



# Необходимые шаги к аренде склада

В ВАШЕЙ КОМПАНИИ ПОЯВИЛАСЬ ОПРЕДЕЛЕННОСТЬ ПО ОЧЕНЬ СЕРЬЕЗНОМУ И НАБОЛЕВШЕМУ ВОПРОСУ – СТРОИТЬ НОВЫЙ СКЛАД ИЛИ АРЕНДОВАТЬ? ПОСЛЕ ТЩАТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА И ДОЛГИХ ДИСКУССИЙ ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ В ПОЛЬЗУ АРЕНДЫ НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК. ПРЕДЛАГАЕМ ПОШАГОВЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРИНЯТОГО РЕШЕНИЯ

Существующая и используемая сегодня так называемая классификация А-В-С-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

### **Максим ИВАНОВ**

Директор по проектной работе  
ООО «Концепт Лоджик»

### **Кирилл ТОЛМАЧЕВ**

Кандидат технических наук  
Директор по развитию  
ООО «Концепт Лоджик»

помещений и стоянок автотранспорта. Четкое знание характеристик входного товаропотока, условий 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 хране-

ния 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 соседств-

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. (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 уходящий товар)	В (средне уходящий товар)	С (медленно уходящий товар)
<b>Всего:</b>			
<b>НОРМА ТОВАРНОГО ЗАПАСА В ПАЛЛЕТО-МЕСТАХ (на позицию)</b>			
<b>СУТОЧНОЕ ТОВАРОДВИЖЕНИЕ</b>			
Прием паллеты			
Прием короба			
Отгрузка паллеты			
Количество паллет, отгружаемых покоробочно			
Количество паллет, отгружаемых паллетно			

во (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 на стр. 100.

Операционные характеристики склада по набираемым и отгружаемым заказам сводятся в таблицу по основным типам комиссионирования (табл. 5 на стр. 100). Нагрузка на склад зависит от времени поступления заявок и очень часто имеет выраженную сезонность (табл. 6 на стр. 100).

#### «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 (архитектур-

ТАБЛИЦА 4. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЖИМОВ ХРАНЕНИЯ И ГРУЗООБРАБОТКИ

Наименование зоны	Температурный режим	Влажность
Дополнительные сведения:		
<input type="checkbox"/> Зоны таможенного контроля (указать тип) _____		
<input type="checkbox"/> Зона обособленного хранения с ограниченным доступом (указать режим работы) _____		
<input type="checkbox"/> 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.

но-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 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 хранения проход 3,5 м			х х
Штабельный		х	х	х

ТАБЛИЦА 8. ГОДОВАЯ АРЕНДНАЯ ПЛАТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВЫСОТНОСТИ СКЛАДА

Параметр	Показатель		
Высотность, м	4,5	6	9
Площадь склада, м <sup>2</sup>	11 500	6800	4800
Ставка аренды за 1 м <sup>2</sup> в год, долл.	80	110	140
Арендная плата в год, долл.	920 000	748 000	672 000

## ШАГ ВТОРОЙ

**Определяем объемно-планировочные характеристики склада для различной высотности зданий, шага колонн, типов ПРФ, технологий хранения и комисионирования товара.** Исходя из рыночной ситуации, можно предположить, что высотность сдаваемых в аренду помещений от уровня пола до низа балок перекрытий составит от 4,5 до 14 м, а сетка колонн будет лежать в пределах от 6×6 до 12×24 м.

Высота потолков и шаг колонн определяют использование объема складского помещения при установке стеллажей. От качества полов зависит возможность использования техники, предназначенной для работы с высотными стеллажами. Наиболее полно требованиям выполнения тех-

нологических операций и размещения стеллажного оборудования отвечает одноэтажное складское здание с шагом сетки колонн не менее 24 м. Для обеспечения работы высотной техники величина неровности пола должна соответствовать стандарту DIN 18202.

Если предполагается использование паллет размером 800×1200 мм с высотой товара на паллете 1200 мм, то количество уровней хранения по высоте составит от 3 до 10 ярусов в зависимости от высоты помещения. Ширина прохода между стеллажами составляет 1,5, 2,5 и 3,5 м в зависимости от характеристик используемого подъемно-транспортного оборудования (ПТО). Тип хранения товара и его применимость для разной высотности показан в табл. 7.

Очевидно, что при различной высоте склада и ширине межстеллажного прохода для одного и того же товаропотока потребуются различные площади, а как следствие будут отличаться суммарная стоимость аренды и затраты на приобретение складского оборудования.

На рисунках представлены варианты планировочных решений для одинакового товаропотока, но для различных вариантов высоты арендуемого склада.

Итак, оценим стоимость аренды помещений исходя из сложившейся среднерыночной ставки аренды в Московском регионе (табл. 8).

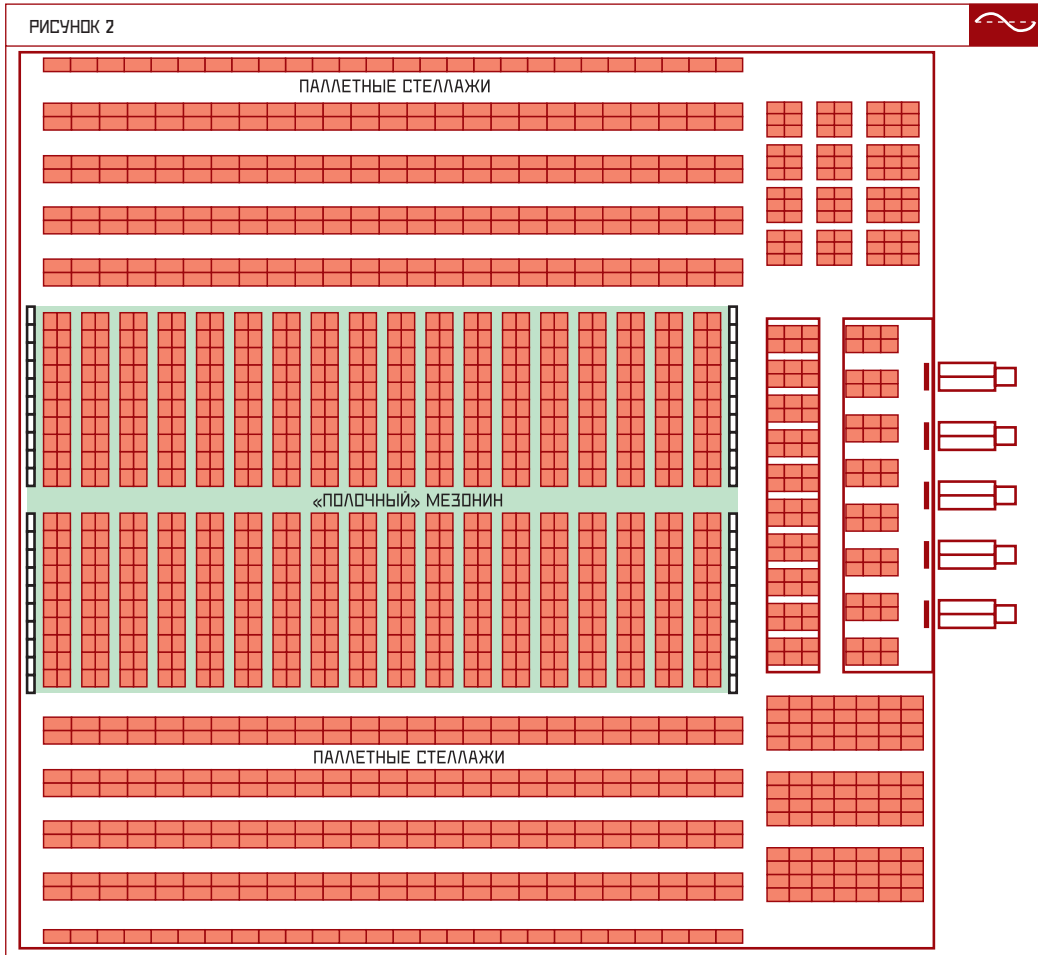
#### ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ

Наши труды и время, потраченное на расчеты и разработку компоновочных решений склада, не пропали напрасно – получен интересный (а для кого-то возможно и неожиданный) результат. Чем выше склад, тем ниже затраты на аренду. В нашем примере разница

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ВЫСОТЫ АРЕНДНОГО СКЛАДА 4,5 М. ПЛОЩАДЬ АРЕНДЫ 11 500 М<sup>2</sup>.  
СТЕЛЛАЖНОЕ ПАЛЛЕТНО-КОРРОБЧНОЕ ХРАНЕНИЕ



ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ВЫСОТЫ АРЕНДНОГО СКЛАДА 6 М. ПЛОЩАДЬ АРЕНДЫ 6800 М<sup>2</sup>.  
ПАЛЛЕТНЫЕ СТЕЛЛАЖИ И ПОЛОЧНЫЕ СТЕЛЛАЖИ НА МЕЗОНИННОЙ КОНСТРУКЦИИ



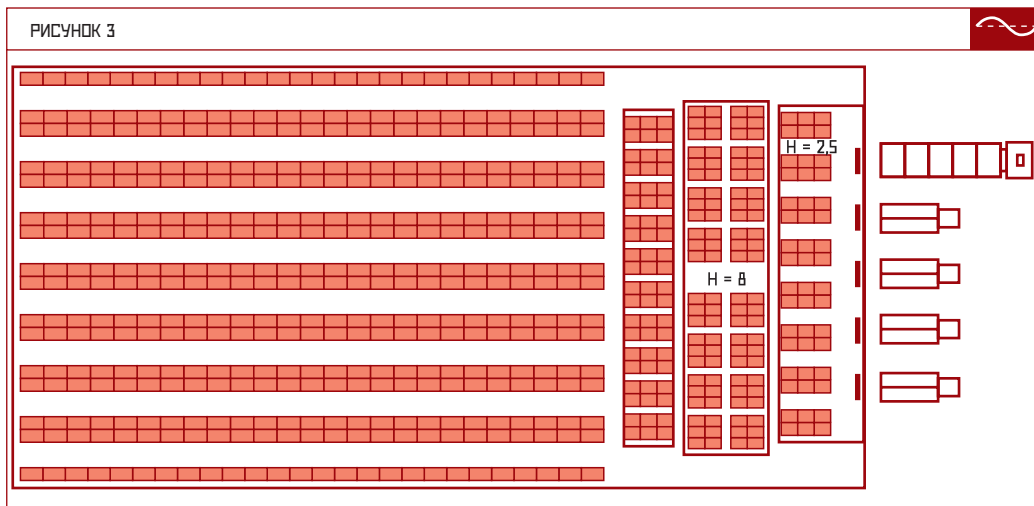
между оплатой аренды склада высотой 4,5 и 9 м для одинакового товаропотока составила 248 тыс. долларов в пользу более высотного решения. В относительном исчислении аренда низковысотного склада обойдется дороже на 37% относительно ставки за высотный объект.

Конечно, для тщательного сравнения экономических вариантов аренды необходимо будет учесть инвестиции в стеллажное оборудование, которое вы скорее всего будете закупать самостоятельно, если склад сдается как

open space, и в погрузочно-разгрузочную технику для обработки вашего товаропотока. Как показал наш опыт, стоимость стеллажного оборудования по разновысотным объектам в пределах рассмотренного примера практически одинакова. Это связано с тем, что стеллажи и полки рассчитываются под хранение одного и того же товарного объема, что уравнивает их металлоемкость, а в итоге и стоимость.

Конечно, если какой-либо из компоновочных вариантов допускает штабельное хранение, то в этом слу-

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ ВЫСОТЫ АРЕНДНОГО СКЛАДА 9 М. ПЛОЩАДЬ АРЕНДЫ 4800 М<sup>2</sup>.  
ПАЛЛЕТНО-СТЕЛЛАЖНОЕ ХРАНЕНИЕ



чае разницей в стоимости оборудования пренебрегать не приходится. Относительно стоимости подъемно-транспортного оборудования следует принять во внимание, что количество единиц ПТО, работающих в зонах приемки/отгрузки, и на рампе будет примерно одинаковым в силу равного товаропотока.

Отличия в стоимости ПТО проявятся для техники, оперирующей в зоне хранения. Причем, как показывает практика, более высокая стоимость приобретения высотной техники компенсируется ее меньшим количеством за счет сокращения пробегов по сравнению с низковисотным вариантом. Проведя расчет персонала для каждого варианта аренды, получим в том числе и потребности в площадях бытовых и санитарных помещений – раздевалок, душевых, туалетов.

#### РЕЗУЛЬТАТ

В результате выполненных логистических расчетов и анализа планировок мы узнали наши потребности в пло-

щадях автостоянок, количестве ворот зон приема и отгрузки товара, типы и объемно-планировочные решения зон склада, состав и площади вспомогательных помещений (раздевалок, душевых, комнат отдыха, ремонтной зоны, аккумуляторной), контрольно-пропускных пунктов, офисных помещений. Состав стеллажного, технологического и подъемно-транспортного оборудования дает нам возможность рассчитать нагрузки на пол от складского оборудования и определить бюджет закупок оборудования. Теперь, когда нам точно известны наши требования к складским, офисным и вспомогательным помещениям и мы не боимся споткнуться о «высотный» вариант, можно сделать следующий шаг.

#### ШАГ ТРЕТИЙ

**Подаем заявку на поиск склада или задание риэлторам.** Звонки по объявлениям из рубрики «Сдается склад» и общение с риэлторами с долгим описанием «чего же мы хотим арендовать»

ТАБЛИЦА 9. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ (ЗАЯВКА) НА ПОДБОР СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА В АРЕНДУ

Общие сведения	
Назначение объекта аренды	Указать тип и назначение склада, например: <b>Офисно-складской комплекс для хранения и обработки продуктов питания</b>
Местоположение участка, доступ к участку, удаленность от МКАД (для Москвы)	Указать оптимальный для вас район расположения склада, например: <b>Московская обл., сектор «юг–юго-восток», удаленность от МКАД в пределах «бетонного» кольца</b>
Тип аренды	<b>Прямая аренда от собственника/ Субаренда с регистрацией договора</b>
Возможное начало аренды	Указать желаемую дату начала аренды, например: <b>01 марта 2006 г.</b>
Срок аренды	Указать предполагаемый срок аренды, например: <b>5 лет</b>
Наличие ж/д путей	<b>Нет</b>
Стоимость аренды	Указывается желаемая ставка аренды для различных вариантов высотности объекта
Общая площадь складских помещений	
Площадь/высота (от пола до низа строительных конструкций)	<b>Помещение склада (указывается потребность в площадях согласно логистического расчета) Например: Площадь (S) 3500–4500 м<sup>2</sup>, высота (H) – не менее 9 м</b>
Площадь административно-бытовых и офисных помещений	Например: <b>250–300 м<sup>2</sup></b>
Температурный режим в складском помещении	<b>От +17 до +22 °С</b>

(Курсивом заполнены графы в качестве примера или даны комментарии авторов статьи к предоставлению информации)

наводит нас на замечательную мысль формализовать запрос на поиск объекта аренды в виде технического задания на подбор складского комплекса. Предлагаем форму технического задания на подбор склада, которую вы сможете дополнить данными, присущими вашей логистике (табл. 9).

Такая краткая заявка позволит вам получить информацию об объектах, удовлетворяющих вашим требованиям по ставке аренды и наличию офисно-складских площадей. После полу-

чения предложений аренды, делаем следующий шаг.

#### ШАГ ЧЕТВЕРТЫЙ

**Анализируем варианты аренды и выбираем склад.** После предварительного отбора вариантов запланируйте поездку на каждый объект, предварительно согласовав время вашего визита с собственником склада. Для посещения объекта нам потребуются часы и лазерная рулетка – дальномер. Если этого инструмента нет, то рекоменду-

ем приобрести. Примерная стоимость простейшего устройства 10–12 тыс. рублей мала по сравнению с «ценой арендного вопроса».

По дороге на склад засекайте время в пути и контрольные точки путевых отрезков, например от МКАД до ворот склада. Обязательно отметьте количество светофоров, железнодорожных переездов, туннелей, расположение дорожных знаков, регулирующих движение грузового транспорта.

Убедитесь, что грузовой транспорт имеет возможность подъезда к складу по оптимальному маршруту: высотность туннелей, грузоподъемность мос-

тов, радиусы поворота соответствуют характеристикам вашего автотранспортного парка. Определите наличие альтернативных маршрутов на случай ремонта дороги и/или дорожных пробок. Прибыв на территорию склада, следуйте предполагаемым маршрутом грузового транспорта и убедитесь, что маневрирование грузовиков у рампы склада будет проходить без помех и затруднений. В ходе осмотра объекта аренды, сверяясь с чертежами склада, обязательно снимите контрольные замеры (вот и пригодилась лазерная рулетка) следующих параметров:

1) на прилегающей территории:



#### АЛГОРИТМ: ГРАМОТНО ГОТОВИМСЯ К АРЕНДЕ СКЛАДА

Задача выбора склада многовариантна и требует привлечения квалифицированных специалистов в области финансов, логистики, строительства и эксплуатации зданий и сооружений. Выбор складского комплекса для аренды проводится в следующей последовательности:

**1 ШАГ** Собираем исходные данные по товаропотокам, объемам хранения, операционным показателям и стандартам.

**2 ШАГ** Проводим логистический расчет потребностей в складских мощностях, зонировании, стеллажном и технологическом оборудовании для наиболее характерных вариантов возможной аренды, например для складов различной высотности.

**3 ШАГ** Готовим и рассылаем заявки на подбор склада в аренду.

**4 ШАГ** Посещаем объекты с проведением аудита генплана и объемно-планировочных решений.

**5 ШАГ** Рассчитываем по каждому варианту потребности в стеллажном, технологическом и подъемно-транспортном оборудовании.

**6 ШАГ** Готовим бюджет аренды с учетом затрат на приобретение оборудования, ремонт/перепланировку/отделку здания. Рассчитываем удельные и абсолютные показатели аренды.

Выбираем вариант аренды на основе комплексного учета логистических и экономических показателей.

Закключаем договор аренды.

**8 ШАГ**

- расстояния от границ склада до границ участка;
- ширину подъездных путей;
- ширину въездных ворот;
- расстояние от рампы склада до границ проезжей части площадки маневрирования. Рекомендуется не менее 36 м от плоскости доковых ворот или рампы. («Логистическая экспертиза земельного участка», «Складские технологии» № 5, 2005, «ЛОГИСТИК&система» № 9/сентябрь 2005);

– размеры зон парковки легкового и грузового транспорта;

**2) на складе:**

- **шаг колонн.** Рекомендуется выполнить измерение по оси колонны с указанием ее ширины. Значение этого замера крайне важно, поскольку на его основании вы в дальнейшем будете принимать решение о размещении стеллажного и технологического оборудования;
- **топологию температурных швов и их «привязку» относительно колонн.** Это еще один фактор, который придется учитывать при расстановке стеллажного оборудования. Оптимально, чтобы температурные швы попадали в зоны проезда и прохода и не пересекали стеллажные ряды;
- **«логистическую» высоту склада** от уровня пола до низа несущих строительных/инженерных конструкций по зонам склада и ее постоянство в пределах каждой зоны;
- **габариты помещений склада;**
- **габариты доков/ворот;**
- **высоту и ширину рампы/дока.** Убедитесь, что высота рампы/дока 1,2 м от уровня «земли», а высота уравнительных мостков в их крайних положениях достаточна для

обслуживания вашего грузового автопарка.

Убедитесь, что проект здания склада позволяет вам выполнить:

- завоз и монтаж стеллажного оборудования (особенно важно для высотного хранения);
- завоз и монтаж погрузочно-транспортного оборудования;
- беспрепятственное перемещение ПТО по всем технологическим зонам склада (а для высотной техники в зоне хранения);
- эвакуацию людей, складской техники и грузов из технологических зон в случае чрезвычайной ситуации.

Результатом осмотра склада является экспертное заключение о состоянии объекта, подтверждающее (или не подтверждающее) готовность объекта аренды к эксплу-

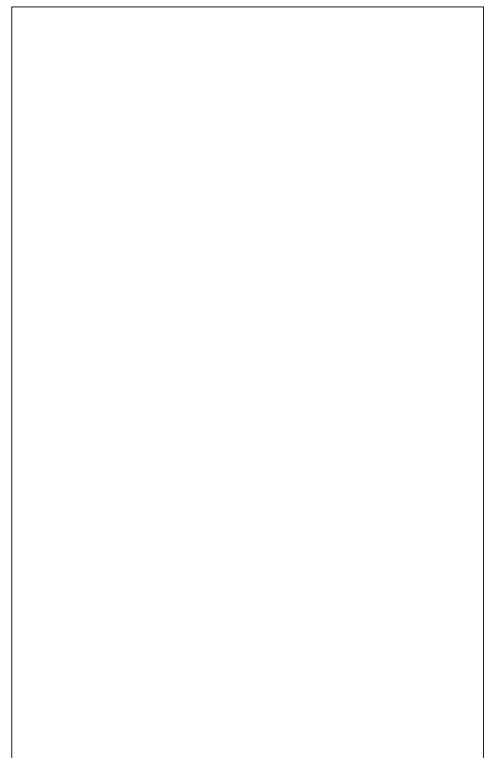


ТАБЛИЦА Ю. ДАННЫЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ			
№	Проверенные характеристики объекта	Основные данные и требования	Соответствие Да/Нет
1	Требования к несущей способности пола	2 <p>Например: Н – не менее 9 м, статическая нагрузка – 5 т/м, динамическая нагрузка – 3 т/м            Указать фактическое значение, полученное из документации на объект.            Например: Расчетная нагрузка – 8 т/м            Например: Н – не менее 6 м, статическая нагрузка – 6 т/м, динамическая нагрузка – 3 т/м            Например: Н – не менее 4,5 м, статическая нагрузка – 4 т/м динамическая нагрузка – 3 т/м</p>	3 <p>Да            –            –</p>
<b>Строительные особенности здания (архитектурно-планировочные решения)</b>			
Размеры здания (длина, ширина)	Указать фактическую площадь и габариты объекта. Например: Площадь застройки – XXX га (У x Z м). Складское здание – У1 x Z1 м		Да
Этажность	Например, 1		Да
Наличие примыкающих к зданию склада строений	Например: Котельная, аккумуляторная		Да
Конструкция кровли (материал и состояние)	Например: Гидроизоляция – стеклоизол, утеплитель – минвата 150 мм, профнастил 75 мм		Да
Конструкция стен (материал и состояние)	Например: Сэндвич-панели, утеплитель – базальтовая вата 120 мм		Да
Шаг колонн	Например: 24 × 6 м		Не в полном объеме
Напольное покрытие, ровность пола	Согласно стандарту DIN 18202		Да
<b>Инженерные системы</b>			
Система отопления	Например: t = 18 °С согласно СНиП 2.04.05-91 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» при температуре наружного воздуха –28 °С		Да
Система вентиляции	Например: Офисная часть – установлена приточная система, складская часть – вентиляция приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением		Да

ТАБЛИЦА Ю. ДАННЫЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ		
1	2	3
Системы водоснабжения и канализации	Например: Обеспечена горячая/холодная вода для хозяйственно-питьевых и бытовых нужд и хозяйственно-фекальная канализация, рассчитанная на 77 работающих человек. Установлены дождеприемники со сбросом стоков через закрытую сеть на дождевые сооружения	Да
Система энергообеспечения	Например: Установленная мощность силовых токоприемников и электроосвещения -153,6 кВт. Категория надежности электро-снабжения I, III. Возможны перебои с подачей электроэнергии	Да
Слаботочные сети, телефония	Например: Проведен стекловолоконный кабель, обеспечивающий возможность установки прямой связи с офисом. Доступ к интернету и связи через провайдера XXXX	Да
Наличие пожарной и охранной сигнализаций	Например: Наружная водопроводная сеть с пожарными гидрантами. Внутренняя сплинкерная установка водяного пожаротушения. Помещения административно-бытового комплекса (АБК) отделены от склада перегородкой первого класса огнестойкости	Да
<b>Технические особенности здания</b>		
Количество ворот	Например: 4 + 1 (с уровня пола без тепловой завесы)	Да
Высота проемов ворот	Например: 2 м, отметка пола – 1,20 м	Да
Наличие рампы	Нет	Да
Наличие аккумуляторной комнаты	Например: Есть, оснащена кран-балкой с грузоподъемностью 1,5 т с высотой подъема 3,5 м	Да
Наличие лифтов	–	Да
<b>Технические особенности прилегающей территории</b>		
Площадь прилегающей территории	Например: 1 га, ширина погрузочно-разгрузочной площадки 37 м	Да
Размеры прилегающей территории (длина, ширина)	XX на YY м	Не в полной мере
КПП	Например: 1 въезд, 1 выезд	Да
Подъездные пути	Например: В хорошем состоянии, ширина не менее 6 м	Да

ТАБЛИЦА Ю. ДАННЫЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ		
1	2	3
Стоянки	Например: На прилегающей территории	Не в полной мере для легковых а/м
Наличие котельной и электроподстанции	Например: Котельная на арендуемой территории	Да
<b>Наличие правовой документации</b>		
Правовой статус земли	Например: Оформлена в собственности. Земля в промышленном назначении	Да
Правовой статус здания	Например: В стадии строительства. Плановая сдача госкомиссии 01 февраля 2006 г.	Да
<b>Оценка дополнительных затрат</b>		
Оценка строительных затрат	XX. XXX-YY. YYU долл.	Да
Оценка логистических затрат (на приобретение технологического оборудования и ПТО)	Например: 450 000–500 000 долл.	Да
<b>Условия аренды</b>		
Арендная ставка за м <sup>2</sup> офисных помещений в год с учетом НДС	XXX	Не в полной мере
Арендная ставка за м <sup>2</sup> складских помещений с учетом НДС	YYU	Да
Арендные каникулы на период переезда	Например: Один месяц бесплатно с момента действия договора аренды	Да
Срок аренды	Например: 5 лет	Да
Стоимость неотъемлемых улучшений, включенных в зачет аренды	Например: В зачет арендных платежей включается стоимость обустройства помещения диспетчерской и КПП общей суммой XX. XXX долл.	Да
Стоимость услуг, включенных в состав арендных платежей	Например: Уборка территории, включая очистку снега в зимнее время, вывоз мусора – один мусоросборщик в неделю, бесплатный въезд авто без постоянного пропуска со временем стоянки не более часа	Да

ТАБЛИЦА 11. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ДЛЯ ВЫБОРА ВАРИАНТА АРЕНДЫ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА			
Показатель	Объект 1	Объект 2	Объект N
Площадь склада, м <sup>2</sup>			
Товарная емкость склада (в складских единицах хранения)			
Площадь офисных помещений, м <sup>2</sup>			
Человекоемкость офисов, чел.			
Количество стоянок грузовых а/м (количество а/м)			
Количество стоянок легковых а/м (количество а/м)			
Затраты на приобретение технологического оборудования, тыс. руб.			
Затраты на ремонт/перепланировку, тыс. руб.			
Затраты на арендные платежи в год, тыс. руб.			
Срок аренды			
Удельные общие затраты на год аренды, тыс. руб. в год	<i>Рассчитывается как отношение суммы всех затрат (на приобретение оборудования, аренду за весь период, дополнительные затраты) к количеству лет аренды</i>		
Соответствие логистическим требованиям			
Соответствие бюджетным требованиям (планам) компании			

атации. Экспертиза также включает анализ оценочной стоимости дополнительных денежных вложений на приобретение складского технологического оборудования, его монтаж, установку дополнительных ворот, стеновых перегородок и т. д. Полученные данные отразите в табл. 9.

Проверив все интересные варианты складов, рассчитав инвестиции и затраты по каждому варианту, необходимо перейти к составлению итоговой рейтинговой таблицы вариантов – основному документу для окончательного выбора склада (см. табл. 10).

Итоговый выбор варианта аренды производится с учетом удельных

показателей арендных затрат и степени соответствия объекта логистическим и финансовым требованиям вашей компании (см. табл. 11).

### ПОБЕДА ЗА ВЫСОКИМИ

Разнообразие складских зданий по высоте, типу погрузочно-разгрузочного фронта, рамповому оборудованию, рабочим нагрузкам диктует необходимость вариантного рассмотрения объектов. При сложившихся на рынке Москвы и Московской области ставках аренды наиболее предпочтительным вариантом аренды как с точки зрения организации складских процессов, так и финансовых затрат являются склады высотой 9–14 м.

