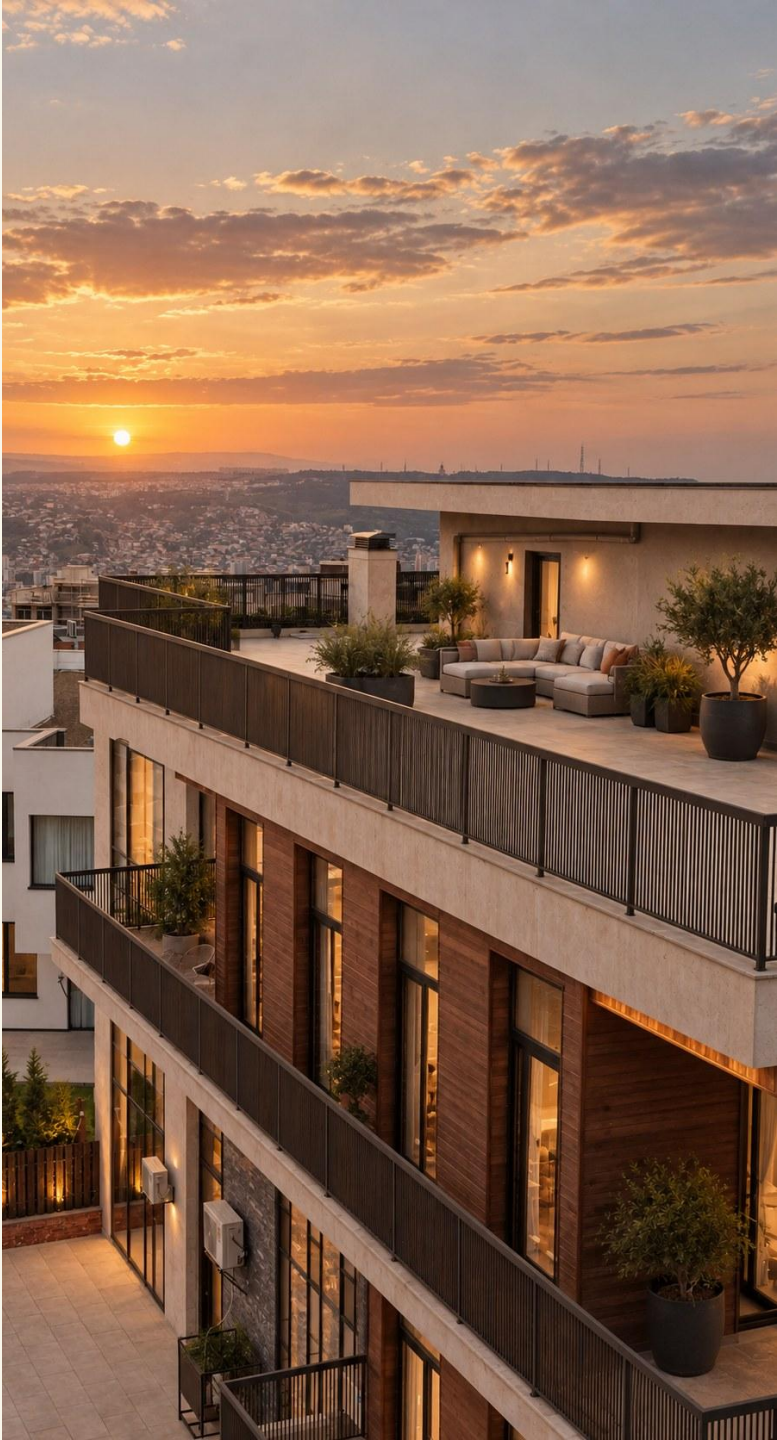
Операционные возможности

Нижние уровни и 46 парковочных мест предназначены для архивов, складских помещений, персонала и служебных автомобилей.

Единый комплекс. Четыре уровня использования.

Кровля	Терраса на крыше · 404 м²	
Верхние этажи	Представительский уровень · 439,4 м² Три резиденции на верхнем этаже для встреч, официальных обедов и мероприятий (подлежат оценке в соответствии с нормативными актами, изменениями статуса и стандартами безопасности).	
В обоих зданиях	Дипломатические и служебные резиденции · 11 квартир Резиденции площадью от 46,8 м² до 202,9 м² для дипломатов, их семей, гостей или персонала.	
Первый этаж	Резиденция главы миссии · 329,6 м² Основная жилая зона с частной террасой площадью 170,9 м².	Частная терраса 170,9 м²
Два нижних уровня	Операционная поддержка и охраняемые складские помещения · ≈ 1 016 м² Пункт охраны, архив, склад, комната отдыха для водителей и другие вспомогательные функции (подлежат оценке).	

