

Групповой проект по
дисциплине
«Операционный
менеджмент»

Выполнили:
Нуржанова Индира
Нысанов Уалихан
Нусипхожина Сания
Филюшкин Максим

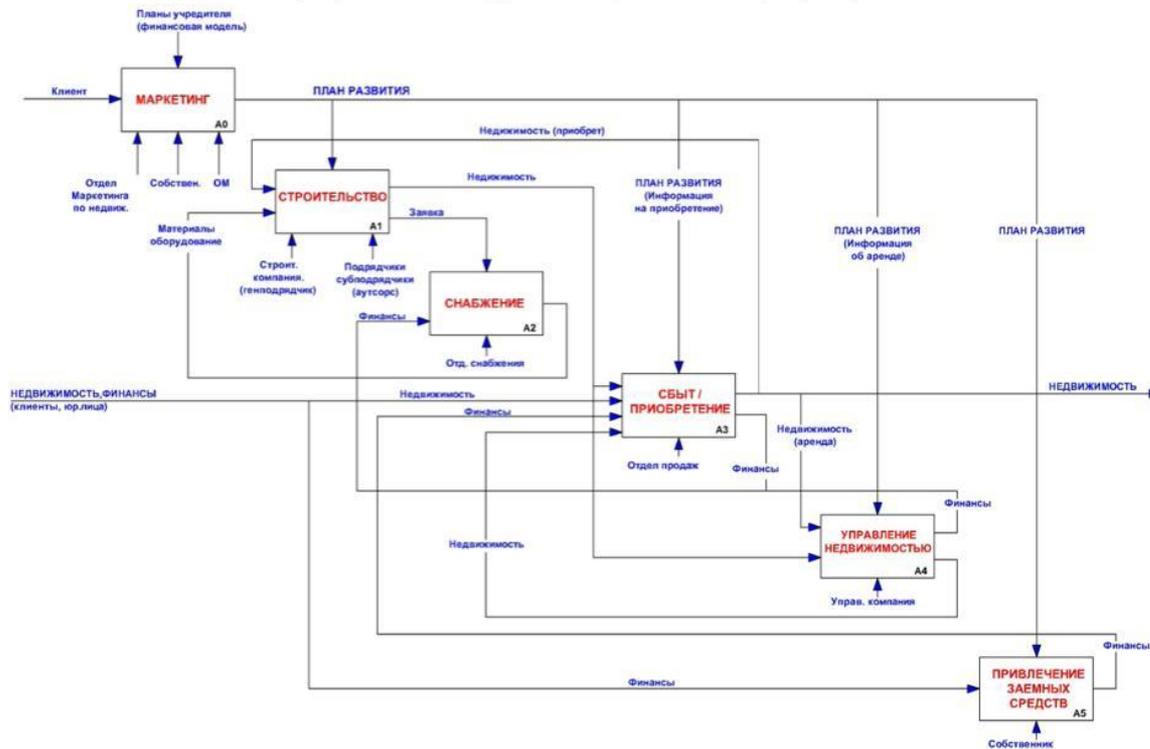
Информация о компании

Компания **Bolashak Construction** работает в сфере жилого строительства в г. Костанай с 2019 г. Построено более 20 тыс.кв.м. общей площади жилья комфорт класса, 4 этажа. В данный момент начато строительство нового жилого комплекса на 15 тыс.кв.м.

- Компания ставит перед собой цель переквалифицироваться в девелоперскую к 2023г.
- Имеется сертификат соответствия международных стандартов качества и каз. содержания.
- В штате компании насчитывается более 30 сотрудников.

Процесс IDEF0 (Детализированный процесс)

