



КОНКУРСНА ПРОПОЗИЦІЯ

**КАНДИДАТА НА ПОСАДУ ДИРЕКТОРА
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА З
ПИТАНЬ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ
БУДИНКІВ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ»**

**АКІМОВА ОЛЕКСАНДРА
ВОЛОДИМИРОВИЧА**

КИЇВ 2019

ДАНА КОНКУРСНА ПРОПОЗИЦІЯ (ПЛАН РОЗВИТКУ) РОЗРОБЛЕНА З МЕТОЮ ВИВЕДЕННЯ ПІДПРИЄМСТВА В ЛІДИРУЮЧІ ПОЗИЦІЇ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ М.КИЄВА ШЛЯХОМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЖИТЛОВОЇ ПЛОЩІ НЕ МЕНШЕ НІЖ 100 000 М.КВ. ЩОРІЧНО.

В ПЛАНІ РОЗВИТКУ НАВЕДЕНО ПОКАЗНИКИ ІСНУЮЧОГО СТАНУ ПІДПРИЄМСТВА, ПРОВЕДЕНО SWOT-АНАЛІЗ, ПРЕДСТАВЛЕНІ ОСНОВНІ СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМКИ, ШЛЯХИ ЇХ РЕЛІЗАЦІЇ ТА ЕКОНОМІЧНО ОБГРУНТОВАНІ РОЗРАХУНКИ, ЩО ДАСТЬ МОЖЛИВІСТЬ РЕАЛІЗУВАТИ ПОСТАВЛЕНУ МЕТУ

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО З ПИТАНЬ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ» СТВОРЕНЕ РІШЕННЯМ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ВІД 27 ГРУДНЯ 2001 РОКУ №211/1645.

ПІДПРИЄМСТВО Є ЮРИДИЧНОЮ ОСОБОЮ, ЗДІЙСНЮЄ СВОЮ ДІЯЛЬНІСТЬ НА ПРИНЦИПАХ ПОВНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО РОЗРАХУНКУ.

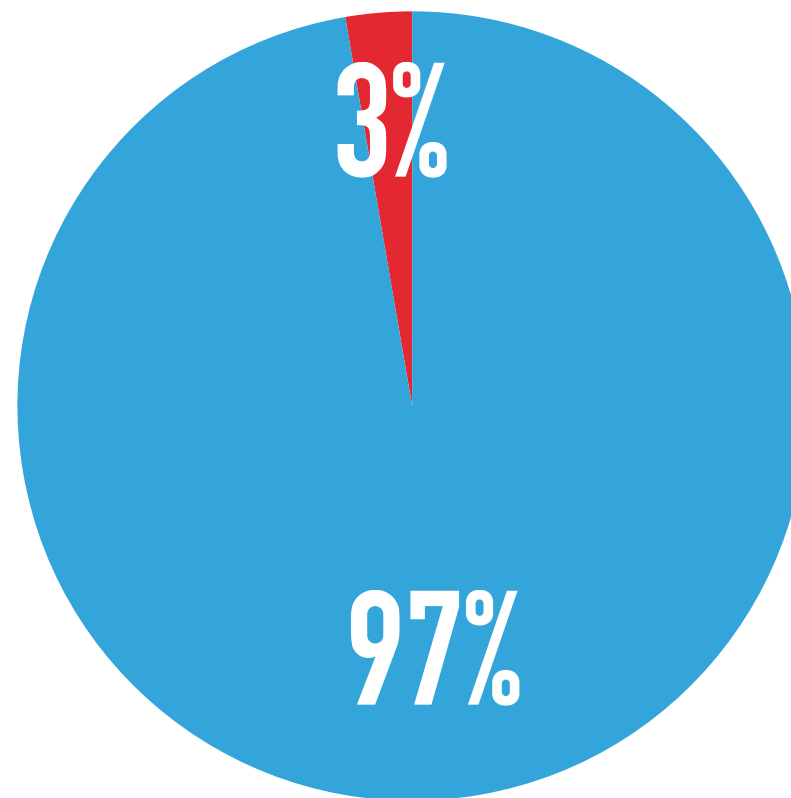
ПІДПРИЄМСТВО СТВОРЕНЕ З МЕТОЮ ОРГАНІЗАЦІЇ ПРОЕКТУВАННЯ ТА БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ І ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ. ЗА РОКИ ДІЯЛЬНОСТІ КП «ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ» ПОБУДОВАНО ТА ВВЕДЕНО В ЕКСПЛУАТАЦІЮ БІЛЬШЕ 200 ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ ПОНАД 2,5 МЛН.КВ.М., А ТАКОЖ ІНШІ ВАЖЛИВІ ДЛЯ МІСТА КИЄВА СОЦІАЛЬНІ ОБ'ЄКТИ.

