# Необходимые шаги к аренде склада

Кирилл Толмачев

Максим Иванов

ООО «Концепт Лоджик»

Существующая и используемая сегодня так называемая классификация A-B-C-D складских зданий и сооружений в основном ориентирована на «риэлторские» свойства объекта и призвана провести оценку складского комплекса с точки зрения его коммерческой стоимости как предмета купли-продажи или аренды. При выборе склада на основе риэлторских классификаторов зачастую внутренняя логистика объекта остается за кадром и попадает в фокус внимания только после заключения договора аренды на этапе оснащения склада, когда, увы, склад уже без чувствительных материальных потерь не поменять. Предложенный в статье пошаговый алгоритм выбора склада для аренды учитывает реальные потребности в логистических мощностях компании наряду с эксплуатационными свойствами склада и финансовыми затратами на его оснащение и аренду.

Первый шаг

Детально определяем товарно-транспортный поток на складе в период срока аренды. Такая информация необходима, чтобы проводить осмысленный поиск склада в имеющемся на рынке многообразии архитектурно компоновочных решений различной высотности и площади. Для этого необходим расчет нескольких базовых характеристик искомого склада, таких как количество ворот, площадь и емкость складских зон, количество и площадь административно-бытовых помещении и стоянок автотранспорта. Четкое знание характеристик входного товаре потока, условии и режимов хранения, способов комиссионирования и отгрузки товара позволит выполнить расчетную работу быстро и точно. Для наглядного представления процессов рекомендуем использовать данные в табличном виде. Табл. 1 и 2 отражают стандарты поставки и отгрузки. Данные по объемам хранения сводятся в табл. 3. Если вы обрабатываете розничные товаропотоки, то при сборе исходных данных и в дальнейших расчетах следует учесть их характеристики.

Зонирование и операционные показатели склада

Для правильного зонирования склада необходимо учитывать такие параметры, как запрещенное товарное соседство (например, мясо и рыбу вместе не хранить, а продукты питания не должны соседствовать с товарами бытовой химии), температурно-влажностный режим хранения и обработки, а также требования к размещению зоны таможенного склада временного хранения. Такие данные отражаются в табл. 4.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 1. СТАНДАРТ ПОСТАВКИ ТОВАРА НА СКЛАД | | | | | | | | | | | |
| Режим поставки с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов.  Количество автомашин в сутки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .  Разбивка автопарка по типам а/м:  фура \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. (тип, тоннаж, груз, емкость);  «МАЗ», «ЗИЛ» (фургон) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт. (тип, тоннаж, груз, емкость);  «ГАЗель»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  «бычок»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  «каблук»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Другое: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (например, ж/д контейнеры).  Интенсивность поставки по времени суток (количество а/м (тип), ж/д вагонов/ контейнеров на складе): | | | | | | | | | | | |
| 0-2 | 2-4 | 4-6 | 6-8 | 8-10 | 10-12 | 12-14 | 14-16 | 16-18 | 18-20 | 20-22 | 22-24 |
|  | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 2. СТАНДАРТ ОТГРУЗКИ ТОВАРА СО СКЛАДА | | | | | | | | | | | |
| Заявка отгружается в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ часов с момента поступления на склад.  Количество адресов развоза в день: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .  Режим доставки с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ часов.  Количество автомашин, используемых для доставки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .  Разбивка автопарка по типам а/м:  фура \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт. (тип, тоннаж, груз, емкость);  «МАЗ», «ЗИЛ» (фургон) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт. (тоннаж, груз, емкость);  «ГАЗель»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  «бычок»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  «каблук»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Другое: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (например, ж/д контейнеры).  Интенсивность доставки по времени суток (количество а/м (тип), ж/д вагонов/ контейнеров на складе): | | | | | | | | | | | |
| 0-2 | 2-4 | 4-6 | 6-8 | 8-10 | 10-12 | 12-14 | 14-16 | 16-18 | 18-20 | 20-22 | 22-24 |
|  | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 3. АССОРТИМЕНТ И ОБЪЕМЫ ХРАНЕНИЯ | | | |
| Характеристика | Категория по типу товародвижения | | |
|  | ТОВАРНЫЙ ЗАПАС (позиций) | | |
| Режим хранения | А (быстро уходимый товар) | В (средне уходимый товар) | С (медленно уходимый товар) |
|  |  | | |
|  |  | | |
|  |  | | |
| Всего: |  | | |
|  |  | | |
| НОРМА ТОВАРНОГО ЗАПАСА В ПАЛЛЕТО-МЕСТАХ (на позицию) | | | |
|  | | | |
| СУТОЧНОЕ ТОВАРОДВИЖЕНИЕ | | | |
|  |  | | |
| Прием паллеты |  | | |
| Прием короба |  | | |
| Отгрузка паллеты |  | | |
| Количество паллет, отгружаемых покоробочно |  | | |
| Количество паллет, отгружаемых паллетно |  | | |

