|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| МИССИЯ |  | РЕГИОН |  |
| ДАТА |  | СОСТАВЛЕНО |  |
| ЭЛ. ПОЧТА |  | ТЕЛЕФОН |  |

# Логистическая оценка

Жилые/офисные помещения

| **Окончательный контрольный перечень мероприятий по оценке помещений** | **Выпол­нено** | **Комментарии** |
| --- | --- | --- |
| 1 | Четко понимать фактические и предстоящие потребности, включая размер команды, размеры, структуру и требования.  | [ ]  |  |
| 2 | Понимать и знать структуру города; где должен жить персонал, где работают заинтересованные стороны, где проводятся мероприятия, места отдыха и другие факторы | [ ]  |  |
| 3 | Оценить возможные методы поиска недвижимости1) Внутренний персонал2) Компания по аренде недвижимости3) Аутсорсинг  | [ ]  |  |
| 4 | Оценить каждый вариант наиболее стандартизированным образом, чтобы иметь возможность сравнить с потребностями | [ ]  |  |
| 5 | Прежде чем подписывать какое-либо обязательство, убедитесь, что все возможные ограничения четко устранены, а соглашения о лизинге/аренде отражают возможные решения. | [ ]  |  |

### Полезные советы:

*Получайте обратную связь от коллег.*

*Привлекайте или, по крайней мере, спрашивайте мнение различных отделов и специалистов разного уровня.*

*Прежде чем подписывать какие-либо обязательства, убедитесь, что в отношении помещения и арендодателя проведен комплексный анализ, в том числе насколько могут измениться отношения.*

*Ведите четкую документацию по всем этапам процесса для целей запоминания и аудита. Окончательный отчет с мотивированным решением — лучший метод.*

*Делайте фотографии для справки.*

*Данная оценка не является исчерпывающей и/или может быть не полностью релевантной; пропустите раздел (-ы) / вопрос (-ы), которые не применимы в оцениваемом контексте, или измените при необходимости.*

|  |
| --- |
| **Оценка потребностей организации**  |
| **Тип необходимых помещений**  | [ ]  Офис | **Страна и город** |  |
| [ ]  Гостевой дом | **Право владения (полноправное владение или пользование на правах аренды)**  | [ ] Аренда [ ] Приобретение | **Количество лиц, использующих пространство** |  |
| **Обязательное местоположение:**  |  | **Опишите другие приемлемые районы (части города, другой город и т. д.):** |  |
| **Опишите дополнительные временные потребности:** |  |
| **Дополнительное требуемое использование пространства** | [ ] Пункт гибернации | [ ]   Емкость склада/архива | [ ] Другое: |  |
| **Другие элементы в отношении требований к пространству** | [ ] Парковка | [ ] Потребности в хранении | [ ] Другое: |  |
| **Требуемая продолжительность** |  | **Предполагаемый рост численности через 2–3 года** |  |
| **Требования к пространству** | **Требуется м2** | **Кол-во комнат** | **Кол-во этажей** | **Кол-во санузлов** |  **Большие комнаты или другие помещения (кухня, конференц-залы и т. д.)** | **Другое** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Можно разделить на несколько помещений?**  | [ ]  Да [ ]  Нет | **Предпочитаете один или несколько этажей?** |  | **Требования/стандарт по глубине плиты пола/высоте потолка или другое?** | [ ]  Да [ ]  Нет Если да, укажите: |
|  |
| **Требуется парковка?** | [ ]  Да [ ]  Нет  | **Кол-во помещений:**  |  | **Прочие потребности:** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]  **Крытое** | [ ]  **Безопасное** | [ ]  **Приватный** | [ ] **Общий** |

 | **Кол-во мест для посетителей:** |  |
| **Существуют ли какие-либо другие НПО или предприятия, которые желательно разместить на территории или поблизости от нее?** | [ ]  Да [ ]  Нет | **Существуют ли какие-либо НПО, компании или организации, размещение которых на территории или поблизости от нее было бы для вас нежелательным?** | [ ]  Да [ ]  Нет |
| **Когда объект должен быть введен в эксплуатацию (дата)** |  | **Необходимые средства связи (Интернет, телефон и т. д.)** |  |
| **Максимально допустимая стоимость**  |  |

|  |
| --- |
| **Объект**  |
| **Первичное описание** | **Адрес объекта**  |  |
| **GPS-координаты (DDD.dddddd)** |  |
| **Владелец – контактные данные** |  |
| **Результат комплексной проверки** |  |
| **Тип помещения** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ] Квартира | [ ] Дом | [ ] Офис | [ ] Мастерская |

 | **Разрешенное использование помещения** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [ ] Жилое помещение | [ ] Офис | [ ] Коммерческое помещение |

 |
| [ ] Другое |  | [ ] Другое |  |
| **Физическое пространство** | **м2 всего** | **Кол-во комнат** | **Кол-во этажей** | **Кол-во санузлов** | **Большие комнаты или другие помещения (кухня, конференц-залы и т. д.)** | **Другое** |
|  |  |  |  |  |  |
| **Состояние** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [ ]  Меблированное | [ ]  Частично меблированное | [ ]  Без мебели |

