



საწყობები და ლოგისტიკა თბილისში



ძირითადი ტენდენციები - საწყობები და ლოგისტიკა თბილისში

ბოლო წლებში საწყობებისა და ლოგისტიკის სექტორის მიმართ ინტერესი მნიშვნელოვნად გაიზარდა, რაც განპირობებული იყო სწრაფი ეკონომიკური ზრდითა და ადგილობრივი/საგარეო ვაჭრობის გააქტიურებით. აღნიშნული აისახა თბილისის მასშტაბით საწყობების მოთხოვნისა და იჯარის ფასების ზრდაში. ამის პარალელურად დაჩქარდა მიწოდებაც. თუმცა, თბილისში თანამედროვე საწყობების მიწოდება კვლავ შეზღუდულია და ჩვენი შეფასებით სექტორი ამ მიმართულებით შემდეგი 7-8 წლის განმავლობაში განვითარდება.

მიწოდება: ამჟამად თბილისში საწყობების მიწოდება არის 920 ათასი კვ. მეტრი. აქედან, 94% არის მშრალი საწყობები, ხოლო დანარჩენი 6% სამაცივრე მეურნეობები. მიუხედავად იმისა, რომ მშრალი საწყობების მიწოდება 2024 წელს 2020 წელთან შედარებით 30%-ით არის გაზრდილი, არსებული საწყობების დიდი ნაწილი საბჭოთა კავშირის დროინდელი შენობები ან ძალიან დაბალი ხარისხის საწყობებია, რომლებიც მოთხოვნის კრიტერიუმებს ძირითადად არ შეესაბამება. მშენებლობაზე გაცემული ნებართვებისა და დაანონსებული პროექტების გათვალისწინებით, 2026 წლის ბოლოსთვის მშრალი საწყობების მიწოდების 33%-იანი ზრდა არის მოსალოდნელი, საიდანაც უდიდესი ნაწილი მაღალი ხარისხის საწყობებია.

მოთხოვნა: გალატ & თაგარტის კვლევის ფარგლებში გამოიკითხა 40 მსხვილი კომპანია, რომლებიც თბილისის ბაზარზე საწყობებზე მოთხოვნის 38%-ს ქმნიან. შედეგებმა აჩვენა, რომ მომდევნო სამ წელში საწყობებზე მოთხოვნა მაღალ დონეზე შენარჩუნდება. ამასთან, გამოკითხული კომპანიების უმეტესობა ამ საჭიროებას საკუთარი საწყობების აშენებით დააკმაყოფილებს.

იჯარის ფასი: საწყობებზე გაზრდილი მოთხოვნისა და საოპერაციო ხარჯების მატების ფონზე გაიზარდა იჯარის ფასებიც. 2024 წელს, თბილისში ახალ კონტრაქტებში მშრალი საწყობების საშუალო იჯარა კვადრატულ მეტრზე, გადასახადების გარეშე, \$5-6 ფარგლებში მერყეობდა, რაც წინა წლებთან შედარებით მნიშვნელოვნად არის გაზრდილი. ამასთან, საწყობის ხარისხის და დანიშნულების გათვალისწინებით იჯარის ვარიაცია მაღალია. მოკლევადიან პერიოდში ფასების არსებულ ნიშნულზე დასტაბილურებაა მოსალოდნელი. თუმცა, საშუალო და გრძელვადიან პერიოდში ფასების დინამიკაზე იმოქმედებს მოთხოვნა/მიწოდების ბალანსი, საოპერაციო ხარჯების დინამიკა და სექტორის რეგულაციები.

ლოგისტიკის მოდელები: საქართველოში ლოგისტიკის ინდუსტრია განსხვავებული მიმართულებით ვითარდება ევროპულ ანალოგებთან შედარებით. კერძოდ, სასაწყობო და ლოგისტიკური სერვისების აუტსორსინგი ნაკლებად არის გავრცელებული და კომპანიების უმეტესობა ლოგისტიკურ პროცესებს თავისით მართავს. ეს ტენდენცია მაშინ გაჩნდა, როდესაც კომპანიები გაფართოებას იწყებდნენ, თუმცა დიდი და თანამედროვე საწყობების შეზღუდული მიწოდების გამო, იძულებულნი გახდნენ საკუთარი ობიექტები აეშენებინათ. დროთა განმავლობაში, მათ ლოგისტიკის მართვაში საჭირო გამოცდილება და კვალიფიკაცია ჩამოუყალიბდათ, რის შედეგადაც დღეს ისინი ამ პროცესის შიდა მართვას ამჯობინებენ. განვითარებულ ქვეყნებში ამ ფუნქციას ძირითადად 3PL (Third-Party Logistics) პროვაიდერები ახორციელებენ. ეს კომპანიებს საშუალებას აძლევს, სრულად კონცენტრირდნენ თავიანთ ძირითად საქმიანობაზე და არ ჩაერთონ ლოგისტიკის მართვაში. გალატ & თაგარტის გამოკითხვის მიხედვით, ადგილობრივი კომპანიებისგან 3PL სერვისებზე გადასვლის მზაობა არ იკვეთება საშუალოვადიან პერიოდში. ამჟამად საქართველოში ამ სერვისებით ძირითადად საერთაშორისო კომპანიები სარგებლობენ.



შინაარსი

დასაწყობების სექტორი თბილისში

- მუხრანის საწყობი
- ცივი საწყობი

ლოგისტიკის მოდელი

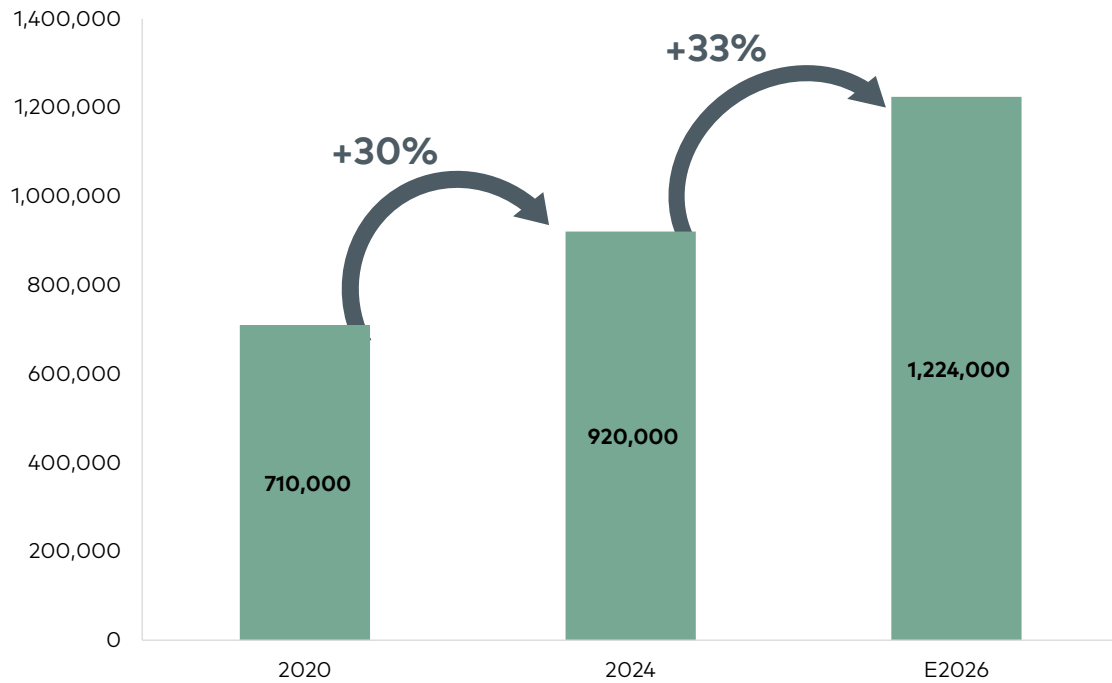
შეჯამება

დასკვნა

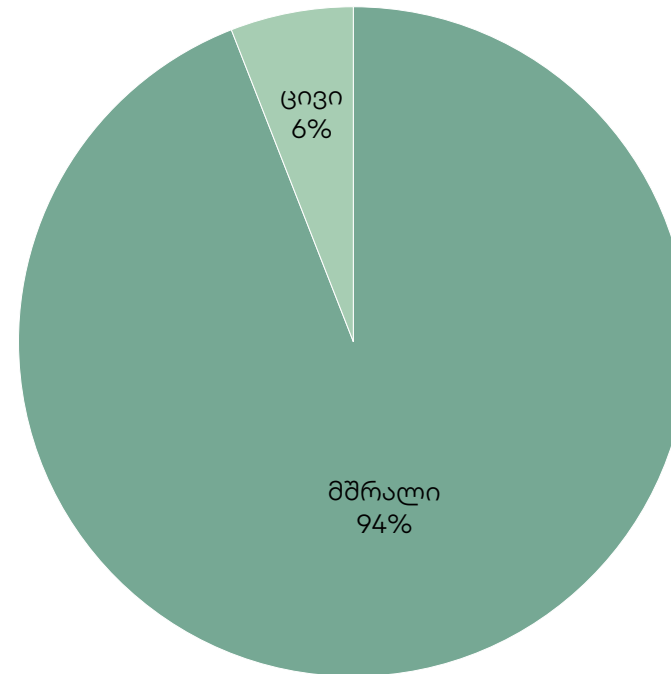
საწყოების გაზრდის ზომა თბილისში

თბილისში საწყოების მინოდება მზარდია (+30% 2020 წლიდან) და უმეტესობა მშრალი საწყოებია

თბილისში არსებული საწყოების მინოდება, კვ.მ.