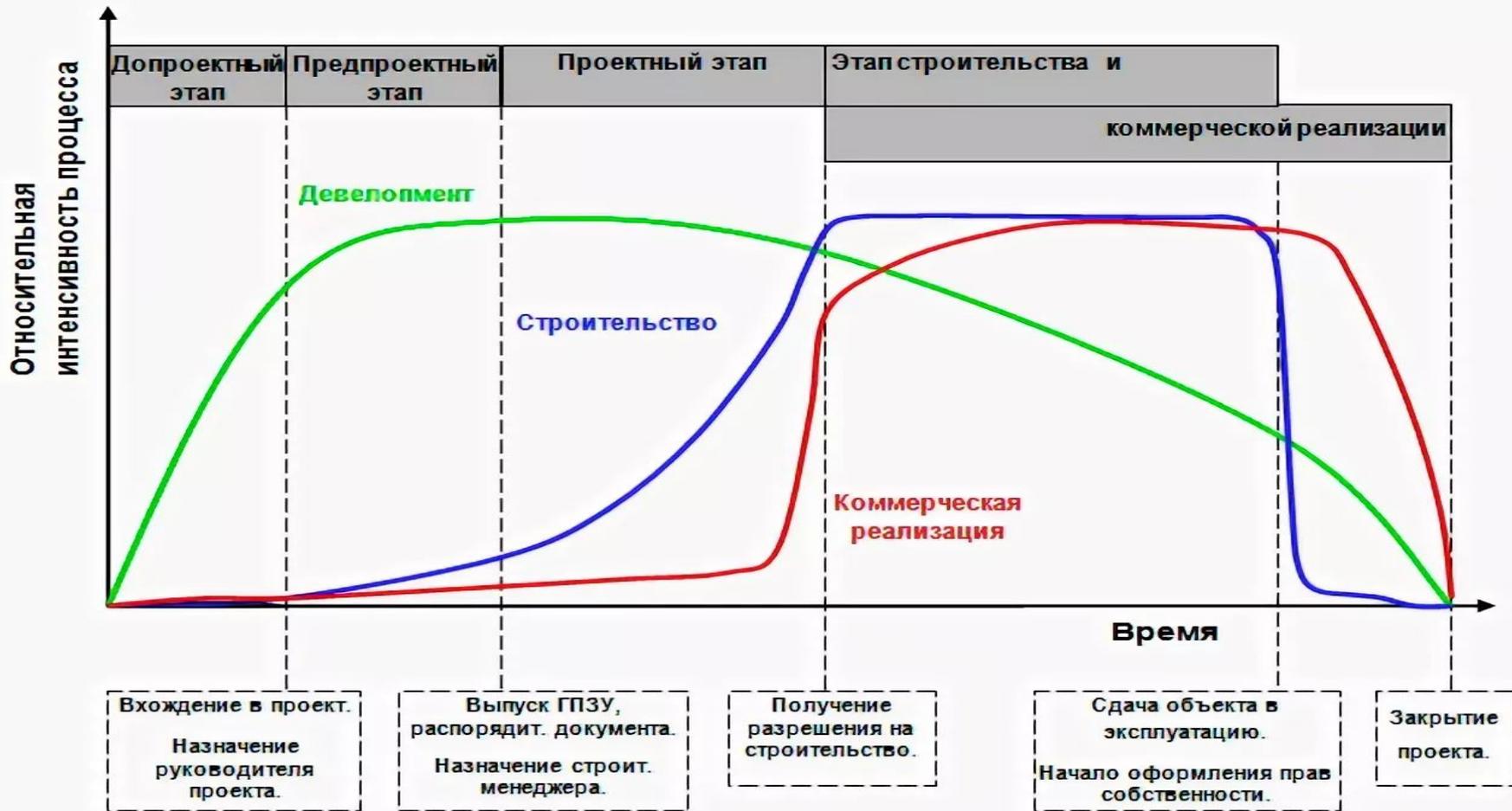
Процесс IDEF0 (Детализированный процесс)



Описание процесса

Компания является коммерческим застройщиком(сами строим, продаем, риски несем полностью сами).

- Работа строится на проектом управлении. На этапе инициации производится поиск земельного участка, строится идея проекта и предварительные технико-экономические показатели
- Проверяются показатели, жизнеспособность, конкурентоспособность соответствующими анализами(маркетинговые, технические, разрешительные)
- После определения интереса в проекте разрабатывается эскизный проект.
- Строится финансовая модель, директивный график проекта
- Производится получение ИРД, АПЗ и изыскательные работы
- По согласованию эскизника начинается процесс проектирования, приемка и передача на экспертизу
- Получается разрешение на строительство и запуск СМР. В процессе авторский и технический надзор. Запуск продаж.
- По завершению строительства происходит сдача объекта в эксплуатацию, передача объектов жильцам(Заключение ОД), ПКСК, коммунальным службам сетей(расторжение договоров).
- Завершение проекта(анализ отклонений, отчеты, архивация документов)

