

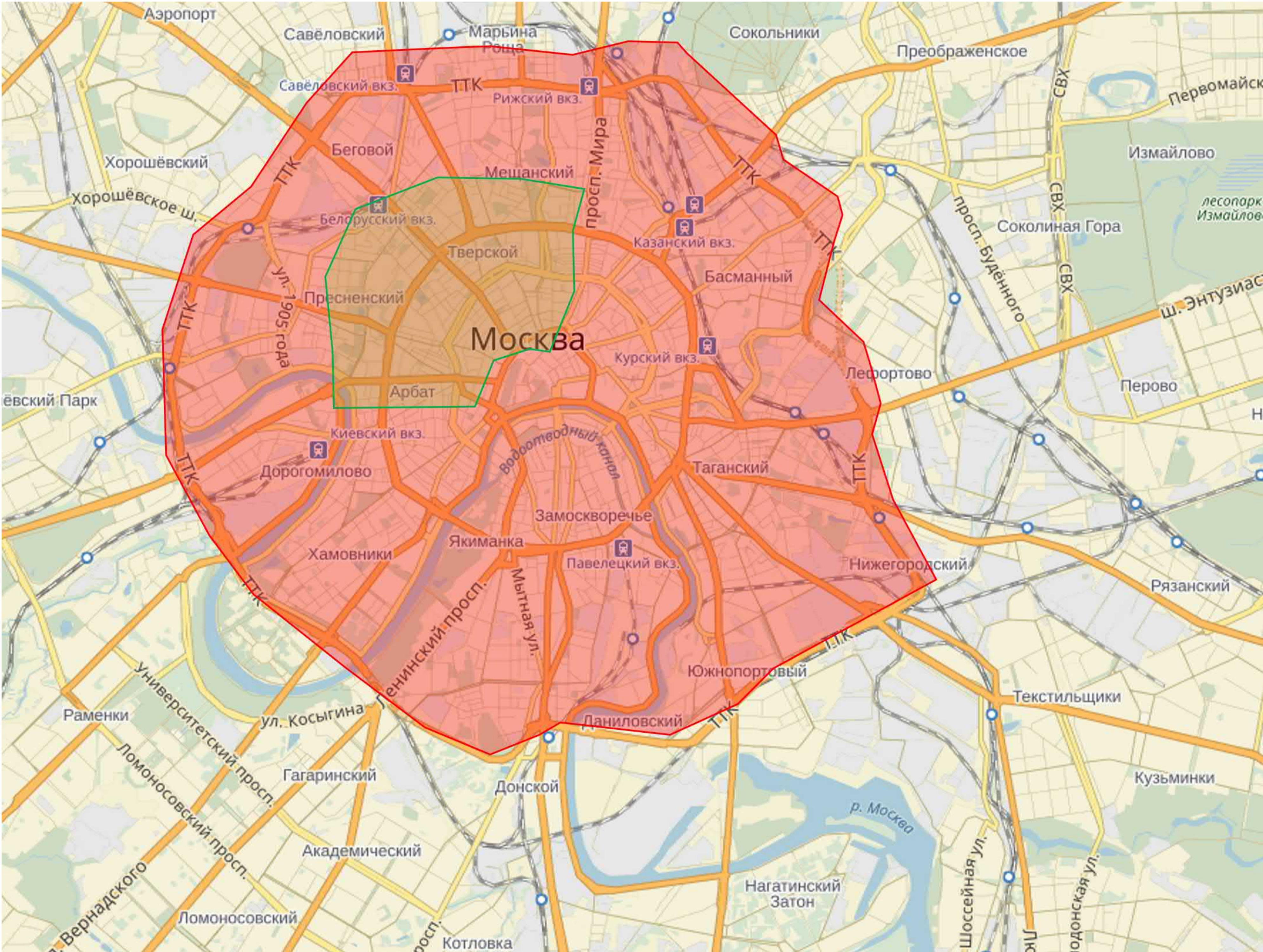
Создание офиса девелоперской компании. Кейс Административного директора