საწყოების განაწილება ტიპების მიხედვით თბილისში, 2024



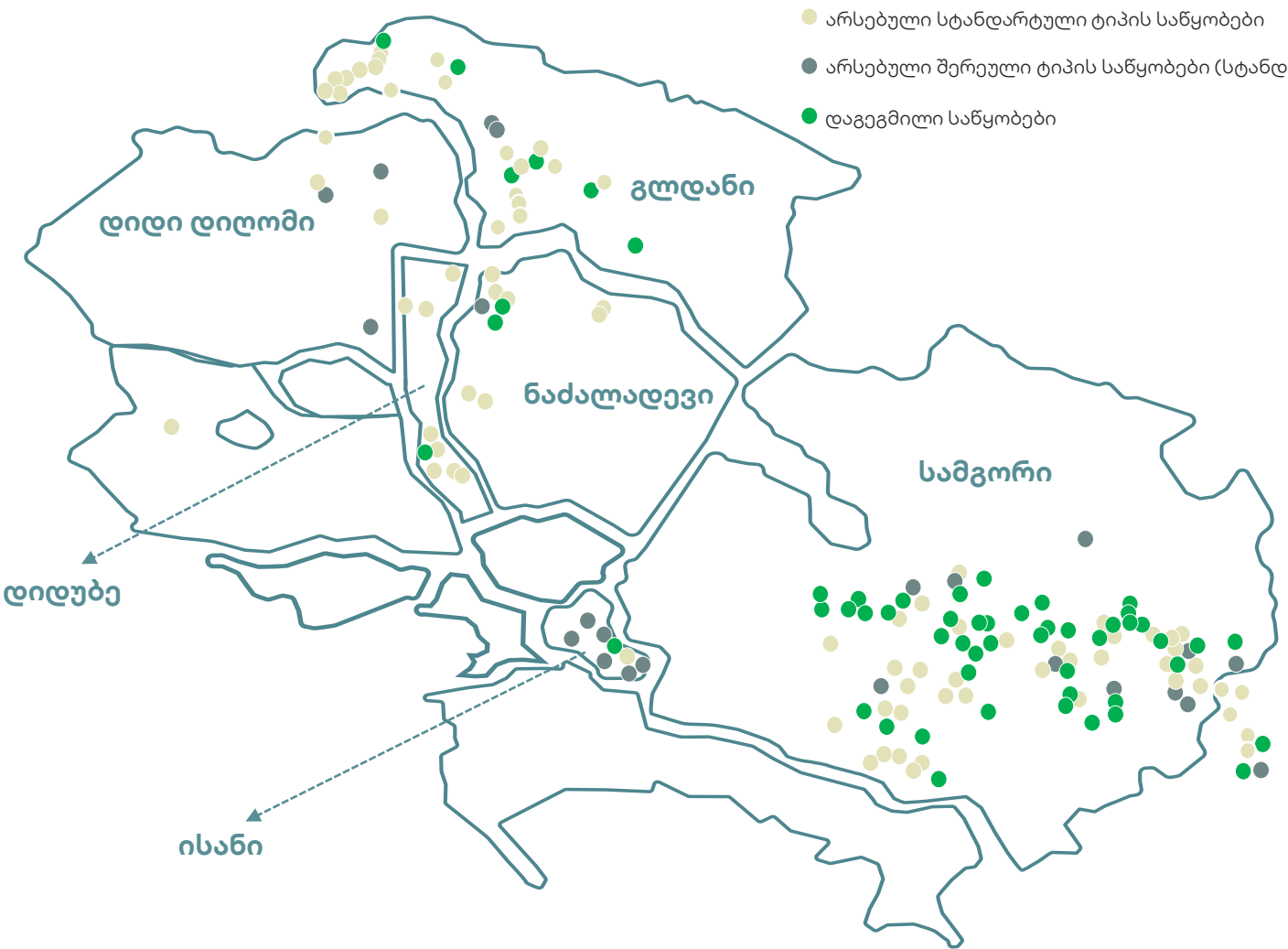
წყარო: საჯარო რეგისტრი, არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: საწყოები მოიცავს შენობებს, რომელთა მინიმალური სასაწყობე ფართი არის 2,000 კვ.მ.



საწყობები თბილისში

თბილისში არსებული საწყობების უდიდესი ნაწილი სამგორშია თავმოყრილი



არსებული და დაგეგმილი საწყობების განაწილება თბილისში

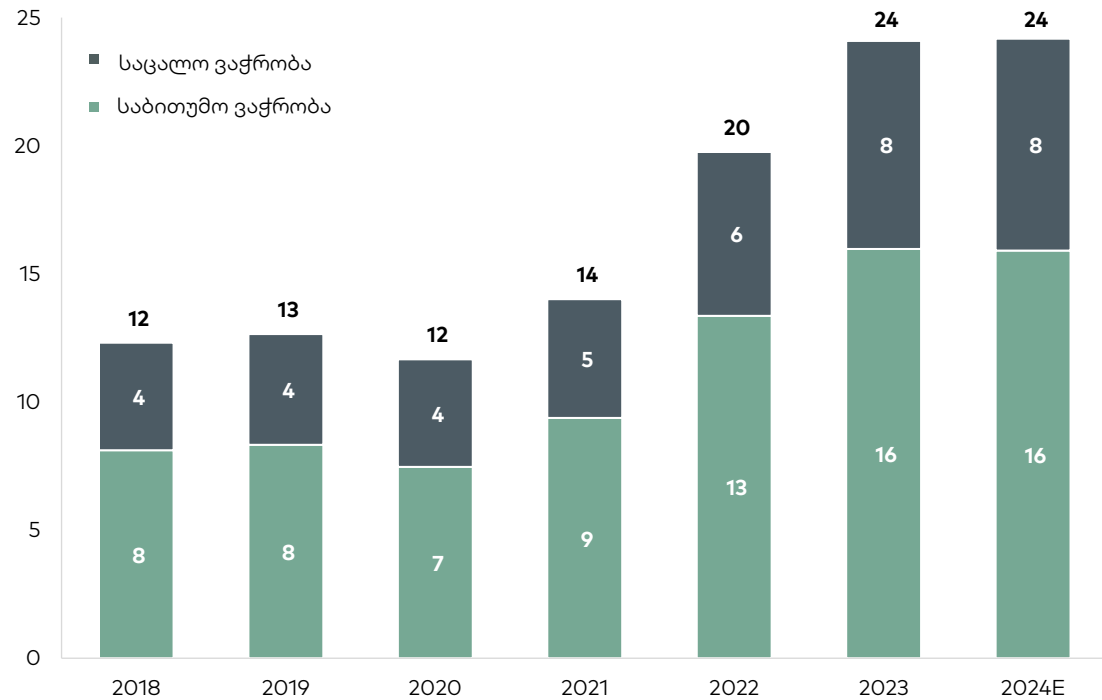
უბანი	არსებული საწყობების ფართობი (მ²) და რაოდენობა	დაგეგმილი საწყობების ფართობი (მ²) და რაოდენობა
სამგორი	456,000 51	249,000 45
დიდუბე	118,000 8	2,000 1
გლდანი	110,000 21	25,000 6
ნაძალადევი	107,000 8	12,000 2
ისანი	81,000 7	16,000 1
დიდი დილომი	48,000 6	- -
სულ	920,000 102	304,000 55

წყარო: საჯარო რეგისტრი, არქიტექტურის სამსახური, გალტ & თაგარტი
 შენიშვნა 1: საწყობები მოიცავს შენობებს, რომელთა მინიმალური სასაწყობე ფართი არის 2,000 კვ.მ.
 შენიშვნა 2: სასაწყობე ფართი ნაჩვენებია NLA-ში (წმინდა გასაქირავებელი ფართი)

მოთხოვნის წარმართველი ფაქტორები

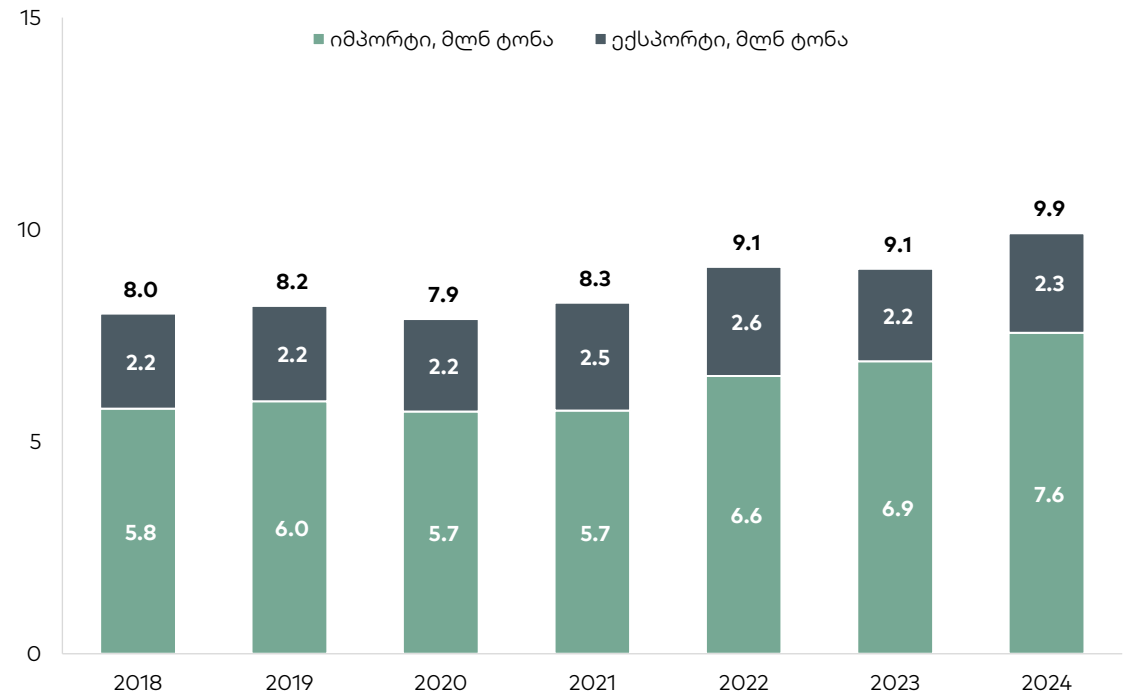
2022 წლიდან საწყობებზე მოთხოვნა მნიშვნელოვნად გაიზარდა ვაჭრობის გააქტიურების შედეგად

საბითუმო და საცალო ვაჭრობის ბრუნვა (ნავთობის & ნავთობპროდუქტების, მანქანების გამოკლებით), მლრდ აშშ დოლარი



მოთხოვნას საწყობებზე საცალო და საბითუმო მოვაჭრეები ქმნიან, მათი შემოსავლის დინამიკა კი მოთხოვნის ზრდას აჩვენებს

საქართველოს საგარეო ვაჭრობა (ნავთობის & ნავთობპროდუქტების, მანქანების გამოკლებით), მლნ ტონა



იმპორტ-ექსპორტიორებისთვის საწყობები მიწოდების ჯაჭვის მნიშვნელოვანი ნაწილია. შესაბამისად, საგარეო ვაჭრობის მოცულობის ზრდა საწყობებზე მოთხოვნის ზრდას ნიშნავს