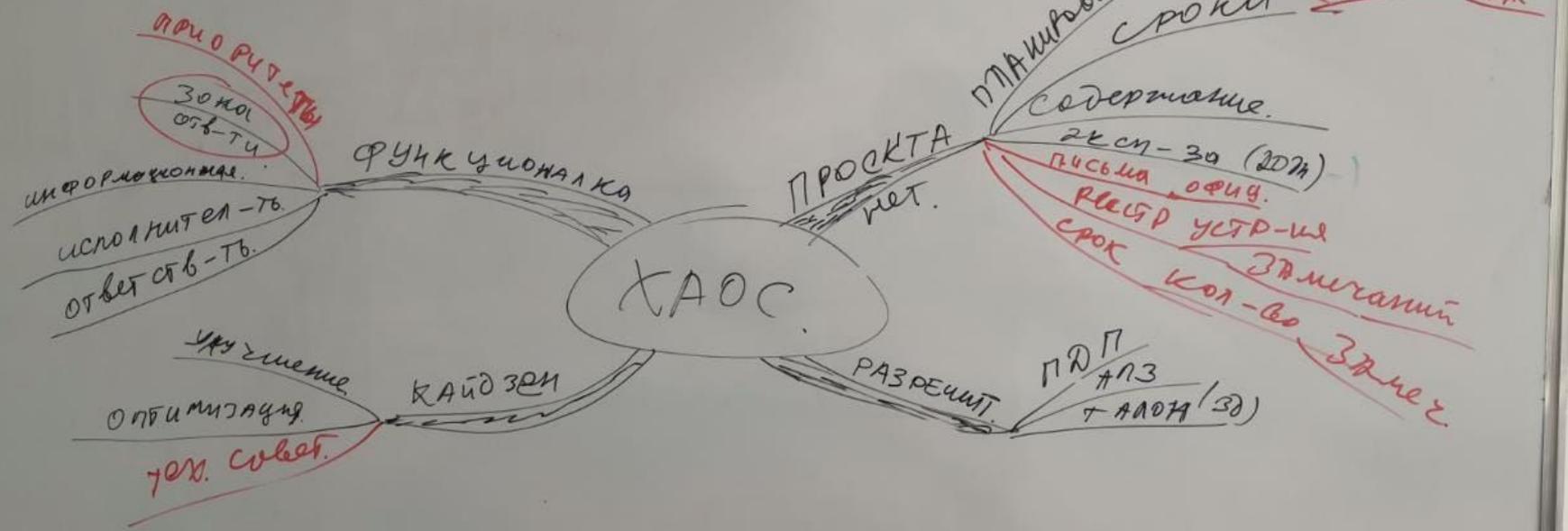


Рассмотрены следующие проблемы процесса

- Основную проблему создает начало работ без проекта. В последующем приводящую к хаосу в целом по работе компании.
- Низкий уровень планирования финансов(ПГЗ в связке с ГПР) и расстановки приоритетов
- Нет проверки последовательности и чек-листа выполнения этапов. Не обращается внимание на улучшения строительных процессов в операционке

В связи с чем есть необходимость ввода ряда корректировок.

1. Отказ ФУНК не соот
2. Взаимод. ие
3. Ист-ть в срок



Оценка возможностей корректировки БП

В рамках проведения мозгового штурма в нашей группе было предложено внедрение возможных корректировок:

- Внедрение ИС Мониторинг Финансовых рисков(ПГЗ)
- Ввод онлайн дорожной карты по каждому проекта(ответственность за ведение у проектного менеджера). Прозрачность и чек-лист.
- Ввод “задачник сотрудника” с расстановкой приоритетов и зон ответственности(задача-приоритет-срок-ответственный-комментарий)
- Перевести ПТО с гембы в офис. Создание технического совета. Проведение раза в месяц. Цель улучшение постоянное
- Больше взаимодействий с проектировщиками. Ввод реестра замечаний.

Анализ допущенных потерь

Проведя анализ процессов мы обратили внимание на следующие показатели:

- Если взять за 100% запланированную себестоимость, только из-за вышеуказанных проблем рост произошел на **30%***
- Срок строительства увеличился на 4 месяца, это порядка **80 млн.тг.** перерасхода.
- Помимо этого перерасход на ТМЦ и СМР порядка **170 млн.тг.**
- Суммарный перерасход **250 млн. тг.** для данного бизнеса на уровне критического, так как за время и деньги потерянные по вышеуказанным причинам можно запустить строительство 5 000 м.кв., что может дать прибыль в **125 млн.тг.**, то есть **ROE 50%**
- По итогу стоимость упущений можно считать составили **375 млн.тг.**

*Для примера были взяты показатели предыдущего проекта

Предложения и рекомендации РГ

- Рискориентированное планирование (с учетом факта/опыта предыдущих периодов).
- Заключение долгосрочных договоров.