

СТРАХОВАНИЕ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.
Опыт эффективного взаимодействия со
страховщиком при заключении договора
и на стадии урегулирования убытков.

Дата	Город	ТЦ	Описание случая
03.12.2018	Солнцево	ТЦ «Солнцево парк»	Пожар на площади 0,5 кв. метров, в результате возгорания в электрощите.
03.12.2018	Сургут	ТЦ «Лента»	Пожар, в результате короткого замыкания электрокабеля.
03.12.2018	Улан-Удэ	ТЦ «Титан-Парк»	Задымление, в результате возгорания в вентиляции пекарни.
03.12.2018	Свободный	ТЦ «Пассаж»	Загорелась буква на электрической вывеске ТЦ.
30.11.2018	Казань	ТЦ «Тандем»	Сильное задымление, в результате возгорания в вентиляции ресторана «Сэко».
30.11.2018	Москва	Гостиница «Останкино»	Пожар на площади 15 кв. метров, в результате возгорания в помещении на 2 этаже здания.
29.11.2018	Томск	ТЦ «Светофор»	Пожар на площади 1000 кв. метров, в результате возгорания в металло-каркасном здании, пристроенном к ТЦ.
26.11.2018	Санкт-Петербург	БЦ на Большом проспекте	Пожар на площади 400 кв. метров.
26.11.2018	Казань	БЦ Университетская, 22	Пожар на площади 400 кв. метров, из-за возгорания в офисном помещении. Причина – короткое замыкание.
25.11.2018	Тверь	БЦ в Больших Перемерках	Огнём уничтожена кровля и внутренняя отделка по всей площади. Причина пожара – короткое замыкание.
22.11.2018	Краснодар	Гостиница Интурист	Возгорание вытяжки на кухне ресторана.
21.11.2018	Новокузнецк	ТЦ «Заря»	Пожар на площади 50 кв. метров, в результате возгорания в подвале ТЦ.
19.11.2018	Владивосток	ТЦ «Бум»	Пожар на площади 1600 кв. метров, в результате возгорания в кафе на верхнем этаже ТЦ.
15.11.2018	Нижний Новгород	БЦ на ул. Памирская	Пожар на площади 50 кв. метров, причина – нарушение правил монтажа электрооборудования.
14.11.2018	Волгоград	Гостиница «Сталинград»	Пожар из-за воспламенения утеплителя, в результате нарушения пожарных норм, при проведении ремонтных работ на крыше.
07.11.2018	Уфа	ТЦ «Март»	Задымление, в результате возгорания на 1 этаже здания.



10 ноября 2018 года на набережной Обводного канала в Санкт-Петербурге в гипермаркете "Лента" произошло возгорание обстановки торгового зала на площади 4,8 тысячи квадратных метров, кровля обрушилась на площади 3,8 тысяч кв. метров.