**Кириленко Алина Алексеевна
Административный директор ООО «РГ - Девелопмент»**

Техническое задание для поиска

- Аренда
- Расположение
- Бизнес-парк, бизнес-центр
- Земельный участок
- Здание
- Технические характеристики оснащённости здания
- Безопасность

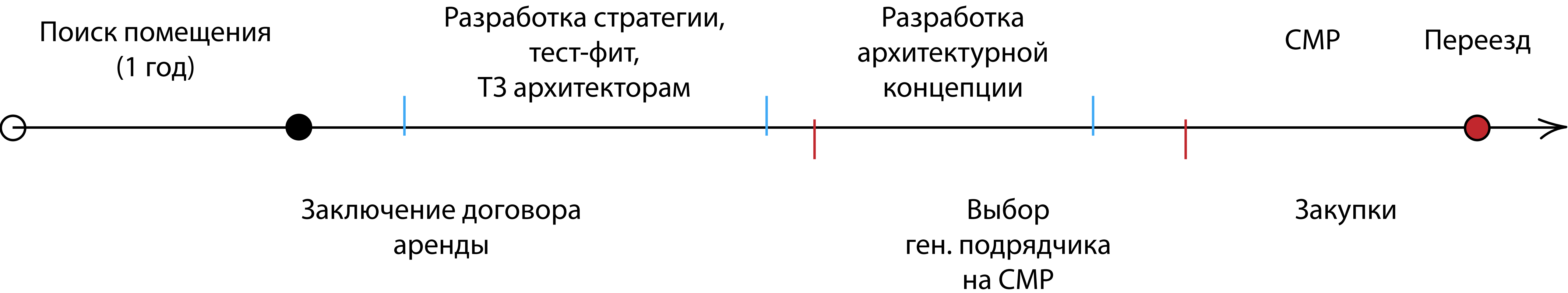
Наиболее предпочтительная локация



Исходные финансовые данные

№	Статья		
1	Аренда, БЦ класса А, В+	площадь	кв.м
		чистая ставка	руб./кв.м/год с НДС, без опер. и комм. расходов
		итого	руб./год
2	Операционные расходы (ТО, уборка, охрана, прочее)	ставка	руб./кв.м/год с НДС
		итого	руб./год
3	Коммунальные платежи	ставка	руб./кв.м/год с НДС
		итого	руб./год
4	Парковка	м/м	шт.
		ставка	руб./кв.м/мес. с НДС
		итого	руб./год
5	Итого доп.	ставка	руб./кв.м/год с НДС
	расходы	итого	руб./год
6	Итого расходы	ставка	руб./кв.м/год с НДС
		итого	руб./год