Представлена примерная программа, а не архитектурный план. Окончательное использование, перемещение и зонирование безопасности требуют технической оценки непосредственно миссией.



Архитектура объекта создает основу для операционного и режимного разделения.

Существующая планировка формирует практическую основу для организации контролируемых маршрутов официальных лиц, резидентов, персонала и технических служб.

Существующий физический контроль

- ✦ Единый периметр вокруг двух зданий
- ✦ Общий вход и центральный внутренний двор
- ✦ Внутренняя парковка: 16 подземных, 30 наземных
- ✦ Два нижних уровня для служебных функций с контролируемым доступом

Специфическое планирование миссии

- ✦ Зона досмотра автомобилей и допуска посетителей
- ✦ Пункт охраны и видеонаблюдение (CCTV)
- ✦ Защищенная связь и контроль доступа
- ✦ Защищенный архив, оценка пожарной безопасности и доступности

Комплекс не сертифицирован как готовый дипломатический объект; требования безопасности подлежат отдельной оценке миссией.



Актив, адаптируемый к требованиям миссии.

Резиденция, представительские пространства, гостевые и служебные помещения могут быть сформированы в соответствии с протоколом и операционными требованиями конкретной миссии.



Текущее состояние

Два в основном завершенных здания, подлежащих технической проверке: общие зоны, лифты, бассейн, внутренняя/внешняя парковка, террасы и центральный внутренний двор. Конфигурация частных пространств адаптивна.



Планируется миссией

Внутренняя планировка и отделка, защищенная связь, контроль доступа, меры безопасности, мебель, техника и специальные системы, а также изменение статуса или операционное разрешение (при необходимости).

Перед покупкой и внутренним обустройством миссия должна провести собственный технический аудит, аудит безопасности, нормативный аудит, аудит доступности и операционный аудит.

Приватная резидентская среда в пределах Тбилиси.

✦ Озеро Лиси и зеленая зона

Открытый ландшафт, прогулочные и рекреационные зоны непосредственно вокруг комплекса.

✦ Панорамные виды на город и горы

Панорамные виды на Тбилиси и окружающие горы с террас и верхних этажей.

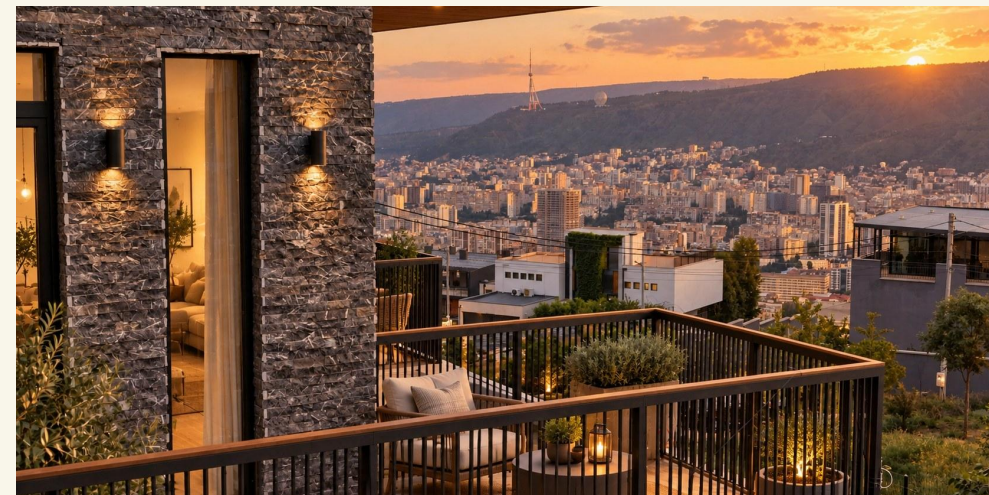
✦ Район малоэтажной застройки

Частная подъездная дорога и расположение двух зданий создают изолированную, спокойную жилую среду.

✦ Местоположение: Сабуртало

Городские службы и центр города легко доступны из района озера Лиси.

Расстояние и время в пути являются ориентировочными, основаны на общедоступных картах и зависят от дорожного движения. Точное время в пути до конкретного района или канцелярии может быть уточнено по запросу.



Ориентировочные расстояния на автомобиле

≈ 9 км

Площадь Свободы, центр города
15-25 мин. на машине

≈ 27 км

Тбилисский международный аэропорт
30-45 мин. на машине

**В
непосредствен
ной близости**

Озеро Лиси и зеленая зона
В пешей доступности

Весь комплекс предлагается по цене ниже независимой оценки.