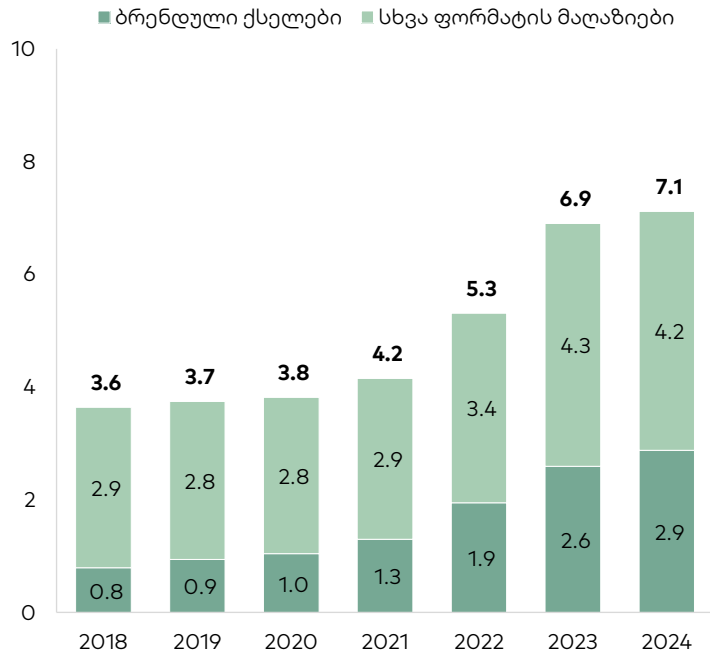
წყარო: საქსტატი, გალტ & თაგარტი

შენიშვნა: წინასწარი მონაცემები 2024 წლისთვის; არ მოიცავს მანქანებით და ნავთობპროდუქტებით ვაჭრობას

მომხმარებლის წარმართვითი ფაქტორები

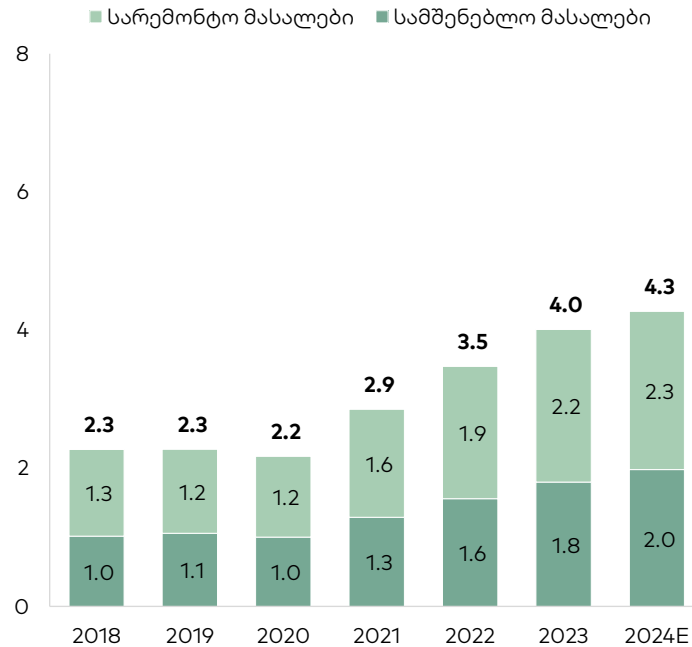
მშრალი საწყობების ძირითადი მომხმარებლების ბაზრის ზომა ბოლო წლებში სწრაფად გაიზარდა

FMCG ბაზრის ზომა, მლრდ აშშ დოლარი



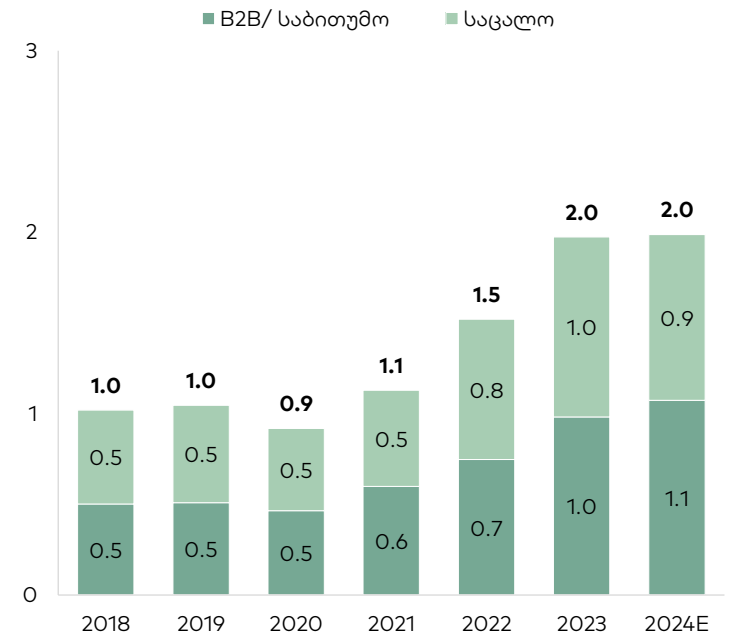
FMCG ბაზრის ზომა გაორმაგდა 2018-2024 წლებში და მოსალოდნელია, რომ 2025-2028 წლებში საშუალოდ წლიურად 8.0%-ით გაიზარდება. ბაზრის შემოსავლის ნახევარი თბილისზე მოდის

სამშენებლო/სარემონტო მასალების ბაზრის ზომა, მლრდ აშშ დოლარი



სამშენებლო და სარემონტო მასალების ბაზრის ზომა 2018-24 წლებში საშუალოდ წლიურად 11.1%-ით გაიზარდა.

სამომხმარებლო ელექტრონიკის ბაზრის ზომა, მლრდ აშშ დოლარი



სამომხმარებლო ელექტრონიკის ბაზრის ზომა 2018-24 წლებში გაორმაგდა



შინაარსი

დასაწყობების სექტორი თბილისში

- **მუკალი საწყობები**

- **ცივი საწყობები**

ლოგისტიკის მოდელები

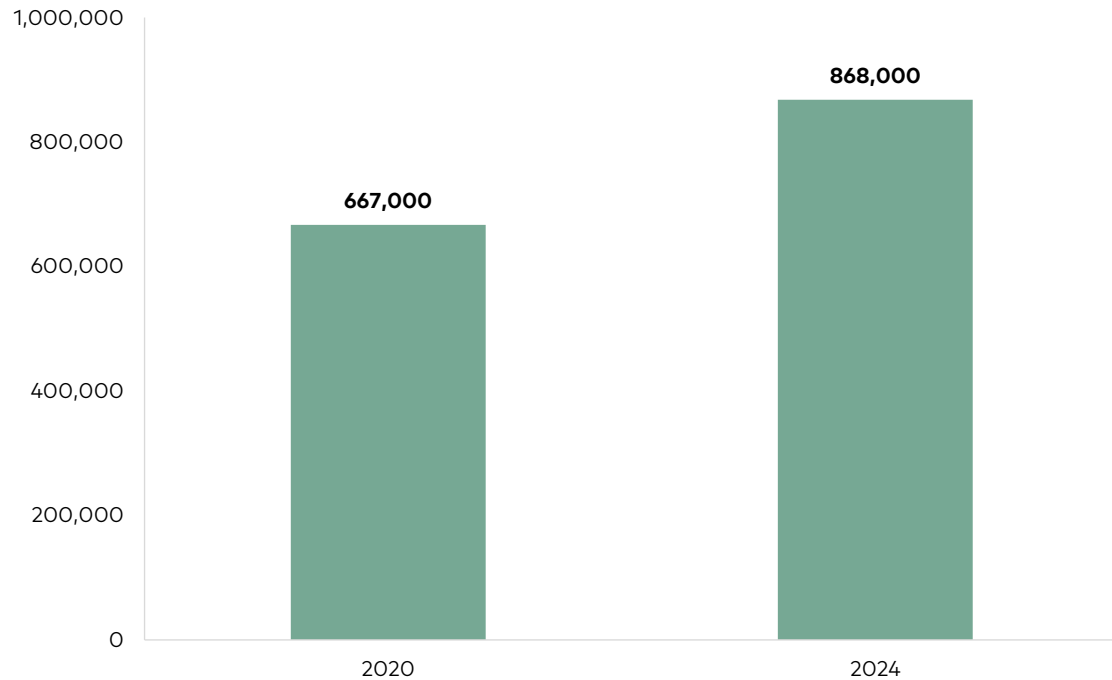
შეჯამება

დანართი

მშრალი საწყობები - მიწოდება

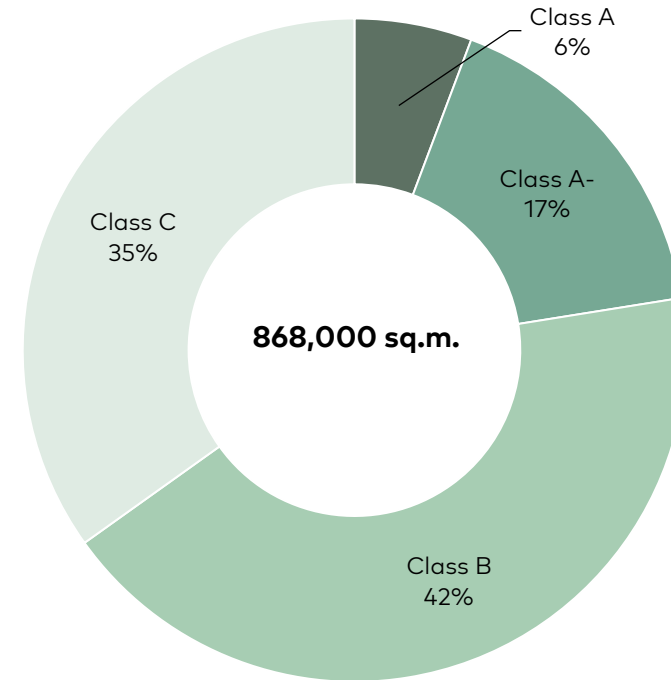
B კლასის მშრალი საწყობები ყველაზე გავრცელებულია თბილისში, თუმცა ბოლო წლებში მოთხოვნა მაღალი კლასის საწყობებზე იზრდება

მშრალი საწყობების მიწოდება თბილისში, კვ.მ.