 | **Опишите необходимые работы** |  |
| **Готово** |  [ ]  Да [ ]  Нет | Если нет, то срок до готовности (недели) |  | **Соответствующие помещения для посетителей**  | [ ]  Да [ ]  Нет | **Физические барьеры для лиц с ограниченными возможностями или ограниченной мобильностью?** |  |
| **Парковка?** | [ ]  Да [ ]  Нет  | **Кол-во помещений:**  |  | **Прочие потребности:** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]  Крытое | [ ]  Безопасное | [ ]  Частное | [ ]  Общедоступное |

 | **Кол-во мест для посетителей:** |  |
| **Запрашиваемая арендная плата/стоимость** |  | **Сборы за услуги** |  | **Прочие расходы** |  |

|  |
| --- |
| **Коммунальные услуги**  |
| **Водоснабже­ние** | **Питьевая вода?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Давление воды во всех точках подключения воды** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [ ]  Недостаточное | [ ]  Приемлемое | [ ]  Достаточное |

 |
| **Система подключена к сети общего назначения?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Является ли нехватка воды обычным явлением?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеется ли собственный резервуар для воды?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | Емкость (л) |  | **Как заполняется резервуар для воды?** |  |
| **Системе необходим водяной насос для подачи воды ко всем точкам подключения воды?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Установлен ли водяной насос и находится ли он в рабочем состоянии?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Другие замечания:**  |  |
| **Электроснабжение** | **Система подключена к сети общего назначения?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Часто ли случаются перебои с электричеством?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Работают ли розетки и выключатели должным образом?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Видимая проводка?**  |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Заземление имеется и функционирует?**  |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Признаки подгорелостей в розетках, светильниках, кабелях?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Электрический щит** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]  Щит отсутствует или только один щит для поддержки подключения к сети | [ ]  Щит не закреплен или имеет признаки подгорания | [ ] Щит соответствует требованиям, но при этом имеет слишком маленький/большой размер | [ ]  Стандартный электрический щит |

 |
| **Резервное электропитание имеется и находится в рабочем состоянии?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Известно общее энергопотребление?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Другие замечания:**  |  |
| **Системы связи** | **Работают ли телефонные линии?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеется ли подключение к Интернету?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Сигнал Wi-Fi достаточен для всего помещения?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Потребуется ли дополнительный маршрутизатор/коммутатор?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Покрытие мобильной связью достаточно для всего помещения?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Спутниковый телефон пригоден для использования/имеет покрытие?** | [ ]  В помещении [ ] Только на крыше[ ]  Только в окне [ ] Недостаточно  |
| **Другие замечания:**  |  |
| **Контроль климата** | **Ориентация** | [ ]  Восток [ ]  Юг [ ]  Запад [ ]  Север | **Окна и двери плотно закрываются?** |  |
| **Распределение обеспечивает надлежащую вентиляцию?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Потолочные вентиляторы установлены?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |  |
| **Требуется переменный ток?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Системы переменного тока установлены и функционируют?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |  |
| **Другие замечания:**  |  |

|  |
| --- |
| **Охрана и безопасность**  |
| **Объект** | **Кол-во входов в здание** |  | **Кол-во этажей** |  | **Кол-во лифтов** |  | **Находится ли здание в совместном пользовании с другими организациями** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеются надлежащие условия для подготовки комнаты гибернации** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **В случае необходимости, по крайней мере, одну комнату можно переоборудовать в убежище?** |  |
| **Здание с государственными органами высокого уровня в 1,5 км** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Расстояние от здания до ближайшего полицейского участка**  |  |
| **Военная база в 1,5 км** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Расстояние от здания до ближайшей пожарной части**  |  |
| **Другой уязвимый или потенциальный целевой объект в пределах 1,5 км** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Расстояние от здания до ближайшего медицинского учреждения** |  |
| **Любые предприятия по производству опасных материалов или заправочные станции поблизости** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Общие санитарно-гигиенические условия объекта** |  |
| **Другие замечания:**  |  |
| **Периметр** | **Имеется ли ограждение и/или стена по периметру?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Приблизительная высота? Любые специальные функции (электрификация и т. д.)** |  |
| **Имеется ли барьер для контроля доступа транспортных средств?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Находится ли периметр под видеонаблюдением?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеется ли барьер для контроля доступа пешеходов?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Присутствует ли охранник в здании?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Какое количество охранников присутствует в течение дня?** |  | **Служба охраны:** |