Планирование проекта

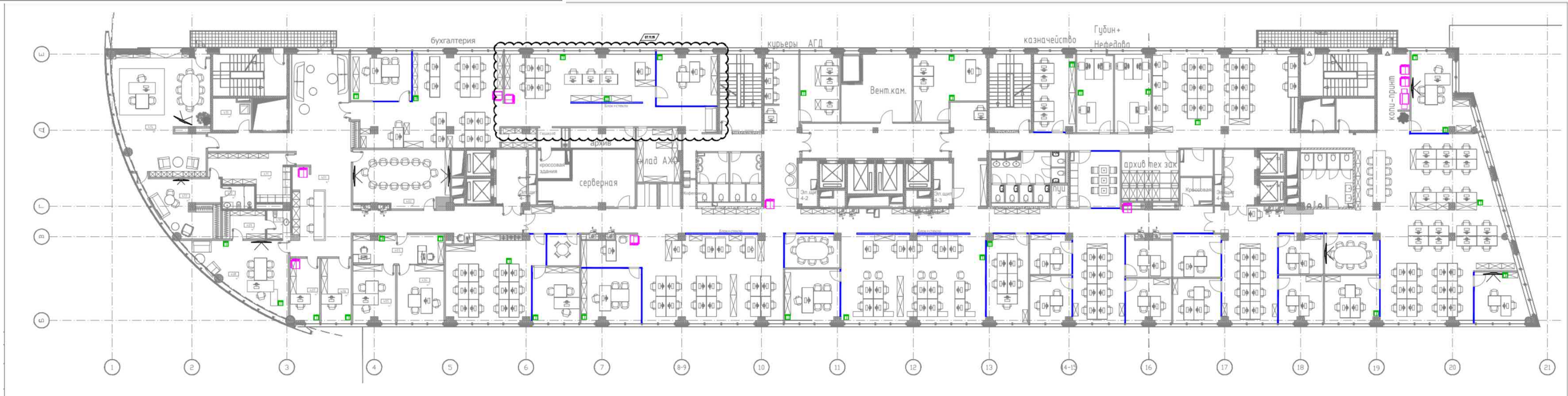
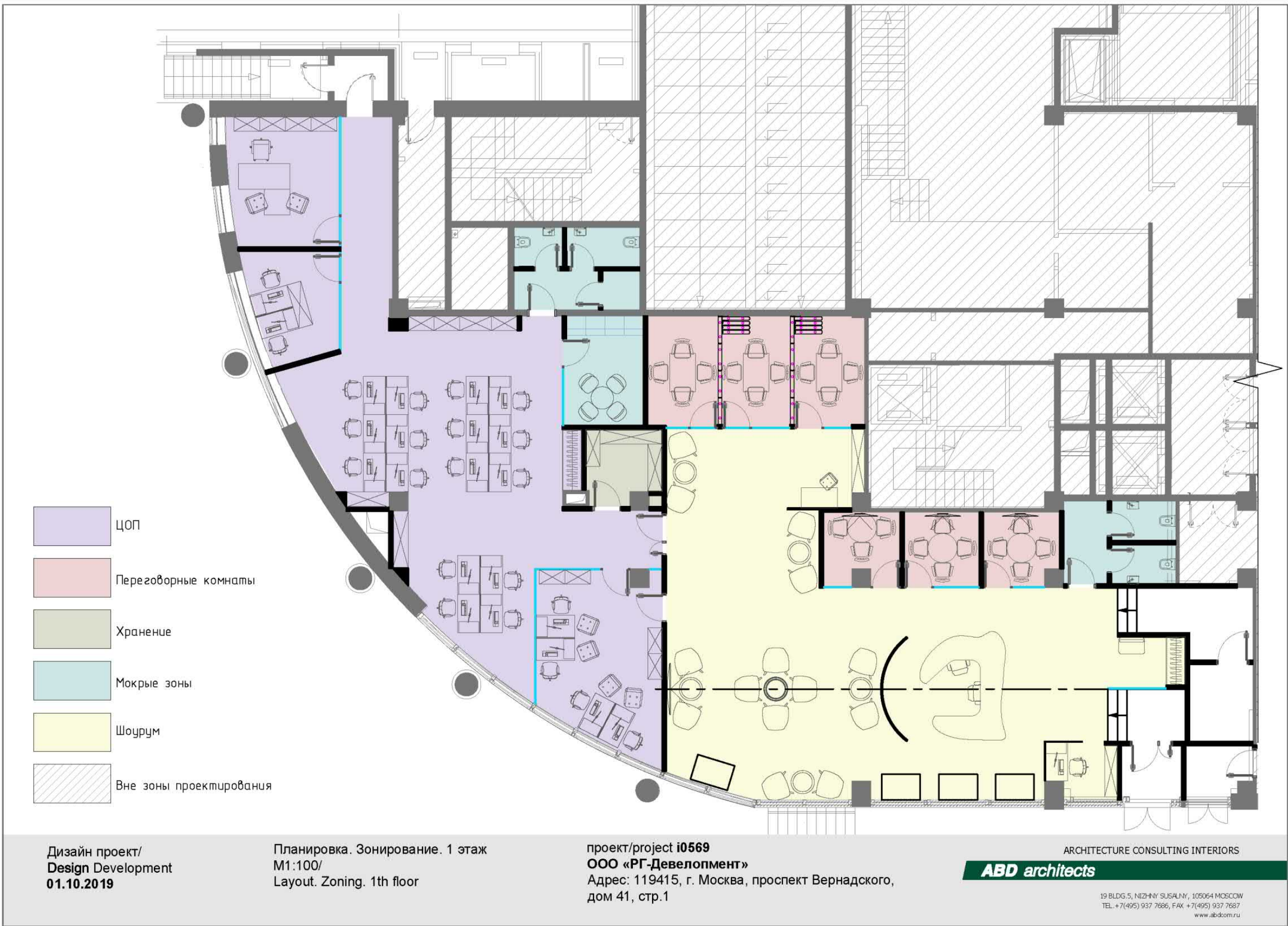


Планирование — как это было

Ид.	Название задачи	Длительность	Начало	Окончание	Сентябрь 2019 30 04 09 14 19 24	Октябрь 2019 29 04 09 14 19 24	Ноябрь 2019 29 03 08 13 18 23	Декабрь 2019 28 03 08 13 18 23	Январь 2020 02 07 12 17 22 27	Февраль 2020 01 06 11 16 21 26
1	Проект реализации строительства и частичной реновации офиса для компании RG Development	110 дней	Пн 02.09.19	Пт 31.01.20						
2	Подготовительные работы	3 дней	Пн 02.09.19	Ср 04.09.19						
3	Начало работ по проекту (Заключение договора на управление проектом)	0 дней	Пн 02.09.19	Пн 02.09.19	02.09					
4	Сбор исходной информации	2 дней	Пн 02.09.19	Вт 03.09.19						
5	Подготовка тендерного пакета на выбор проектного бюро	1 день	Ср 04.09.19	Ср 04.09.19						
6	Проведение тендера на выбор проектного бюро	7 дней	Чт 05.09.19	Пт 13.09.19						
7	Рассылка тендерного пакета потенциальным участникам тендерной процедуры	1 день	Чт 05.09.19	Чт 05.09.19						
8	Обработка запроса тендерной процедуры потенциальными участниками	2 дней	Пт 06.09.19	Пн 09.09.19						
9	Получение предложений от потенциальных участников в рамках тендерной процедуры	1 день	Вт 10.09.19	Вт 10.09.19						
10	Обработка полученных данных и предоставление результатов Заказчику	1 день	Ср 11.09.19	Ср 11.09.19						
11	Решение Заказчика о выборе проектного бюро	2 дней	Чт 12.09.19	Пт 13.09.19						
12	Этап проектирования АР	24 дней	Пн 16.09.19	Чт 17.10.19						
13	Начало работ по проектированию	0 дней	Пн 16.09.19	Пн 16.09.19						
14	Разработка дизайн проекта на основе существующих планов раскладки (Test-fit) включая разработку тендерной документации	21 день	Пн 16.09.19	Пн 14.10.19						
15	Согласование и утверждение дизайн проекта с Заказчиком	3 дней	Вт 15.10.19	Чт 17.10.19						
16	Проведение тендера на выбор генерального подрядчика	16 дней	Пт 11.10.19	Пт 01.11.19						
17	Подготовка тендерного пакета на выбор генерального подрядчика	5 дней	Пт 11.10.19	Чт 17.10.19						
18	Рассылка тендерного пакета потенциальным участникам тендерной процедуры	1 день	Пт 18.10.19	Пт 18.10.19						
19	Обработка запроса тендерной процедуры потенциальными участниками	5 дней	Пн 21.10.19	Пт 25.10.19						
20	Получение предложений от потенциальных участников в рамках тендерной процедуры	1 день	Пн 28.10.19	Пн 28.10.19						
21	Обработка полученных данных и предоставление результатов Заказчику	2 дня	Вт 29.10.19	Ср 30.10.19						
22	Решение Заказчика о выбор генподрядной организации (возможность выхода на работы по гарантийному письму)	2 дня	Чт 31.10.19	Пт 01.11.19						
23	Этап строительства	60 дней	Пн 04.11.19	Пт 24.01.20						
24	Заключение договора с номинированным Генеральным подрядчиком	5 дней	Пн 04.11.19	Пт 08.11.19						
25	Мобилизация Генерального подрядчика на площадку	5 дней	Пн 04.11.19	Пт 08.11.19						
26	Разработка Рабочей документации по Инженерным решениям	15 дней	Пн 04.11.19	Пт 22.11.19						
27	Проведение строительных работ	50 дней	Пн 11.11.19	Пт 17.01.20						
28	Приемка строительных работ	5 дней	Пн 20.01.20	Пт 24.01.20						
29	Подготовка Исполнительной документации	5 дней	Пн 20.01.20	Пт 24.01.20						
30	Завершение всех строительных работ	0 дней	Пт 24.01.20	Пт 24.01.20						
31	Этап переезда	5 дней	Пн 27.01.20	Пт 31.01.20						
32	Переезд сотрудников в новый офис	5 дней	Пн 27.01.20	Пт 31.01.20						
33	Завершение всех работ по проекту	0 дней	Пт 31.01.20	Пт 31.01.20						

Стр. 1

Планирование — тест-фит



Процессы согласования



2 раза в неделю
2-3 часа

Зоны ответственности Административного директора

- Доработка планировки общих зон
- Подбор материалов со сроками поставки не более 6-8 недель
- Определение потребности в мебели
- Закупка мебели и оборудования
- Выбор контрагентов для изготовления кастомных изделий
- Строительный и технический контроль СМР
- Заключение сопутствующих аренде договоров
- Организация переезда

Пример визуализации и реализации



Визуализация

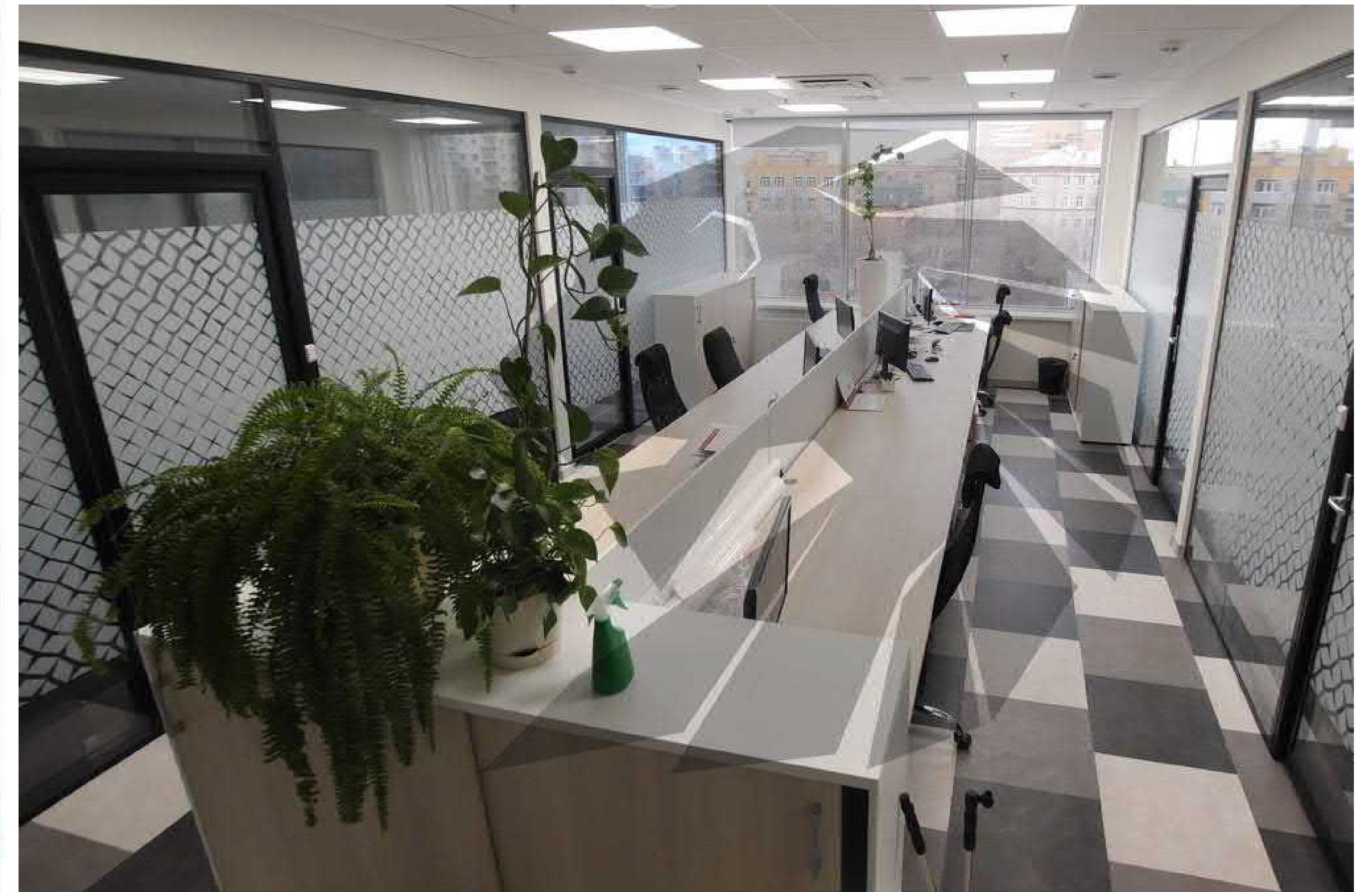


Реализация

Пример визуализации и реализации



Визуализация



Реализация

Выводы

Вариантов реализации много — важно выбрать один правильный, подходящий именно для вашей компании.

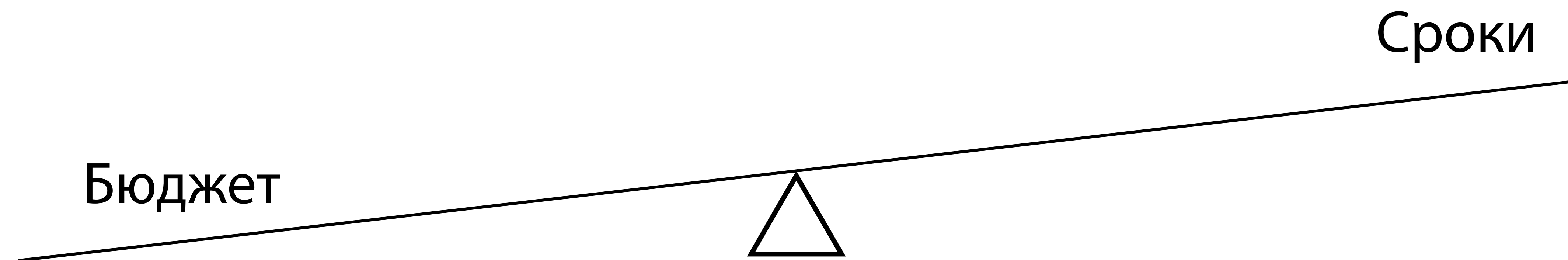
Используйте эффект синергии, будьте центром команды.

Практика не равна теории, но должна к ней стремиться.

Выводы

Все процессы организации нового рабочего пространства взаимосвязаны.

Чем лучше будет разработана стратегия, тем меньше ошибок будет сделано (и финансов потрачено).



Все сложности решаемы!