В 2018Р. ПІДПРИЄМСТВО УВІЙШЛО В ТОП-20 ЗАБУДОВНИКІВ М.КИЄВА З ПОКАЗНИКОМ - 34 118 М.КВ. ВВЕДЕНИХ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЖИТЛОВИХ ПЛОЩ, ПРИ ЗАГАЛЬНІЙ ПЛОЩІ ВВЕДЕНОГО ЖИТЛА В СТОЛИЦІ - 1 255 900 М.КВ.

ЗА ЗВІТОМ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ 2018Р. ПІДПРИЄМСТВО ОТРИМАЛО 33702ТИС.ГРН. ЧИСТОГО ПРИБУТКУ.

ДОЛЯ КП «ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ» НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ У 2018Р.

● РИНОК ● КП «ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ»



<div><div>СИЛЬНІ СТОРОНИ</div><div><ul style="list-style-type: none">- БАГАТОРІЧНИЙ ДОСВІД НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ СТОЛИЦІ- ВІДОМИЙ БРЕНД- ДОВІРА ІНВЕСТИТОРІВ ДО КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА- ОФОРМЛЕННЯ ДОЗВІЛЬНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА ТА БУДІВНИЦТВО ОБ'ЄКТІВ ВІДПОВІДНО ДО НЕЇ- НАРАХУВАННЯ ТА СПЛАТА ПОДАТКІВ ЗГІДНО ВИМОГ ЧИННОГО ЗАКОНОДАВСТВА- ВИСОКОКВАЛІФІКОВАНІ ПРАЦІВНИКИ- ВІДСУТНІСТЬ НЕДОБУДОВАНИХ ОБ'ЄКТІВ- НАДІЙНИЙ ПАРТНЕР ДЛЯ МІСЬКОЇ ВЛАДИ (ГРОМАДИ М. КИЄВА) У ВИРІШЕННІ ПРОБЛЕМНИХ ЗАБУДОВ (ОБ'ЄКТІВ)</div></div>	<div><div>S</div><div>O</div></div>	<div><div>W</div><div>T</div></div>	<div><div>СЛАБКІ СТОРОНИ</div><div><ul style="list-style-type: none">- ЗАЛЕЖНІСТЬ ПІДПРИЄМСТВА ВІД ФІНАНСУВАННЯ З МІСЬКОГО БЮДЖЕТУ- ДОСИТЬ НИЗЬКА ПОЗИЦІЯ В РЕЙТИНГУ ЗАБУДОВНИКІВ М.КИЄВА- ДЕФІЦИТ ОБОРОТНИХ КОШТІВ (ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ НЕОБХІДНИХ СТРАТЕГІЧНИХ ІНІЦІАТИВ)- ГРОМІЗДКІСТЬ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ЧЕРЕЗ ВІДСУТНІСТЬ ФОРМАЛІЗАЦІЇ ПРОЦЕСІВ УПРАВЛІННЯ</div></div>
<div><div>МОЖЛИВОСТІ</div><div><ul style="list-style-type: none">- ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОГРАМИ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО»- УЧАСТЬ В ПРОГРАМІ РЕНОВАЦІЙ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ- ЗНАЧНИЙ ІНТЕРЕС ІНВЕСТИТОРІВ ДО ГАЛУЗІ- РОЗШИРЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ (ВИДІВ НАДАННЯ ПОСЛУГ)- ЗАЛУЧЕННЯ НОВІТНИХ ТА НАЙСУЧАСНІШИХ ТЕХНОЛОГІЙ- ВПРОВАДЖЕННЯ ІННОВАЦІЙ- НАЛАГОДЖЕННЯ СИСТЕМИ ЕФЕКТИВНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ</div></div>			<div><div>ЗАГРОЗИ</div><div><ul style="list-style-type: none">- БЛОКУВАННЯ РОБІТ НА БУДІВЕЛЬНИХ МАЙДАНЧИКАХ (В Т.Ч. ВИДІЛЕНИХ МІСТОМ)- ПЕРЕНАСИЧЕНІСТЬ РИНКУ ЖИТЛА, ЯК НАСЛІДОК СПАД ПРОДАЖІВ- ЗБІЛЬШЕННЯ РІВНЯ КОНКУРЕНЦІЇ В ГАЛУЗІ- КОЛИВАННЯ ВАЛЮТНОГО КУРСУ- ПОЛІТИЧНА ТА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА НЕСТАБІЛЬНІСТЬ- НЕСТАБІЛЬНІСТЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЇ БАЗИ БУДІВНИЦТВА</div></div>

ВРАХОВУЮЧИ РЕЙТИНГИ ЗАБУДОВНИКІВ М.КИЄВА, ОДНИМ З ОСНОВНИХ СТРАТЕГІЧНИХ ЗАВДАНЬ БАЧУ ПОСИЛЕННЯ ПОЗИЦІЙ ПІДПРИЄМСТВА НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ СТОЛИЦІ ШЛЯХОМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОРІЧНОГО ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ НЕ МЕНШ НІЖ 100 000 М.КВ. ЖИТЛА.

ЦЕ МОЖЛИВО ДОСЯГТИ ЗА РАХУНОК НАСТУПНИХ ДІЙ:

- ОСВОЄННЯ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД КОМЕРЦІЙНУ ЗАБУДОВУ;
- РОЗРОБКИ ТА ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОГРАМИ РЕНОВАЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ СТОЛИЦІ;
- РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО» (СПІВФІНАНСУВАННЯ);
- ЗДІЙСНЕННЯ ДОБУДОВИ ІСНУЮЧИХ ПРОБЛЕМНИХ ОБ'ЄКТІВ;
- БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ЗА БЮДЖЕТНІ КОШТИ ДЛЯ ЧЕРГОВИКІВ КВАРТИРНОГО ОБЛІКУ;
- БУДІВНИЦТВА ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ СОЦІАЛЬНО ВАЖЛИВИХ ОБ'ЄКТІВ ЗА РАХУНОК КОШТІВ МІСЬКОГО БЮДЖЕТУ
- НАДАННЯ ПОСЛУГ ВИКОНАННЯ ФУНКЦІЙ ЗАМОВНИКА В ЦІЛОМУ ТА НА ОКРЕМИХ ЕТАПАХ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ ДЛЯ ІНШИХ УЧАСНИКІВ РИНКУ

- ОПТИМІЗАЦІЯ ДІЮЧОЇ СТРУКТУРИ ПІДПРИЄМСТВА ДЛЯ СТВОРЕННЯ БІЛЬШ ЕФЕКТИВНОЇ КОМАНДИ СПЕЦІАЛІСТІВ;
- ВПРОВАДЖЕННЯ МОТИВОВАНОЇ СИСТЕМИ ОПЛАТИ ПРАЦІ;
- ЗАПРОВАДЖЕННЯ ІНОВАЦІЙНОГО ПІДХОДУ ДО РЕАЛІЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ (КЛІЄНТООРІЄНТОВНІСТЬ, ОНОВЛЕННЯ САЙТУ, РЕКЛАМА);
- ПОКРАЩЕННЯ МАРКЕТИНГОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ У ВИБОРІ КОНЦЕПЦІЇ ЗАБУДОВИ;
- ВВЕДЕННЯ ЦИФРОВОГО ДОКУМЕНТООБІГУ НА ПІДПРИЄМСТВІ;
- ЗАЛУЧЕННЯ БАНКІВСЬКИХ УСТАНОВ ДО ПРОГРАМИ КРЕДИТУВАННЯ ІНВЕСТИТОРІВ;
- ПІДВИЩЕННЯ РІВНЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ПЕРСОНАЛА ШЛЯХОМ ЧАСТІ В СЕМІНАРАХ І ТРЕНІНГАХ;

ПРИ РОЗРАХУНКУ ПЛАНУ РОЗВИТКУ ВРАХОВАНО, ЩО НА УТРИМАННЯ ПІДПРИЄМСТВА У 2018р. ВИТРАЧЕНО МАЙЖЕ 54,0 МЛН.ГРН., В Т.Ч. ЗА РАХУНОК КОШТІВ МІСЬКОГО БЮДЖЕТУ (ВИКОНАННЯ ФУНКЦІЙ ЗАМОВНИКА) - 18,2 МЛН.ГРН.

ЦЕ СВІДЧИТЬ ПРО ТЕ, ЩО РЕАЛІЗАЦІЯ БЮДЖЕТНИХ ОБ'ЄКТІВ ЗАБЕЗПЕЧУЄ ПОТРЕБУ В УТРИМАННІ ПІДПРИЄМСТВА НА 30%. РЕШТА - 70% НЕОБХІДНО ЗАБЕЗПЕЧУВАТИ ЗА РАХУНОК РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ.

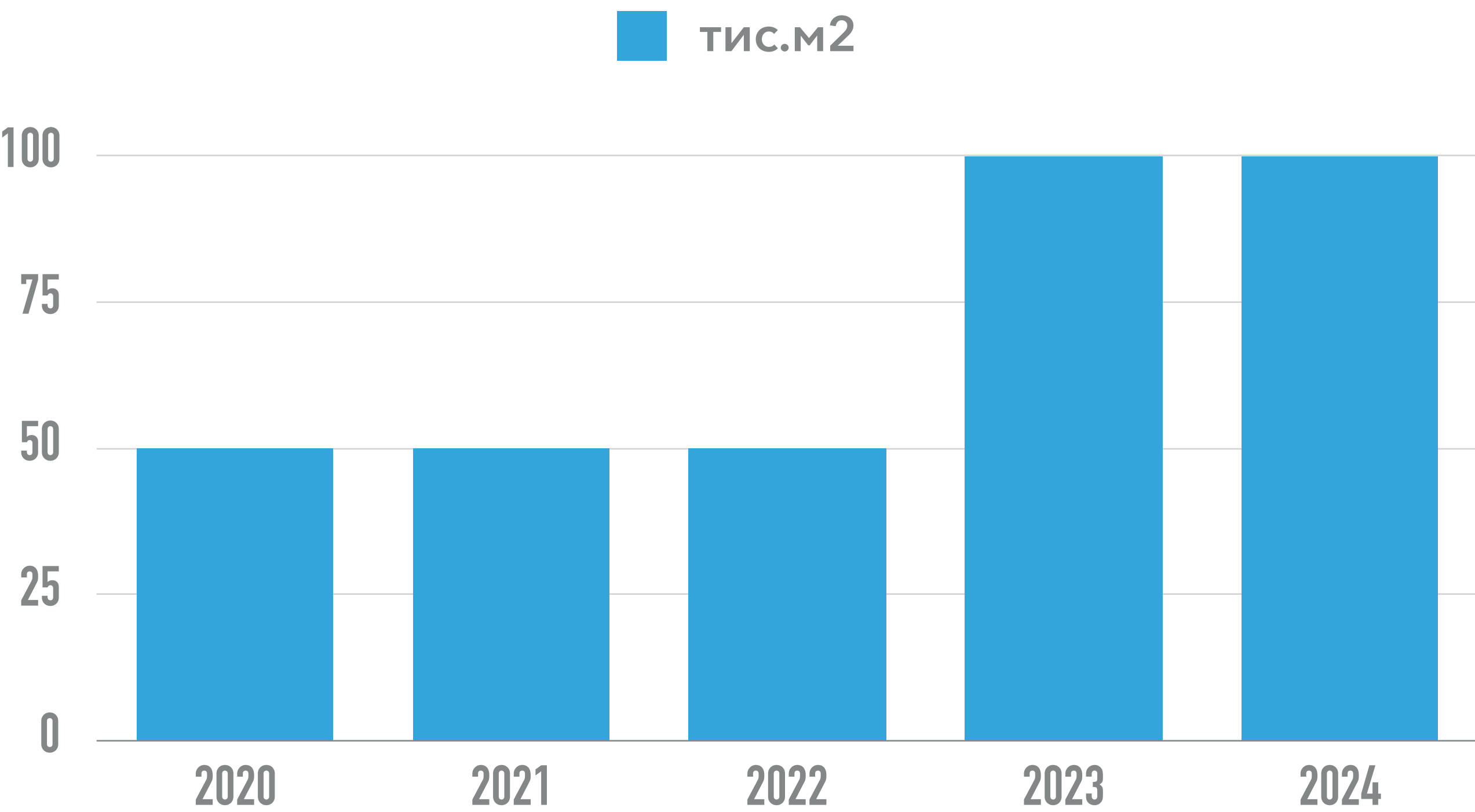
ФІНАНСОВИЙ ПЛАН РОЗРАХОВАНО ВИХОДЯЧІ З ТАКИХ ПОКАЗНИКІВ:

- КОМЕРЦІЙНА ПЛОЩА БУДИНКУ - 12 500 М2;
- ПЛОЩА ДІЛЯНКИ ПІД ЗАБУДОВУ - 0,5 ГА/БУДИНОК;
- СОБІВАРТІСТЬ - 15 000 ГРН/М2;

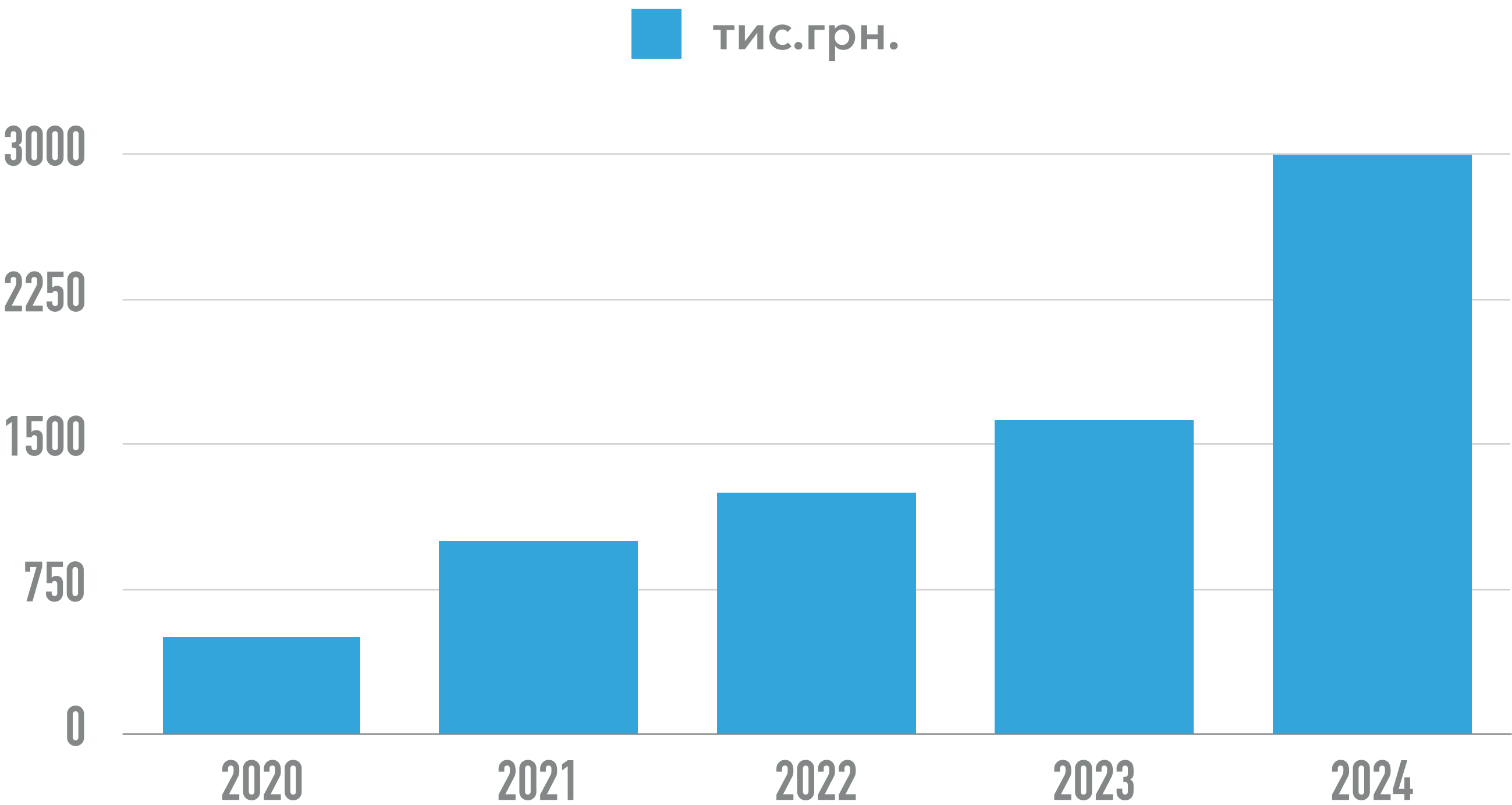
ВИКОНАННЯ ФІНАНСОВОГО ПЛАНУ НА ПРОТЯЗІ 4-Х РОКІВ ДАСТЬ МОЖЛИВІСТЬ ЗАБЕЗПЕЧИТИ ЩОРІЧНЕ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ 100,0ТИС.М.КВ. ЖИТЛА, ОТРИМАННЯ ЧИСТОГО ПРИБУТКУ В РОЗМІРІ ПОНАД - 90 МЛН.ГРН/РІК ТА ВІДРАХУВАНЬ ДО БЮДЖЕТУ НЕ МЕНШ - 24,0МЛН.ГРН/РІК.

Етапи будівництва		2020р.		2021р.		2022р.		2023р.		2024р.	
		тис.м2	млн.грн	тис.м2	млн.грн	тис.м2	млн.грн	тис.м2	млн.грн	тис.м2	млн.грн
2020р.	початок	50	250		250		250				
	введення	50	250								
2021р.	початок			100	500		500		500		
	введення			50	250						
2022р.	початок					100	500		500		500
	введення					50					
2023р.	початок							125	625		625
	введення							100			
2024р.	початок									125	1875
	введення									100	
Разом, млн.грн.		500		1000		1250		1625		3000	
Разом початок, тис.м2		500									
Разом введення, тис.м2		350									

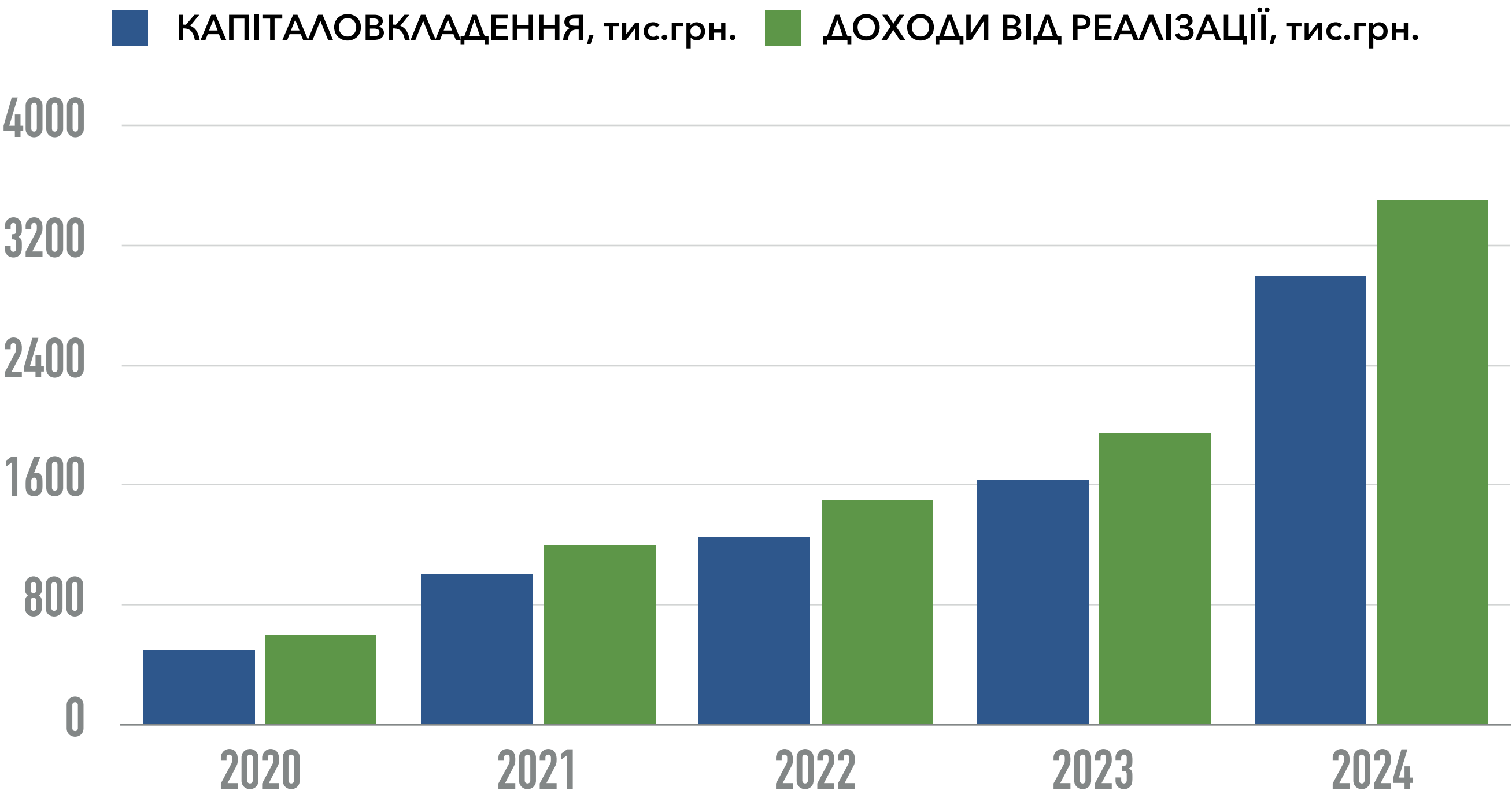
6.2 ГРАФІК ВВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТІВ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ



6.3 ПЛАН КАПІТАЛОВКЛАДЕНЬ



6.4 ПЛАН ДОХІДІВ



6.5 ПОТРЕБА В ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ

○ ГА