|  |  |
| --- | --- |
| [ ]  Внутренняя | [ ]  Внешняя (аутсорсинг) |

 |
| **Какое количество охранников присутствует в ночное время?** |  | **Проводят ли охранники проверки посетителей?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Охрана патрулирует периметр здания?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Охрана вооружена?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеется ли мониторинговая комната, работающая 24/7?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Реагируют ли охранники на чрезвычайные ситуации или срабатывание сигнализации?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **В отношении какого рода инцидентов охранники обучены и экипированы?** |  |
| **Другие замечания:** |  |
| **Здание и контроль доступа** | **Спроектированы ли точки доступа в здание с учетом требований безопасности?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеется ли стойка регистрации с персоналом?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Защищены ли окна на уровне земли? (перекладины, решетки и т. д.)** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Оборудованы ли окна противоударной пленкой или многослойным стеклом?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Находятся ли запертые двери и окна под сигнализацией?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеется ли какая-либо система, срабатывающая на движение?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Другие замечания:** |  |
| **Мониторинг и поиск** | **Проводятся ли физический осмотр или досмотр транспортных средств при въезде в периметр?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Проводится ли физический осмотр или досмотр пешеходов при входе в периметр?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Проверяются ли почта/посылки при доставке в здание?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Проводятся ли физический осмотр или досмотр пешехода при входе в здание?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Проводят ли сотрудники службы безопасности ручной досмотр посетителей?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Используют ли сотрудники службы безопасности ручные металлодетекторы и детекторы взрывчатых веществ?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеется ли металлоискатель Archway (AMD)?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Присутствует ли на входе в здание рентгеновский сканер для багажа?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Другие замечания:** |  |
| **Освещение охраняемой зоны** | **Освещается ли периметр охранным освещением?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Освещено ли здание охранным освещением?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеется ли прожектор на внешней стороне здания?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Освещена ли зона проходной?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Освещение постоянно включено в ночное время или включается при движении?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеется ли дополнительное освещение для устранения темных зон?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Другие замечания:** |  |
| **Реагирование на пожар** | **Имеются ли в здании детекторы дыма?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеются ли в здании спринклерные устройства?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Подключены ли детекторы дыма к спринклерам?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеется ли на рассматриваемом этаже противопожарное оборудование (пожарные рукава и огнетушители?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Сколько аварийных выходов имеется на рассматриваемом этаже?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Аварийные выходы и оборудование безопасности надлежащим образом обозначены и подсвечены?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Имеется ли центральная система пожарной сигнализации?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Если да, то подключена ли центральная система сигнализации ко всем этажам?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Можно ли эвакуировать людей с ограниченной мобильностью?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 | **Имеется ли и обновляется ли процедура эвакуации лиц с ограниченной мобильностью?**  |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Другие замечания:** |  |

|  |
| --- |
| **Условия аренды**  |
| *Условия, представленные ниже, являются дополнением и не охватывают все аспекты, которые должен включать в себя договор аренды. Они должны выступать в качестве контрольного перечня для обсуждения на этапе оценки помещения и/или для того, чтобы не упустить что-либо при составлении договора аренды.*  |
| **Единицы измерения** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]   Квадратные метры | [ ]   Комната | [ ]   Квартира | [ ]   Этаж |

 |
| [ ]   Другое: |  |
| **Валюта контракта** |  | **Указанные временные рамки** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [ ]   день | [ ]  месяц | [ ]  год |

 |
| [ ]   Другое: |  |
| **Периодичность внесения арендных платежей авансом** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]   Один месяц | [ ]   Три месяца | [ ]   Шесть месяцев | [ ]   Один год |

 |
| [ ]   Другое: |  |
| **Арендный депозит (выраженный в виде x месячной арендной платы)** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| [ ]   Один месяц | [ ]   Три месяца | [ ]   Шесть месяцев | [ ]   Один год |

 |
| [ ]   Другое: |  |
| **Типовой срок аренды** | [ ]   Один год | [ ]   Три года | [ ]   Другое: |  | **Есть ли законные права на продление?** |

|  |  |
| --- | --- |
|[ ]   Да |[ ]   Нет |

 |
| **Частота повышения или пересмотра арендной платы** |  | **Основание для повышения или пересмотра арендной платы** |  |
| **Обязанности распространяются на следующее:**  | **Коммунальные услуги** | **Внутренний ремонт** | **Внешний/структурный ремонт** | **Ремонт общих деталей** | **Страхование** | **Местные налоги на имущество** | **Прочие налоги** |
| [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор | [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор | [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор | [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор | [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор | [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор | [ ]  Арендодатель[ ]  Арендатор |
| **Права на досрочное расторжение** | **Посредством переговоров** | **На основе оговорки о прекращении срока действия** | **При условии возмещения ущерба** | **Предоставление арендатора на замену** | **С заблаговременным уведомлением письмом** | **Форс-мажор** |
| [ ]  | [ ]  | [ ]  Кол-во месяцев |  | [ ]  | [ ]  Кол-во месяцев |  | [ ]  |
| **Обязанности арендатора по окончании срока аренды** |

|  |  |
| --- | --- |
| [ ]  Исходное состояние, допускающее износ | [ ]  Покраска и ремонт |

 |
| [ ]   Другое: |  |
| ***Не забудьте графически задокументировать опись исходного состояния*** |

| **Оценка рабочих/жилых помещений** |
| --- |

Нарисуйте здесь поэтажный план идентифицированных жилых/рабочих помещений: