



БИЗНЕС - ПРОЦЕСС ДЕВЕЛОПМЕНТА

ООО "Сити Старс"

Генеральный директор
Божинский Родион Александрович
тел.моб. +7(985)298-26-26

mail@rodion777.ru

www.rodion777.ru

Бизнес – процесс девелопмента

Предпроектная работа с земельным участком



Основные задачи этапа:

- Маркетинговые исследования
- Определение вида разрешенного использования, обременений
- Предоставление отчета Инвестору
- Консультации Инвестору по вопросам приобретения земельного участка для строительства
- Экспертиза земельного участка по техническим параметрам:
 - Топосъемка
 - Гидрогеологические условия
 - Подъездные пути
 - Энергообеспечение

Основные задачи этапа:

- Разработка схемы сбора ИРД
- Разработка концептуальных решений
- Подготовка предварительного строительного бюджета
- Подготовка бизнес плана
- Подготовка задания на проектирование

Основные задачи этапа:

- Получение технических условий
- Сбор и согласование ИРД
- Проектирование
- Разработка схемы организации строительства
- Прохождение экспертизы проекта
- Проведение тендера по выбору генподрядчика
- Уточнение строительного бюджета

Основные задачи этапа:

- Рабочее проектирование
- Проведение тендера на выбор генподрядчика, заключение строительных договоров
- Контроль работ на строительной площадке
- Техническое и финансовое управление строительством

Основные задачи этапа:

- Участие в оформлении прав собственности на объект
- Устранение строительных недоделок
- Передача объекта эксплуатирующей организации
- Выполнение обязательств гарантийного периода

Разработка концепции

Проектирование

Строительство

Управление бизнесом

Маркетинговые исследования



Штатная структура девелопмента

Руководитель департамента девелопмента (РДД)

Финансовый департамент
-финансовый директор

Заместитель РДД по девелопменту

Заместитель РДД по обеспечению

Заместитель РДД по предпроекту

Руководитель проекта
-директор строительства
-менеджер ОВиК
-менеджер ВК
-менеджер ЭО
-менеджер слаботочным системам
-менеджер по спецработам
-менеджер по согласованиям
-финансовый офицер
-секретарь-офис-менеджер
-водители

Проектно-технический департамент
-менеджер по проектированию
-инженер-сметчик
-инженер-сметчик по специальным работам
-финансовый контролер
-специалист по подготовке и заключению договоров

Строительный департамент
-главный инженер
-главный энергетик
-главный теплотехник
-главный эколог
-координатор проектов

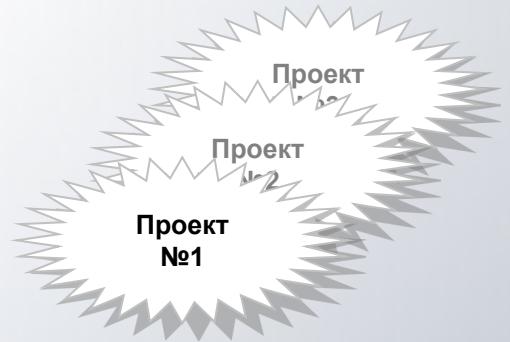
Юридический департамент
-начальник юридического департамента
-юристы

Департамент обеспечения
-руководитель АХО
-IT менеджер
-специалист по документообороту
-секретари
-канцелярия
-HR менеджер
-начальник отдела кадров
-водители

GR департамент
-начальник департамента по связям с органами власти
-менеджер по согласованиям

Земельный департамент
-начальник земельного департамента
-менеджер по земельным ресурсам

Тендерный департамент
-начальник тендерного департамента
-инженер по маркетингу
-специалист



Структура управления девелопмента

Руководитель департамента девелопмента (РДД)

Финансовый директор

1. Управление финансами
2. Расчет финансовых моделей
3. Контроль бюджета

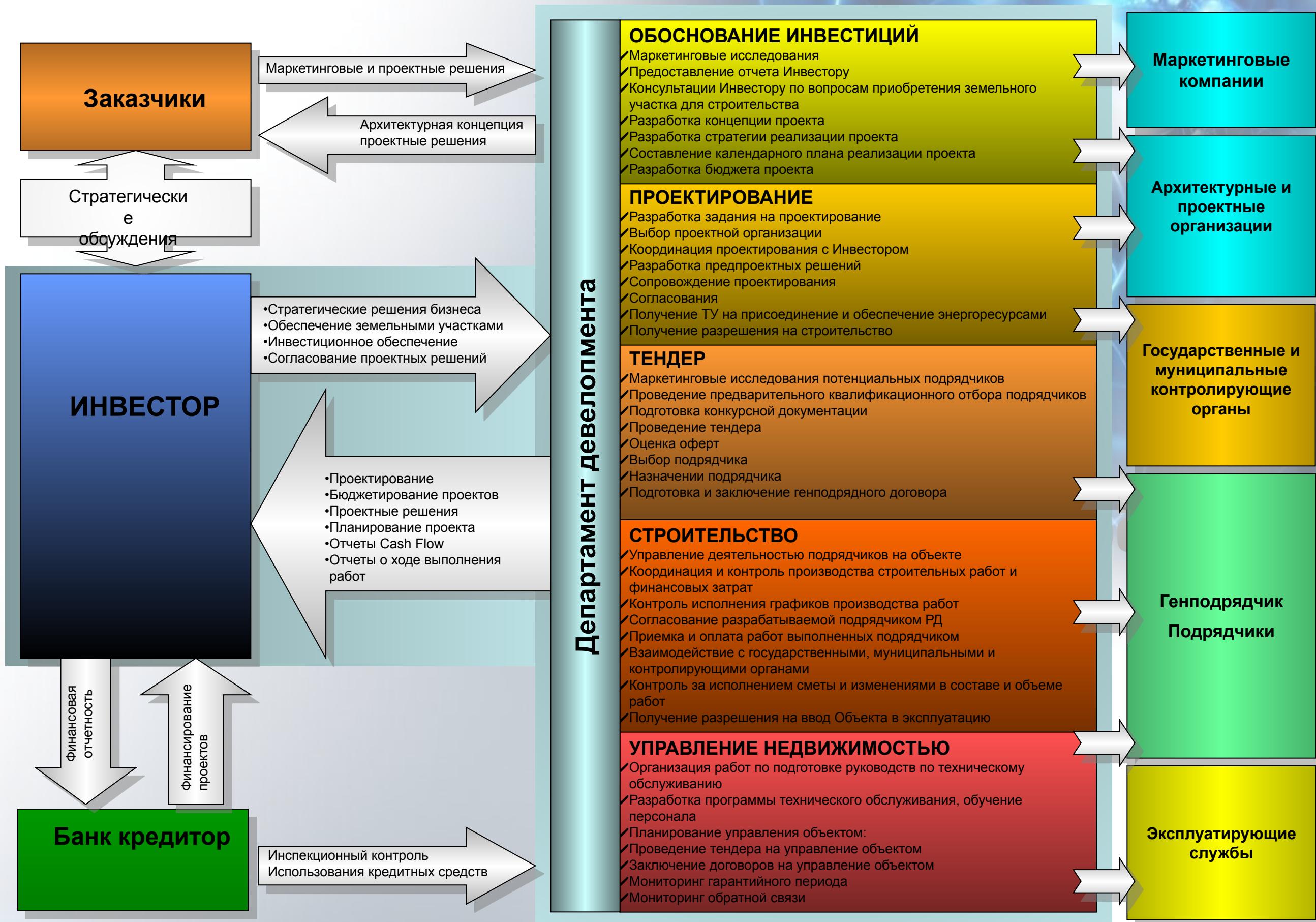
Заместитель РДД по девелопменту

Заместитель РДД по обеспечению

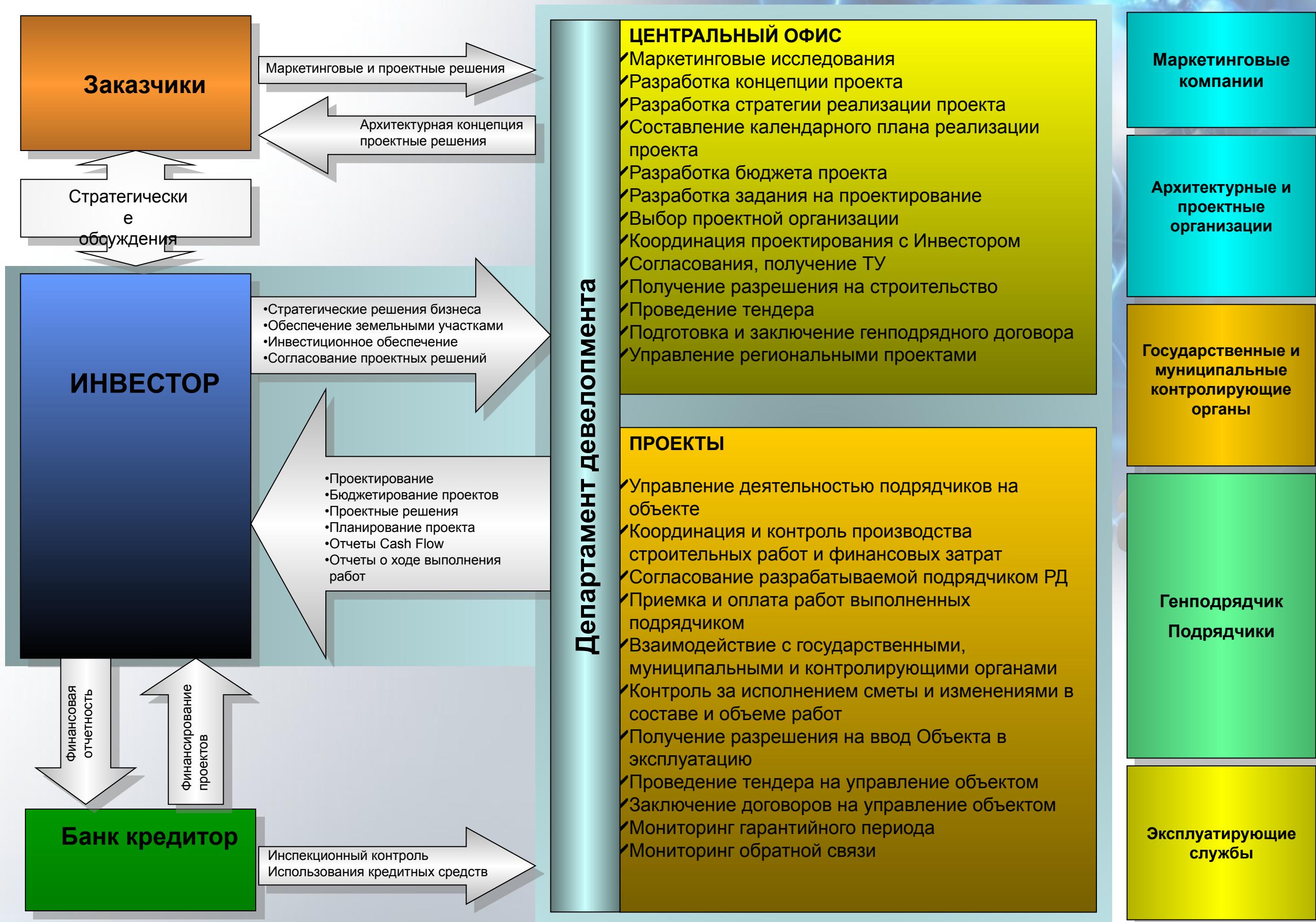
Заместитель РДД по предпроекту

	Бизнес-процесс	Проектно-технический департамент	Строительный департамент	Юридический департамент	Департамент обеспечения	GR департамент	Земельный департамент	Тендерный департамент
Руководитель проекта <i>Персональная ответственность за реализацию Проекта</i>	Выбор земельного участка						●	●
	Предпроектные работы, Проектирование	●		●	●	●	●	●
	Строительство	●	●	●	●	●		
	Ввод объекта в эксплуатацию	●	●					
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Подготовка бизнес-плана 2. Сбор исходных данных 3. Получение ТУ 4. Подготовка ТЗ на проектирование 5. Контроль проектирования 6. Сопровождение строительства 7. Сметный контроль строительства 8. Планирование работ по проекту 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Получение и оптимизация ТУ 2. Контроль проектирования 3. Контроль строительства на объекте 4. Координация проектирования и строительства 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Юридическое сопровождение проекта на всех стадиях развития 2. 2. разработка и сопровождение договорной работы 3. Претензионная работа с контрагентами 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обеспечение слаженного функционирования департамента 2. Выполнение функций документооборота между департаментами 3. Обеспечение департамента в кадрами 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Взаимодействие с органами власти 2. Инициация получения распоряжений, разрешений органов государственной власти 3. Получение согласований 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение участка земли 2. Определение обременений, вида разрешенного использования 3. Определение инфраструктуры 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Маркетинговое изучение рынка земли 2. Анализ вариантов развития территории, построение бизнес-модели 3. Проведение тендеров на поставку материалов, на подрядные услуги

Функциональная схема внешнего взаимодействия департамента девелопмента



Функциональная схема внешнего взаимодействия департамента девелопмента





Уважаемые Господа!

Представленная Вашему вниманию презентация имела целью показать общее понимание процесса развития девелоперских проектов в структуре ООО "Сити Старс".

Структура департамента девелопмента была рассчитана для управления несколькими одновременно развивающимися проектами.

Особенностью представленной структуры является ее гибкость, экономичность и универсальность.

При развитии лишь одного проекта, структура компании может быть уменьшена почти вдвое, однако, при увеличении количества проектов, затраты на управление увеличиваются незначительно.

С уважением,
Генеральный директор
Божинский Родион Александрович
тел.моб. +7(985)298-26-26

mail@rodion777.ru
www.rodion777.ru

ООО "Сити Старс"