მშრალი საწყობების მიწოდება მნიშვნელოვნად გაიზარდა ბოლო წლებში (+30% 2020 წელთან შედარებით)

მშრალი საწყობების განაწილება კლასების მიხედვით თბილისში, 2024



„A-“ კლასში შედის ისეთი ტიპის საწყობები, რომლებიც აკმაყოფილებენ „A“ კლასის უმეტეს, თუმცა არა ყველა კრიტერიუმს

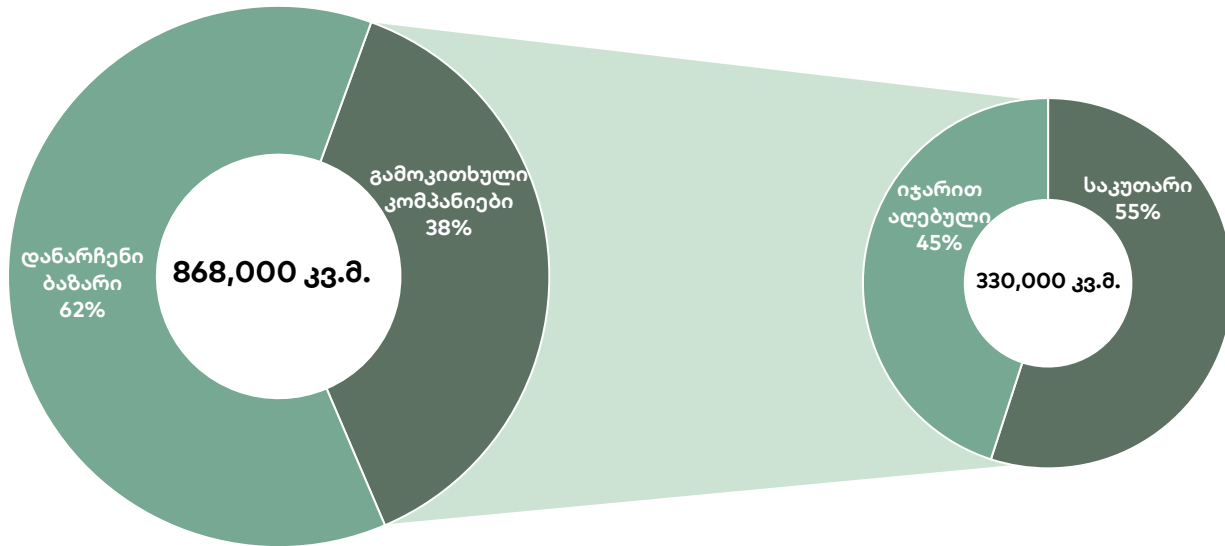


მშრალი საწყობები - მოთხოვნა

ჩვენი გამოკითხვა მოიცავს 40 მსხვილ კომპანიას, რომლებიც ჯამური მოთხოვნის 38%-ს ქმნიან

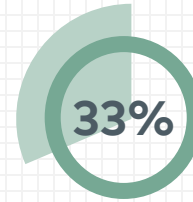
არსებული მოთხოვნა

მშრალი საწყობების მიწოდება თბილისში

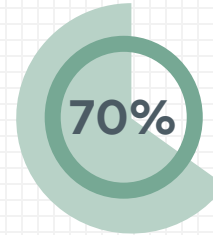


- გამოკითხული კომპანიების მიერ გამოყენებული საწყობების ჯამური ფართობი 330,000 კვ.მ.-ს შეადგენს თბილისში, რაც ქალაქის მთლიანი მიწოდების 38%-ია
- ამ ფართობიდან, 55%-ს კომპანიები ფლობენ, ხოლო 45%-ს ქირაობენ

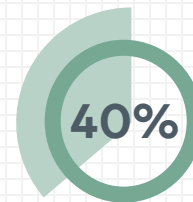
გამოკითხვის შედეგები



ფლობს და ამავდროულად ქირაობს საწყობს



იყენებს დიდი ზომის საწყობებს (>5,000 კვ.მ.)



იყენებს ძალიან დიდი ზომის საწყობებს (>10,000 კვ.მ.)



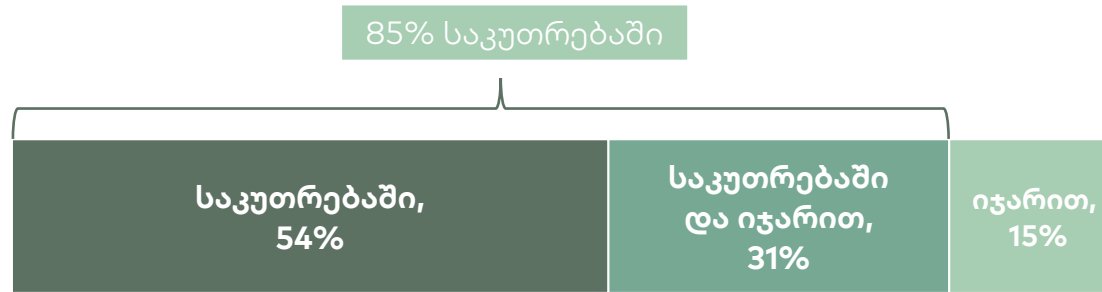
გზის სანდოები - მოთხოვნა

გამოკითხვის მიხედვით საბითუმოდ მოვაჭრეები უპირატესობას საკუთარ სანდოებს ანიჭებენ, მაშინ როცა საცალოდ მოვაჭრეებს ქირის მოქნილობა ურჩევნიათ

მოთხოვნა სექტორების მიხედვით

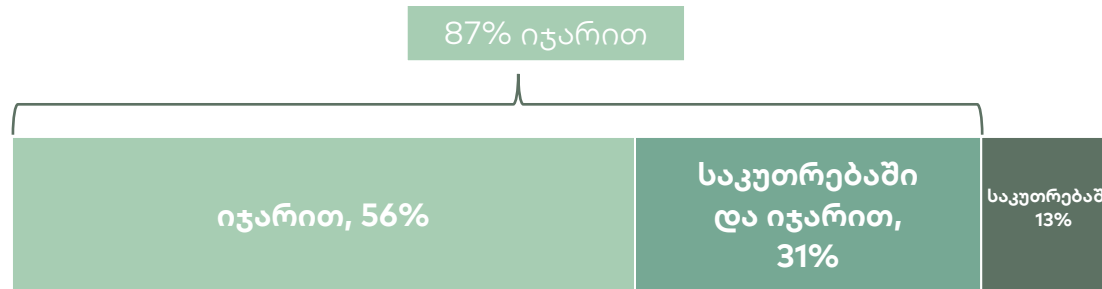
სანდოების განაწილება საკუთრების ტიპებად სექტორების მიხედვით

სადისტრიბუციო და სამშენებლო მასალების ინდუსტრიები



ეს ინდუსტრიები სანდოების ფლობას ამჯობინებენ (85% ფლობს სანდოს), რათა დაასანდოონ თავიანთი პროდუქტების დიდი მოცულობა

FMCG, ელექტრონული მოწყობილობების & თამბაქოს ინდუსტრიები



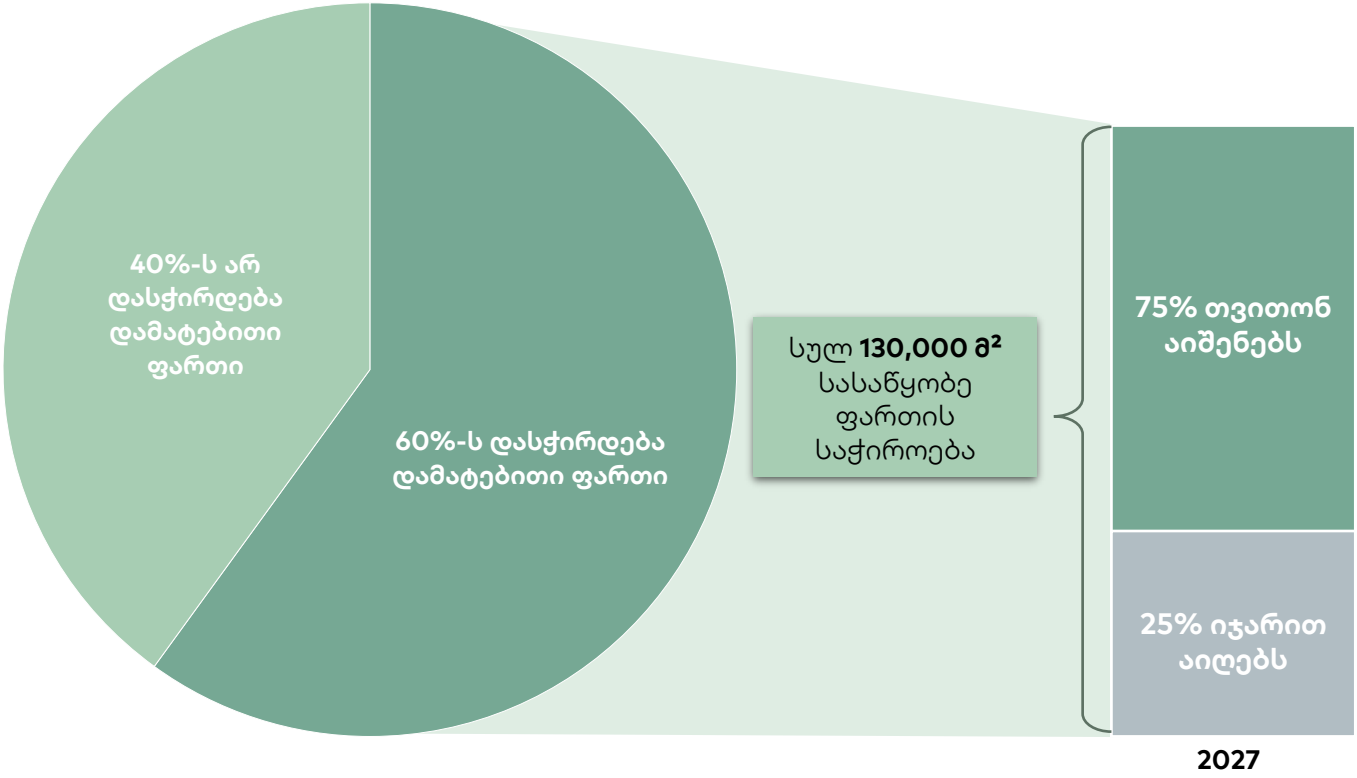
ეს ინდუსტრიები სანდოების დაქირავებას ამჯობინებენ (87% ქირაობს) ადგილმდებარეობის მარტივი ცვლილების და დაბალი საინვესტიციო ხარჯების გამო

მზრალი საწყობები - მოთხოვნა

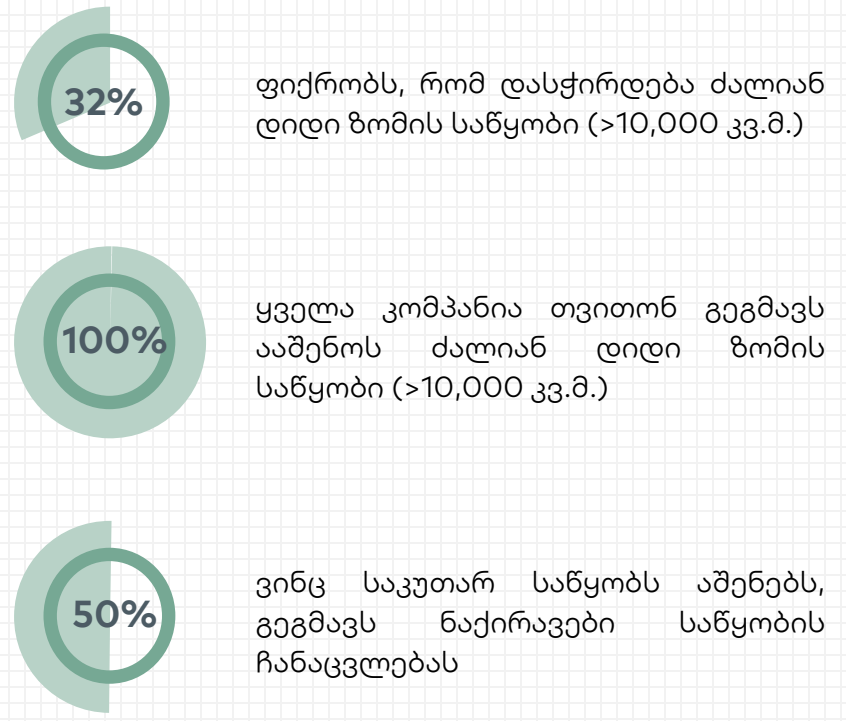
გამოკითხული 40 კომპანიის მხრიდან სულ 130,000 მ²-ის სასაწყობე ფართის საჭიროება იკვეთება 2025-27 წლებში - აქედან 50,000 მ² იჯარის ჩანაცვლება და 80,000 მ² ახალი მოთხოვნა

სამომავლო მოთხოვნა

გამოკითხულ კომპანიებში დამატებითი სასაწყობე მოთხოვნა შემდეგ 3 წელში



საწყობების საჭირო ზომის მოლოდინები გამოკითხულ კომპანიებში



მშრალი საწყობები - ფასები

საწყობების იჯარის ფასი ახალ კონტრაქტებში თითქმის გაორმაგდა 2021-24 წლებში

იჯარა მალალი (A/B) კლასის საწყობებში თბილისში, აშშ\$/კვ.მ.





შინაარსი

დასაწყობების სექტორი თბილისში

- მშრალი საწყობები
- ცივი საწყობები

ლოგისტიკის მოდელები

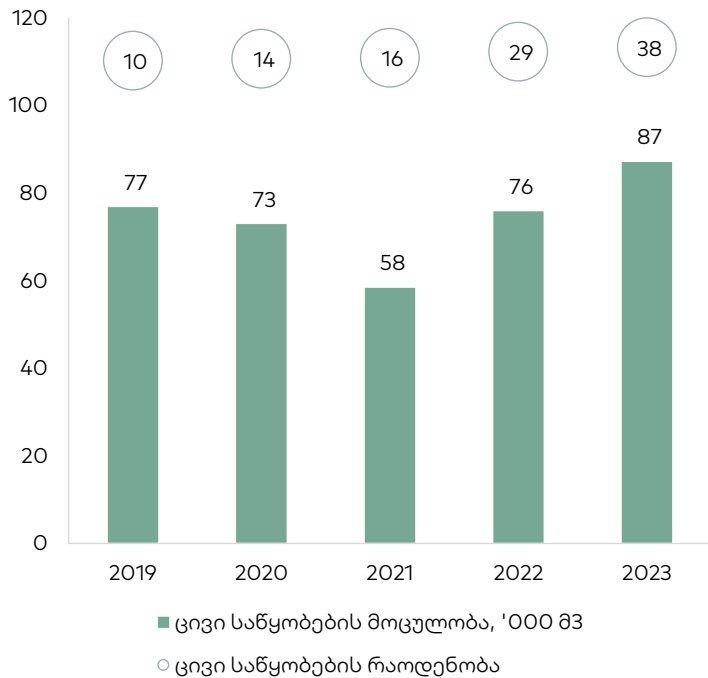
შეჯამება

დანართი

ცივი საწყობები - მიწოდება, მოთხოვნა და ფასები

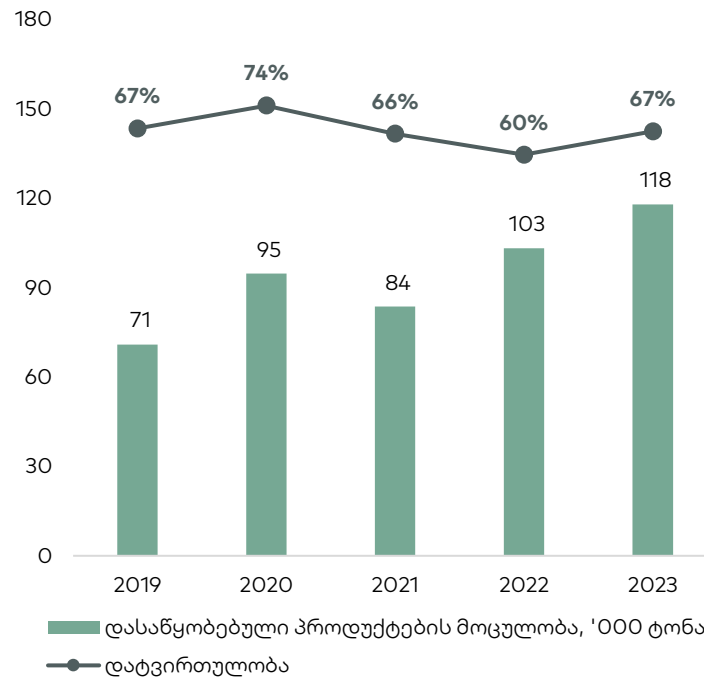
საქართველოში 2022 წლიდან გაიზარდა მოთხოვნა ცივ საწყობებზეც, რამაც წაახალისა მცირე ზომის საწყობების მიწოდება

ცივი საწყობების მიწოდება თბილისში



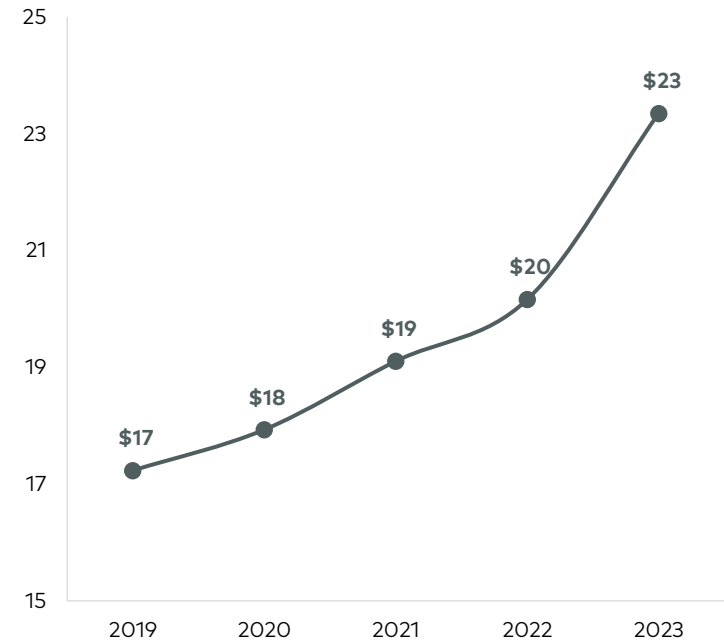
ცივი საწყობების რაოდენობა იზრდება, რაც ბევრი კატარა ზომის ობიექტის გახსნითაა გამოწვეული

მოთხოვნა ცივ საწყობებზე თბილისში



დასაწყობებელი პროდუქტების მოცულობა რუსეთ-უკრაინის ომის დაწყების შემდეგ იზრდება, რადგან პროდუქტების ნაწილი, რომლებიც ადრე ცენტრალურ აზიაში რუსეთის გავლით გადიოდა, ახლა საქართველოზე გადის

ცივი საწყობების საშუალო თვიური ფასი თბილისში, აშშ\$/ტონა

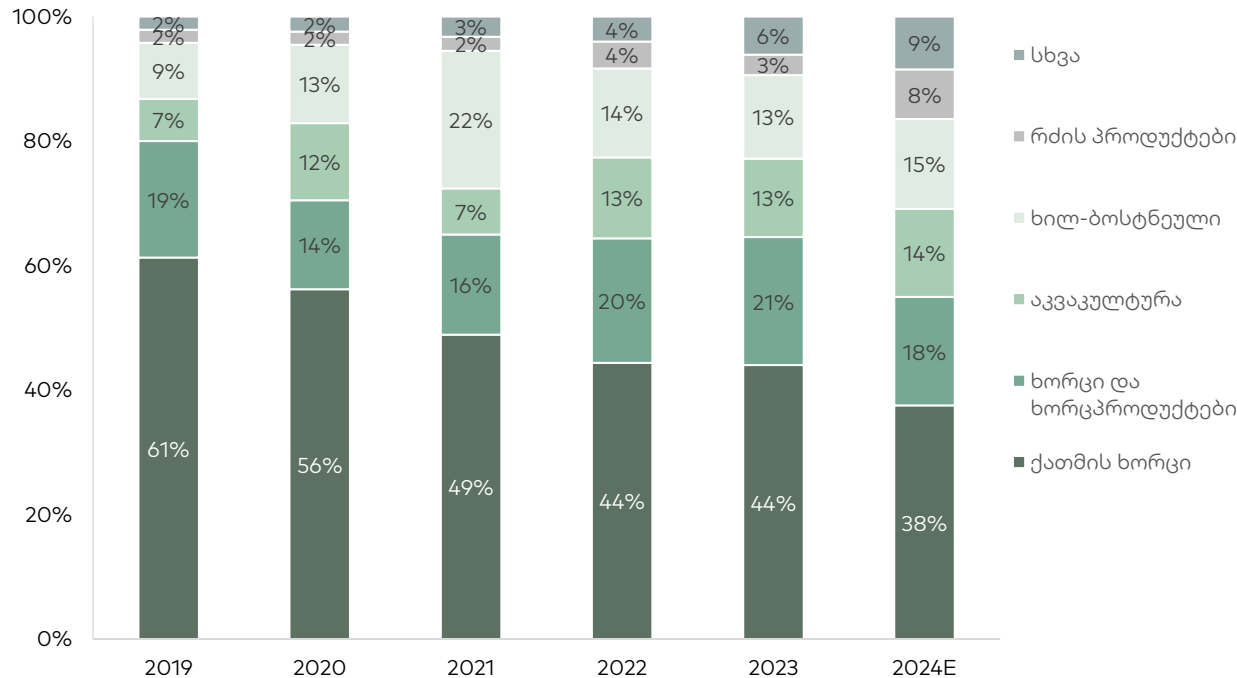


ბოლო წლებში ფასის მნიშვნელოვანი ზრდა (+30.2% 2023 vs 2020) განპირობებულია ელექტროენერჯის ფასების, სამშენებლო ხარჯებისა და ხელფასების ზრდით