\$5.5M

Цена продажи (весь объект, включая 18% НДС)

Справочные данные, без НДС

\$4 661 017

Эквивалентная цена без НДС

\$6.01M

Независимая оценка текущего состояния (включая НДС)

1 918 \$/м²

Зарегистрированная жилая площадь

\$510K

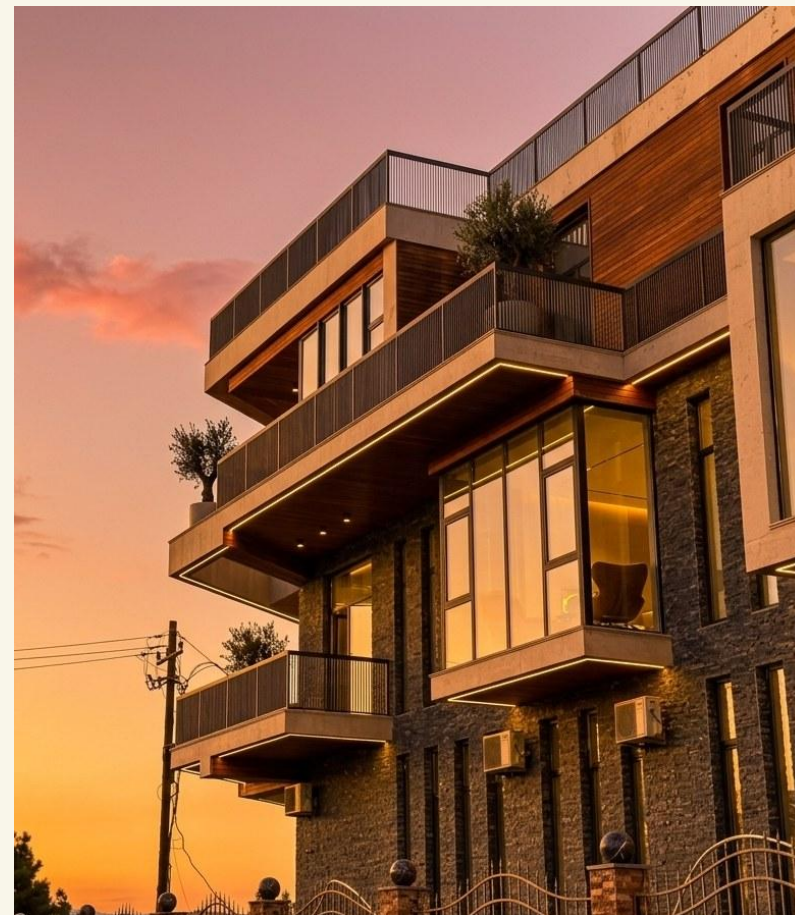
Примерно на 8,5% ниже оценочной стоимости

1 078 \$/м²

Общая площадь застройки

Оценка подготовлена лицензированным представителем Cushman & Wakefield, Veritas Brown Caucasus LLC, на основе инспекции 16 апреля 2026 года и в соответствии с международными стандартами оценки. Оба вышеупомянутых показателя относятся ко всему объекту недвижимости и включают НДС. Полный отчет доступен в комнате данных.

Не гарантируется, что НДС для дипломатической миссии будет автоматически подлежать возврату или освобождению. Налоговые условия должны быть уточнены покупателем самостоятельно.



Структурированная сделка. Документальная прозрачность до принятия обязательств.

✦ Право собственности

Обновленные выписки из публичного реестра для обоих земельных участков, каждой зарегистрированной резиденции, прав на парковку и зарегистрированных обременений/ограничений.

✦ Площади и планы

Утвержденные чертежи, планы этажей, обмерные чертежи террас и сверка зарегистрированных/измеренных площадей.

✦ Технический пакет

Документация по завершению, коммуникации, лифты, системы бассейна, записи по пожарной безопасности, гарантии и текущие работы.

✦ Коммерческая и налоговая структура

Структура транзакции актива или доли, режим НДС, механизмы расчетов, гарантии и предварительные условия.

Кадастровые коды 01.10.18.009.141 · 01.10.18.007.001



Оцените комплекс через призму протокольных, резидентских и операционных задач миссии.

Частный осмотр включает здания, потенциальные представительские пространства, резиденции, парковку, бассейн, террасы на крыше и другие важные для миссии зоны.

- 01 Формирование требований миссии**
Зафиксировать требования к резиденции, официальным приемам, персоналу, мобильности и безопасности.
- 02 Закрытый визит на объект**
Провести осмотр совместно с консультантами миссии по инфраструктуре, протоколу и безопасности.
- 03 Комната данных и структура предложения**
Изучить правоустанавливающие, технические и оценочные материалы до согласования структуры сделки.

Частный осмотр по предварительной записи
info@adgeeks.ge