Операционные характеристики склада по набираемым и отгружаемым заказам сводятся в таблицу по основным типам комиссионирования (табл. 5). Нагрузка на склад зависит от времени поступления заявок и очень часто имеет выраженную сезонность (табл. 6).

«А НУЖЕН ЛИ РАСЧЕТ?» Теперь мы имеем все необходимые исходные данные для самостоятельного расчета характеристик склада или для обращения к профессиональным консультантам. Наверное, читая этот материал, вы задавали себе вопрос: «А для чего мне считать все это? Количество "квадратов" зон обработки и хранения я знаю, люди в сменах давно посчитаны. Просто прикину пропорцию».

«Да, такой подход правильный и рациональный», - ответим мы как консультанты, если вы уже уверены и точно знаете, что вам достанется в аренду склад с той же высотностью и внутренней топологией (архитектурно-планировочным решением), как и ваш. На практике вы столкнетесь с большим разнообразием объектов, которые могут существенно отличаться от вашего действующего склада не только по высоте и площади зон хранения, но и по типу погрузочно-разгрузочного фронта (ПРФ). При выборе оптимального варианта аренды придется считать и анализировать, насколько предлагаемый склад соответствует вашим логистическим потребностям и финансовым возможностям.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 4. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЖИМОВ ХРАНЕНИЯ И ГРУЗООБРАБОТКИ | | |
| Наименование зоны | Температурный режим | Влажность |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| Дополнительные сведения:  ¨ Зоны таможенного контроля (указать тип) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ¨ Зона обособленного хранения с ограниченным доступом (указать режим работы)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ¨ Другое \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 5. ОПЕРАЦИОННЫЕ СТАНДАРТЫ ОБРАБОТКИ | | | |
| Возможно \_\_\_\_\_\_ % превышение любого показателя грузопотока  с продолжительностью действия не более \_\_\_\_\_\_ часов в сутки. | | | |
| 1. Количество заказов в сутки: с разбивкой по типу «клиент» | | | |
| Тип клиента / Заказ | Опт | Мелкий опт | Розница |
| Количество заказов |  | | |
| Количество позиций в заказе |  | | |
| Количество паллет в заказе |  | | |
| Количество коробов в заказе |  | | |
| Количество единиц упаковок в заказе |  | | |
| Вес заказа |  | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПОСТУПАЮЩИХ ЗАКАЗОВ | | | | | | | | | | | |
| По времени суток: | | | | | | | | | | | |
| 0-2 | 2-4 | 4-6 | 6-8 | 8-10 | 10-12 | 12-14 | 14-16 | 16-18 | 18-20 | 20-22 | 22-24 |
| По месяцам: | | | | | | | | | | | |
| Янв. | Фев. | Март | Апр. | Май | Июнь | Июль | Август | Сент. | Окт. | Ноябрь | Дек. |
|  | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 7. ВАРИАНТЫ СКЛАДИРОВАНИЯ ТОВАРА | | | | | |
| Тип хранения товара | | | Высота помещения зоны хранения  и отбора товара, м | | |
|  | | | 4, 5 | 6 | 9 |
| Полочный | без мезонина | | х |  |  |
|  | с мезонином | |  | х | х |
| Паллетный | 3 яруса хранения | | х |  |  |
|  | 4 яруса хранения | |  | х |  |
|  | 6 ярусов | проход 1, 5 м |  |  | х |
|  | хранения | проход 3, 5 м |  |  | х |
| Штабельный |  | | х | х | х |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ТАБЛИЦА 8. ГОДОВАЯ ПЛАТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВЫСОТНОСТИ СКЛАДА | | | |
| Параметр | Показатель | | |
| Высотность, м | 4, 5 | 6 | 9 |
| Площадь склада, м2 | 11500 | 6800 | 4800 |
| Ставка аренды за 1 м2 в год, долл. | 80 | 110 | 140 |
| Арендная плата в год, долл. | 920000 | 748000 | 672000 |