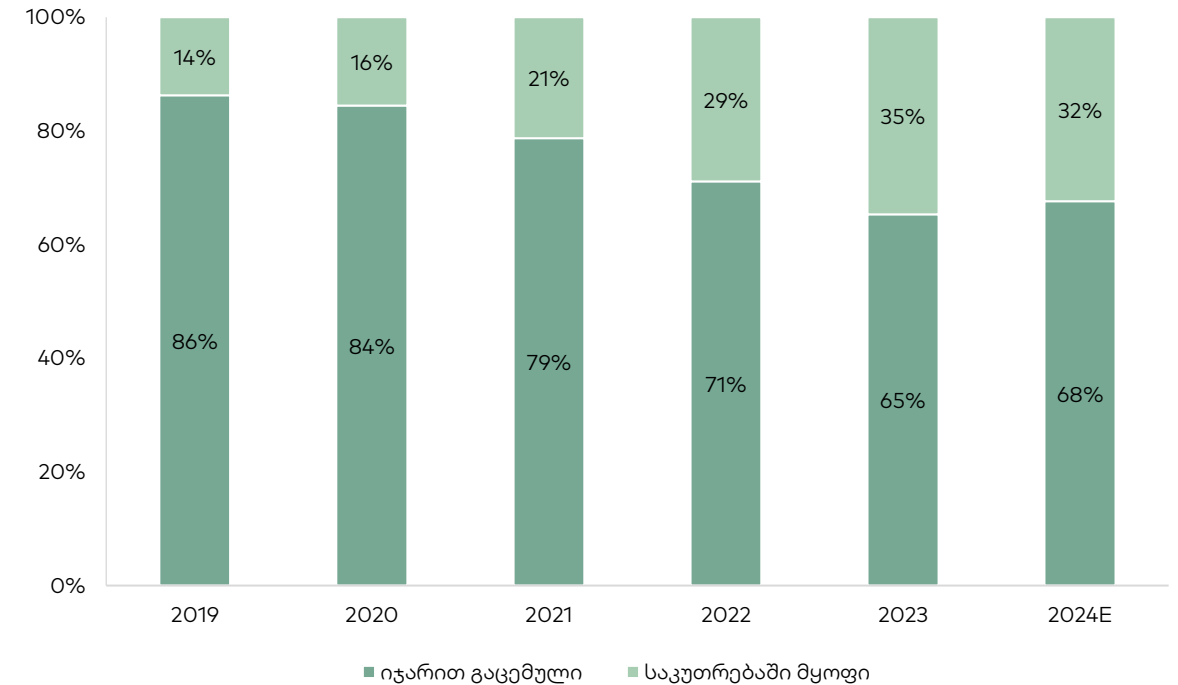
ცივი საწყობები – დასაწყობებელი პროდუქტები

ქათმის ხორცი და სხვა ხორცპროდუქტები ცივი საწყობების მოთხოვნის ნახევარზე მეტს განაპირობებს

დასაწყობებელი პროდუქტების განაწილება ცივ საწყობებში, %



ცივი საწყობების გამოყენება საკუთრების ტიპის მიხედვით, %



ცივ საწყობებში ქათმის ხორცის პროდუქტების წილი აკვაკულტურისა და რძის პროდუქტების წილის ზრდის ხარჯზე შემცირდა

საკუთარი ცივი საწყობების გამოყენების წილის ზრდა მიუთითებს, რომ ახალი ობიექტები ძირითადად შენდება იმ კომპანიების მიერ, რომლებსაც აქვთ გამართული მიწოდების ჯაჭვები და ამ საწყობებს საკუთარი მიზნებისთვის იყენებენ



შინაარსი

დასაწყობების სექტორი თბილისში

- მშრალი საწყობები
- ცივი საწყობები

ლოჯისტიკის მოდელები

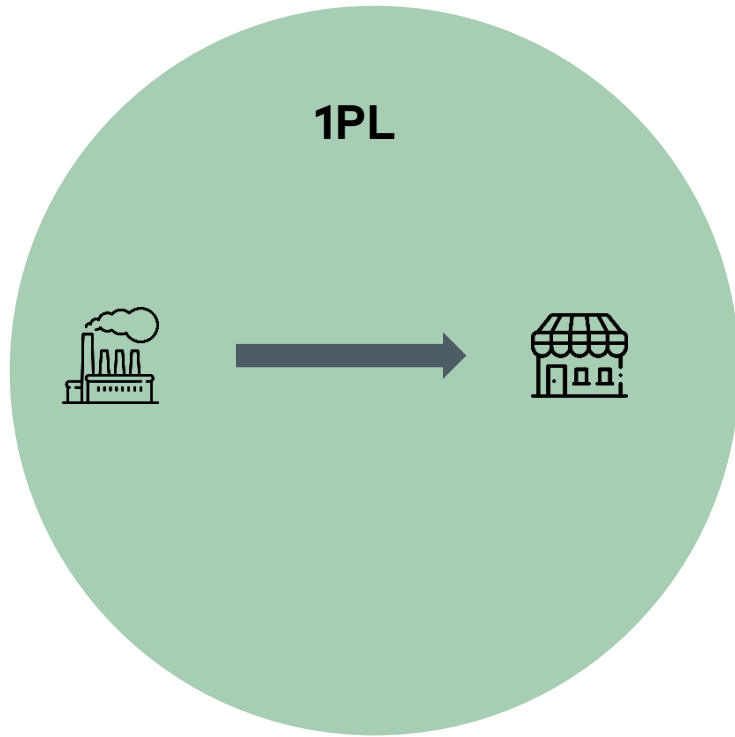
შეჯამება

დანართი

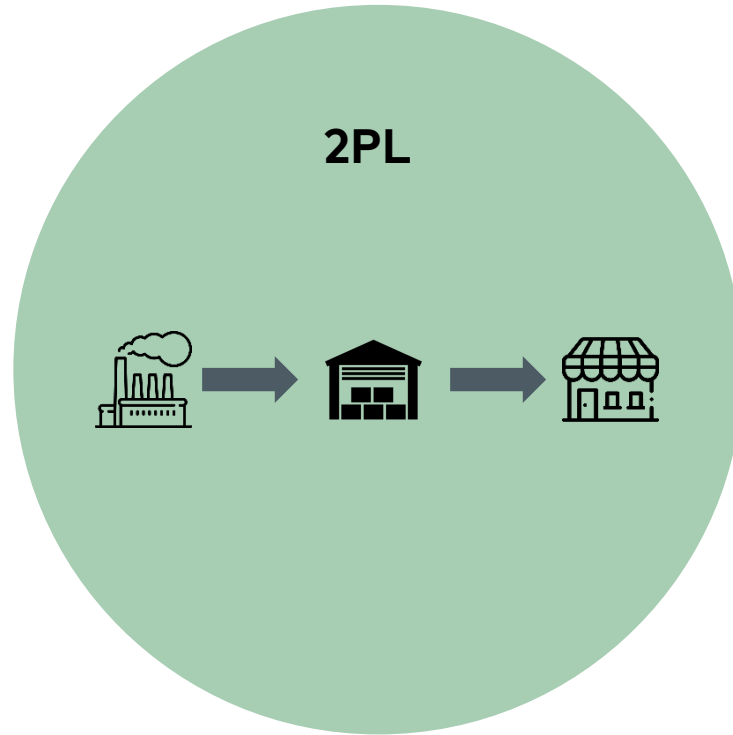


ლოგისტიკის მოდელები

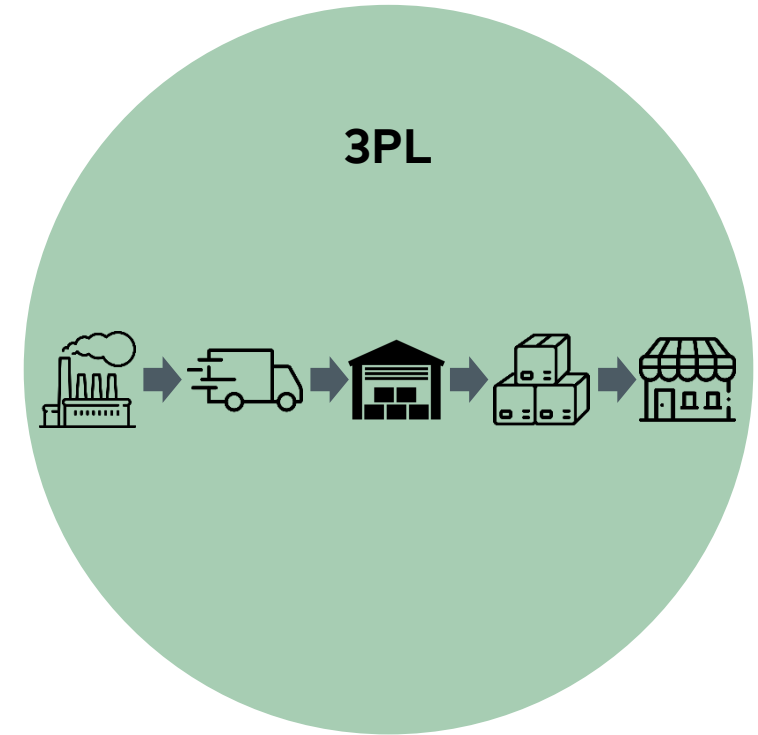
1PL vs 2PL vs 3PL



- ლოგისტიკას **სრულად კომპანია მართავს** - ტრანსპორტირება, დასაწყობება და დისტრიბუცია
- სრულად აკონტროლებს ლოგისტიკის ჯაჭვს, ამ ნაწილში სხვა კომპანიებზე დამოკიდებული არაა. საჭიროებს დიდ ინვესტიციას ინფრასტრუქტურასა და რესურსებში



- კომპანია **სხვა კომპანიის მხოლოდ საწყობს იყენებს**
- საწყობის დაქირავებით იღებს მეთ მოქნილობას და სჭირდება ნაკლები ინვესტიცია, თუმცა შიდა მენეჯმენტის გარკვეული დონე საჭიროა



- ლოგისტიკა **სრულად სერვისის მიმწოდებელს აბარია**: ტრანსპორტირება, ჩატვირთვა, გადმოტვირთვა, დასაწყობება, შეფუთვა და დისტრიბუცია
- კომპანია საკუთარ ძირითად ბიზნესზეა კონცენტრირებული და რესურსს მისი განვითარებისთვის იყენებს



ლოგისტიკის მოდელური ევროპაში

ევროპის მაგალითზე ბაზრის ყველა მონაწილისთვის 3PL მოდელი უფრო მიმზიდველია

3PL პროცესი ევროპაში



უძრავი ქონების დეველოპერი

აშენებს და ფლობს საწყობებს

3PL პროვაიდერი

ქირაობს საწყობს და სთავაზობს ლოგისტიკურ სერვისებს

კლიენტი

ლოგისტიკური ჯაჭვი სრულად 3PL მიმწოდებელს აბარია

უპირატესობები

ქირის სტაბილური შემოსავალი

ემსახურება კლიენტს სხვადასხვა სტრატეგიულ ადგილზე უძრავი ქონების ფლობის გარეშე

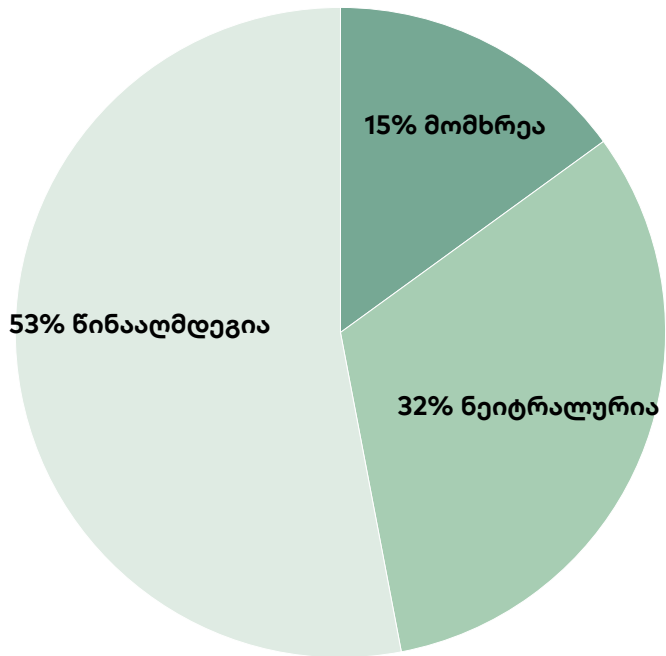
ეფექტური ლოგისტიკური გადაწყვეტა ახალ ინდუსტრიაში შესვლის საჭიროების გარეშე

ლოგისტიკის მოდელაბი საქართველოში

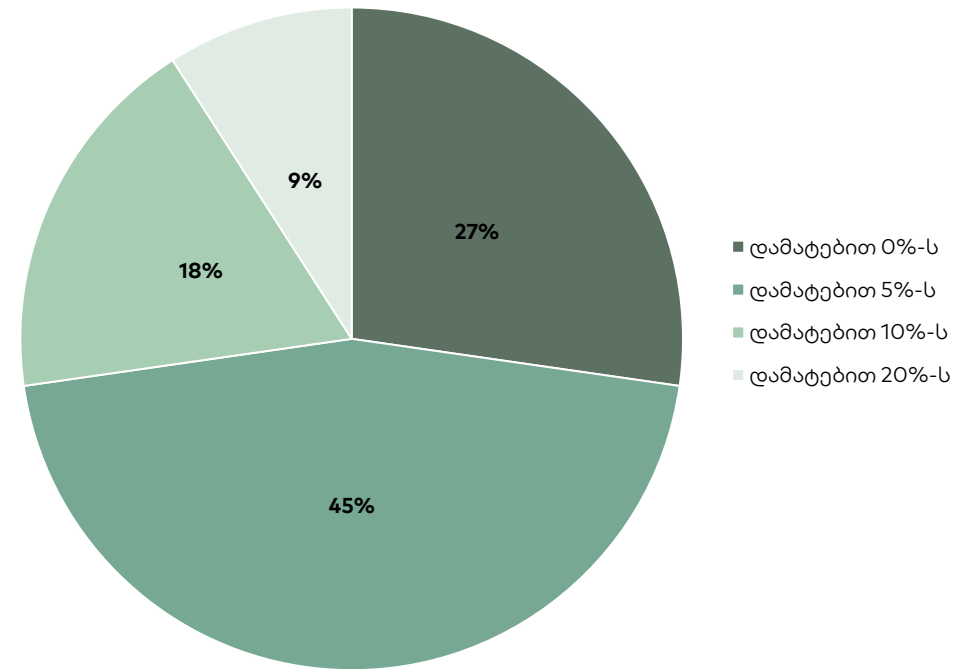
ადგილობრივი კომპანიები 3PL სერვისების გამოსაყენებლად მზად არ არიან

გამოკითხვის შედეგები 3PL სერვისებზე

ჩააბარებდით თუ არა ლოგისტიკის პროცესს კვალიფიციურ ლოგისტიკურ კომპანიას ასეთის არსებობის შემთხვევაში?



დამატებით რამდენს გადაიხდიდით 3PL სერვისის მისაღებად?



- ყველაზე დიდ მზაობას 3PL სერვისებისთვის FMCG კომპანიები გამოთქვამენ
- ამჟამად მოთხოვნის მთავარი გენერატორი 3PL სერვისებზე საერთაშორისო კომპანიებია

ბაზარზე მაღალი ფასნამატის გადახდის მზაობა არ არსებობს 3PL სერვისებზე



შინაარსი

დასაწყობების სავტორი თბილისში

- მურალი საწყობები
- ცივი საწყობები

ლოგისტიკის მოდელაბი

შეჯამება

დაწართი

შეჯამება

საწყობების მიწოდება

საწყობების მიწოდება მკვეთრად გაიზარდა ბოლო წლებში და ზრდა სამომავლოდაც მოსალოდნელია

2020 vs 2024



2024 vs 2026



საწყობებზე მოთხოვნა

თანამედროვე სასაწყობო ფართის ზრდის საჭიროება იკვეთება საშუალოვადიან პერიოდში

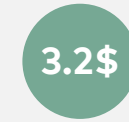
2024 vs 2026



საწყობების ქირის ფასები

მშრალი საწყობის საშუალო ქირის ფასი ახალ კონტრაქტებზე გასულ წლებში მნიშვნელოვნად გაიზარდა (+72% vs 2020)

2020



+72%

2024



მიწოდებაზე მოქმედი ფაქტორები

- C კლასის ეტაპობრივი ჩანაცვლება
- დიდი ზომის საწყობები
- საკუთარი მფლობელობის წილის ზრდა

მიწოდების ეს ტრანსფორმაცია მომდევნო 7-8 წელი გაგრძელდება

მოთხოვნაზე მოქმედი ფაქტორები

- ეკონომიკის მოდერნიზაცია
- კომპანიების ზომის ზრდა
- ელ-კომერციის განვითარება

მოთხოვნის ზრდა სტაბილურად გაგრძელდება

ქირაზე მოქმედი ფაქტორები

- მოთხოვნა/მიწოდების ბალანსი
- საოპერაციო ხარჯების დინამიკა
- სექტორის რეგულაცია

ახალი კონტრაქტების ქირის ფასი მოსალოდნელია, რომ არსებულ დონეზე (5-6\$) დასტაბილურდება მოკლევადიან პერიოდში



შინაარსი

დასაწყობების სექტორი თბილისში

- მშრალი საწყობები
- ცივი საწყობები

ლოგისტიკის მოდელაჟი

შეჯამება

დასკვნა



ბაზრის ძირითადი მახასიათებლები საქართველოში

საქართველოში ვაჭრობის სექტორში უპირატესობას კვლავ სანყოფების ფლობას და საკუთარ ლოგისტიკურ სერვისებს ანიჭებენ



1PL - საკუთარი სანყოფი & ლოგისტიკა

- **მზარდი ქირა** – სანყოფების ქირის ფასი თითქმის გაორმაგდა გასული 5 წლის განმავლობაში, რამაც 2PL/3PL-ის გამოყენების ხარჯებიც გაზარდა
- **დიდი ზომის თანამედროვე სანყოფების სიმწირე** – როდესაც კომპანიები ბაზარზე ვერ პოულობენ თავის მოთხოვნებზე მორგებულ სანყოფს, ისინი საკუთარ აშენების გადაწყვეტილებას იღებენ
- **საჭიროებებზე მორგება** – მოვაჭრეებს საშუალება აქვთ სივრცე საკუთარ საჭიროებებზე მოირგონ
- **მოქნილობა** – საკუთარი სანყოფის ქონა მოვაჭრეებს საშუალებას აძლევს ნებისმიერ დროს საჭიროებისამებრ გამოიყენონ ობიექტი
- **პროდუქტების დაზიანების რისკი** – კომპანიები უპირატესობას ანიჭებენ საკუთარი ძალებით დაასანყოფონ მაღალი ღირებულების ტვირთი და მართონ ლოგისტიკის პროცესი
- **მონაცემთა კონფიდენციალურობა** – სენსიტიური ინფორმაციის მესამე მხარესთან გაზიარება ზოგიერთი კომპანიისთვის არ არის კომფორტული



2PL / 3PL - დაქირავებული სანყოფი & ლოგისტიკა

- **ხარჯების ეფექტური განაწილება** – კომპანიებს შეუძლიათ სანყოფის მშენებლობისთვის დიდი კაპიტალური დანახარჯების თავიდან აცილება და მათი ჩანაცვლება ყოველთვიური საოპერაციო ხარჯებით დაქირავების გზით
- **ძირითად ბიზნეს საქმიანობაზე კონცენტრირება** – ლოგისტიკური ჯაჭვის აუტოსორსინგის შედეგად, კომპანიები მეტ დროსა და რესურსს უთმობენ თავიანთ ძირითად საქმიანობას, როგორცაა პროდუქტების გაუმჯობესება, მარკეტინგი და მომხმარებლებთან კომუნიკაცია
- **მაღალი დონის სერვისებზე ხელმისაწვდომობა** – სპეციალიზებული 3PL პროვაიდერების სერვისები შესაბამისობაშია რეგულაციების სტანდარტებთან და უკვე დანერგილი აქვთ თანამედროვე ტექნოლოგიები, როგორცაა სანყოფის მართვის სისტემები (WMS) და ინვენტარის მართვა, რაც ზრდის კომპანიების ეფექტურობასა და კონკურენტუნარიანობას
- **მასშტაბის ეკონომია** – 3PL სერვისის მიმწოდებლებს საოპერაციო ხარჯების ეფექტურობა ახასიათებთ



გზის საფარი

გზის საფარის კლასიფიკაცია

	კლასი A	კლასი B	კლასი C
აღწერა	ერთსართულიანი თანამედროვე საფარი მსუბუქი მეტალის კონსტრუქციით, სენდვიჩ-პანელებით და საპარკინგე სივრცით	ერთ ან მრავალსართულიანი ახლად აშენებული ან რეკონსტრუქცია ჩატარებული საფარი	ერთ ან მრავალსართულიანი საფარი, რომელიცშირ შემთხვევაში წარსულში ინდუსტრიული დანიშნულების ობიექტი იყო
ქარი	სიმაღლე მინიმუმ 12 მეტრი	სიმაღლე მინიმუმ 8 მეტრი	სიმაღლე მინიმუმ 4 მეტრი
იატაკი	ბეტონის იატაკი მტვერსაწინააღმდეგო საფარით	ასფალტი ან ბეტონი, სხვა საფარის გარეშე	ასფალტი ან ბეტონი, სხვა საფარის გარეშე
დოკები	საკმარისი რაოდენობის მოძრავი დოკები (ერთი დოკი საფარის 300-350 კვ.მ.-ზე) რეგულირებადი ადაპტირებადი სიმაღლეებით სხვადასხვა ზომის სატვირთოებისთვის	საკმარისი რაოდენობის დოკები	დოკების გარეშე ან მინიმალური რაოდენობის დოკებით
ტემპერატურის კონტროლი	რეგულირებადი ტემპერატურა არ უნდა აღემატებოდეს 25°C-ს	ტემპერატურა არ უნდა აღემატებოდეს 25°C-ს	ტემპერატურის კონტროლის გარეშე
ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემა	სახანძრო სიგნალიზაცია და ავტომატური ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემა საკმარისი წყლის რეზერვით	ხანძრის სიგნალიზაცია და ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემა	მინიმალური ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებები
სხვა მახასიათებლები	ტრანსპორტისთვის ხელსაყრელი მდებარეობა, ლოგისტიკური მომსახურება, WMS სისტემა, საოფისე ფართი, 24-საათიანი CCTV მონიტორინგი და საფართან დაკავშირებული ბეტონის გზა	ტრანსპორტისთვის ხელსაყრელი მდებარეობა, საბაზისო CCTV სისტემები - აქცენტი შესასვლელებზე, გასასვლელებზე და სატვირთო დოკებზე	მინიმალური სტანდარტების მქონე ან მოქველებული CCTV სისტემები შეზღუდული წვდომის წერტილებით



გზრალი და ცივი საწყობები

მთავარი მახასიათებლები - ცივი vs მშრალი საწყობი

	ცივი საწყობი	მშრალი საწყობი
გამოყენება	გაყინული ქათმის, ხორცისა და ხორცპროდუქტების, აკვაკულტურის, ხილ-ბოსტნეულის, რძის პროდუქტებისა და ფარმაცევტული პროდუქციის შენახვა	სამომხმარებლო საქონლის, სამშენებლო მასალების, ელექტრონული მოწყობილობებისა და ტანსაცმელის შენახვა
ტემპერატურის კონტროლი	ინარჩუნებს დაბალ ტემპერატურას (ჩვეულებრივ -18°C -დან 5°C -მდე)	ტემპერატურა 25°C -ს ქვემოთ, არ საჭიროებს გაგრილებას
ტენიანობა და ვენტილაცია	ტენიანობა მკაცრად რეგულირდება, რათა არ გაფუჭდეს პროდუქტი ან არ მიაღვდეს ზიანი გაყინვისას	საბაზისო ვენტილაცია, როგორც წესი, ტენიანობის კონტროლი საჭირო არ არის, მაგრამ შესაძლებელია მინიმალური დონით მოიცავდეს
იატაკი	სპეციალიზებული ტემპერატურაზე ადაპტირებადი იატაკი, რომელიც ხელს შეუშლის კონდენსაციას ან ყინულის დაგროვებას	სტანდარტული ბეტონის ან ასფალტის იატაკი
დოკების სისტემა	იზოლირებული და დალუქული დოკები, რათა შემცირდეს ტემპერატურის დანაკარგი დატვირთვის/გადმოტვირთვის დროს	სტანდარტული დოკების სისტემები, იზოლაციის გარეშე



გზრალი საწყობები

მთავარი მახასიათებლები - საბაჟო vs სტანდარტული საწყობი

	საბაჟო საწყობი	სტანდარტული საწყობი
მოთხოვნები	<ul style="list-style-type: none"> • მიწა გამოყოფილი უნდა იყოს საზღვრით / ქიშკრით ან მსგავსი ტიპის შესასვლელით • ერთჯერადი მოსაკრებელი – 1,000 ლარი • საბანკო გარანტია – 200,000 ლარი • ჩატვირთვა/გადმოტვირთვის ადგილებს სრულად უნდა ფარავდეს CCTV კამერები • საწყობი უნდა დაიცალოს დღგ-ს გადახდიდან 5 დღეში • გამოყოფილი ადგილი საბანკო სივრცისთვის და შემოსავლების სამსახურისთვის, საჭიროა იმ შემთხვევაში თუ საწყობში ინახება მანქანების კონტეინერები 	-
შეზღუდვები	<ul style="list-style-type: none"> • ტვირთი უნდა იყოს განსაბაჟებელი • ტვირთმა უნდა გაიაროს საფუძვლიანი შემოწმება • საჭიროა დამატებითი დეკლარაციები 	-
უპირატესობები	ტვირთი თავისუფლდება დღგ-ს გადახდისგან იქამდე, სანამ არ იქნება საწყობიდან გატანილი	-



გალტ & თაგარტი

კომპანიის შესახებ ინფორმაცია

კვლევების დაკარგავენის უფროსი

ევა ბოჭორიშვილი

evabochoishvili@gt.ge

ასოცირებული გვლევარი

ზუკა თავკელიშვილი

ztavkelishvili@gt.ge

ანალიტიკოსი

ოტარ ცუხიშვილი

otsukhishvili@gt.ge

მისამართი:

ალექსანდრე ჰუშკინის ქუჩა 3, თბილისი, 0105, საქართველო

ტელ: + (995) 32 2401 111

ელ. ფოსტა: research@gt.ge

მნიშვნელოვანი შეტყობინება

ეს დოკუმენტი არის სს "გალტ ენდ თაგარტის" ("Galt & Taggart"), რომელიც არის სს Lion Finance Group PLC ("ჯგუფი") წევრი, საკუთრება და მომზადებულია Galt & Taggart-ის მიერ, მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და მასში ნახსენები კომპანიებისგან დამოუკიდებელია. ეს დოკუმენტი არ წარმოადგენს რაიმეს ნაწილს და არ უნდა იქნას განხილული, როგორც შეთავაზება ან კლიენტების მოზიდვა ან მოწვევა რაიმე აქტივების ყიდვისთვის ან გაყიდვისთვის, ან გამოწერისთვის და ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ ქმნის საფუძველს კონტრაქტისთვის ან ვალდებულებისთვის და არ შეიძლება განხილული იყოს, როგორც რეკომენდაცია რაიმე მსგავსი ქმედებისთვის.

Galt & Taggart-ის ან რომელიმე სხვა პირის მიერ არ მომხდარა რაიმე რწმუნების, გარანტიის ან ვალდებულების წარდგენა ან აღება, აშკარად გამოხატულის ან ნაგულისხმევის, და ამ დოკუმენტს არ აქვს პრეტენზია მასში არსებული ინფორმაციის უტყუარობაზე, სისწორეზე და ამომწურავობაზე (და იმაზე, რომ რაიმე ინფორმაცია არ არის გამოტოვებული ამ დოკუმენტიდან) და არ შეიძლება მასზე დაყრდნობა. ეს დოკუმენტი არ უნდა განიხილებოდეს, როგორც ბაზრების, ინდუსტრიების და/ან კომპანიების სრული აღწერა, რომლებიც მასში არის ნახსენები. ამ დოკუმენტის არცერთი ნაწილი არ წარმოადგენს სამართლებრივ, საინვესტიციო, ბიზნეს ან საგადასახადო რჩევას, წარსულის ან მომავლის მიმართ, Galt & Taggart-ის მხრიდან. Galt & Taggart-ი პასუხისმგებლობას არ იღებს ნებისმიერ ვალდებულებაზე რაიმე ზიანის ან ზარალის მიმართ, რომელიც შეიძლება წარმოიქმნას, პირდაპირ ან ირიბად, ამ დოკუმენტის ან მისი შინაარსის რაიმე გამოყენების შედეგად, ან რაიმენაირად უკავშირდებოდეს ამ დოკუმენტს, ან რაიმე ქმედების, ან უმოქმედობის შედეგად რომელიმე მხარის მიერ, ამ დოკუმენტის საფუძველზე. ინვესტიციები (ან მოკლევადიანი გარიგებები) განვითარებად ბაზრებზე დაკავშირებულია მნიშვნელოვან რისკთან და მერყეობასთან და შეიძლება არ იყოს ყველასთვის შესაფერისი.

ამ დოკუმენტის მიმღებმა პირებმა უნდა მიიღონ საკუთარი საინვესტიციო გადაწყვეტილებები, რომლებიც მათ მიაჩნიათ სწორად, მათ საკუთარ ამოცანებსა და ფინანსურ მდგომარეობაზე დაყრდნობით. ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაცია ექვემდებარება შემოწმებას, სრულყოფას და ცვლილებას შეტყობინების გარეშე და Galt & Taggart-ს არ აქვს რაიმე ვალდებულება ამ დოკუმენტში არსებული ინფორმაციის განახლების ან აქტუალურობის შენარჩუნების მიმართ. Galt & Taggart-ის მიერ არ გაცემულა რაიმე რწმუნება ან გარანტია, აშკარად გამოხატული ან ნაგულისხმევი ამ ინფორმაციის სისწორესთან და ამომწურავობასთან დაკავშირებით.

ამ დოკუმენტში მოწოდებული ინფორმაცია და გამოთქმული მოსაზრებები ემყარება ინფორმაციას, რომელიც ხელმისაწვდომი იყო გამოცემის თარიღისთვის და წარმოადგენს მხოლოდ Galt & Taggart-ის შიდა კვლევის ნაწილს. მოსაზრებები, პროგნოზები და შეფასებები, რომლებიც მოცემულია მასში, მიღებულია მესამე მხარის წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ და კეთილსინდისიერად, და შეიძლება შეიცვალოს შეტყობინების გარეშე. მესამე მხარის პუბლიკაციები, კვლევები და გამოკითხვები ზოგადად აჩვენებს, რომ ამ დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია მიღებულია წყაროებიდან, რომლებიც მიჩნეულია სანდოდ, მაგრამ არ არსებობს ამ მონაცემების სისწორის და ამომწურავობის გარანტია.