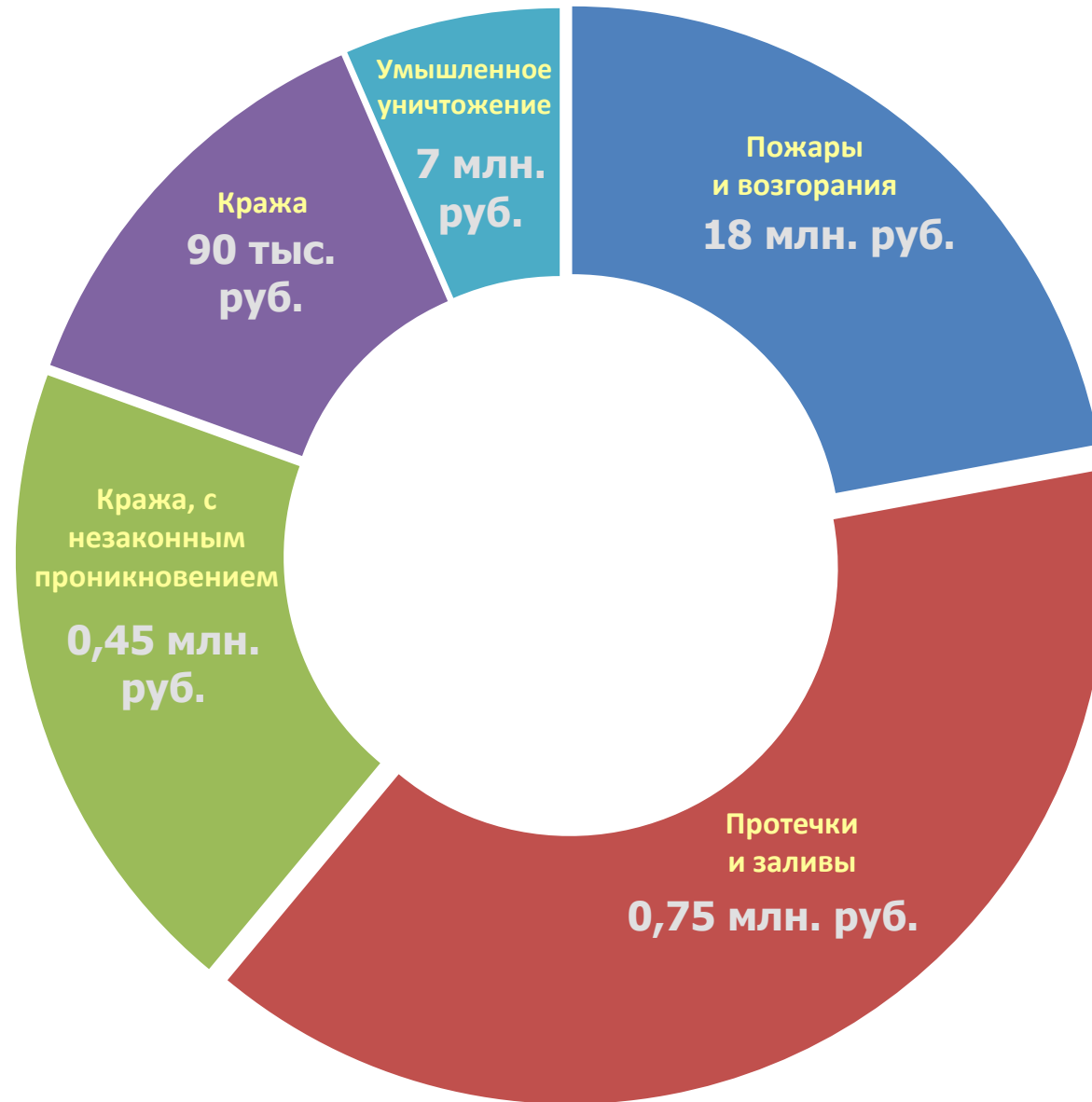


25 марта 2018 года в Кемерово произошел пожар в четырехэтажном торгово-развлекательном центре "Зимняя вишня". Очаг возгорания находился на верхнем этаже, где были расположены несколько кинозалов и детские игровые зоны с аттракционами.



8 октября днем загорелся торговый центр "Синдика" в Подмоскowie. Открытое горение удалось потушить только к утру следующего дня. Общая площадь пожара достигала 55 тысяч квадратных метров. Часть здания обрушилась.

Структура событий и средний размер ущерба



Формы защиты от потенциальных убытков



Профессиональный страховщик



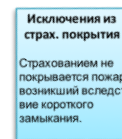
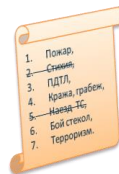
Резервный фонд предприятия



Общество взаимного страхования

Стандартные ошибки, при страховании объекта

- Сокращенный перечень застрахованных опасностей
- Не указанный в полисе объект страхования
- Исключения, указанный в правилах страхования
- Отсутствие оценки стоимости имущества **3 000 000 000**
- Слабая методология. Отсутствие регламента взаимодействия при убытке
- Небольшой опыт у страховщика по страхованию аналогичных объектов



3 000 000 000



Как сэкономить не в ущерб качеству страхования?

Анализ реальных опасностей и оптимизация перечня событий

Оптимальная франшиза

Предоставить Страховщику исчерпывающую информацию о рискозащищенности

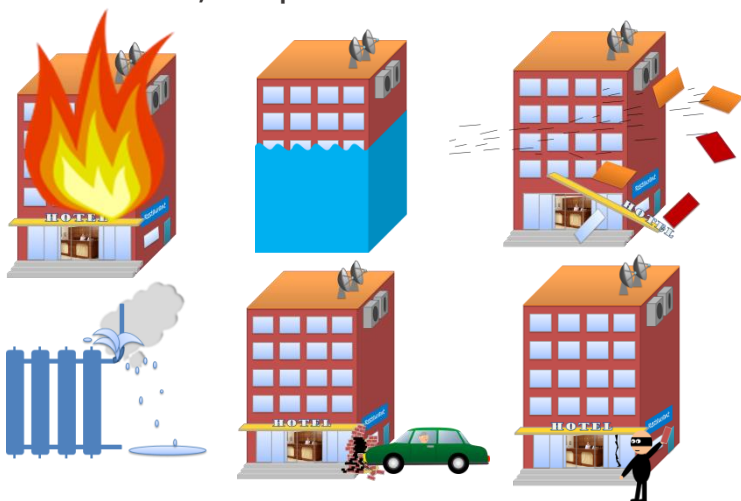




- **Риск-аудит** объектов коммерческой недвижимости и обеспечивающей их инфраструктуры. Комплексный риск-аудит и организация страховой защиты XXII Зимних Олимпийских Игр (объектов как горного, так и приморского кластеров). Специально для проекта была разработана и внедрена методология оценки рисков строительно-монтажных работ и программно-технический комплекс (АРМ) для обработки результатов обследования олимпийских объектов, которая в настоящее время активно применяется для оценки любых объектов коммерческой недвижимости.
- Формирование **программы по страховой защите** в соответствии с установленными требованиями.
- Обучение важнейшим аспектам максимально **оперативного и полного получения страхового возмещения** по произошедшим убыткам.

1. Поименованные риски

- пожар, удар молнии, взрыв газа;
- взрыв технологического оборудования, работающего под давлением;
- стихийные бедствия;
- повреждение имущества водой из водопроводных, канализационных, отопительных, противопожарных систем и систем кондиционирования;
- злоумышленные действия третьих лиц;
- кража с незаконным проникновением и грабеж;
- наезд наземных транспортных средств;
- падение летательных пилотируемых аппаратов или их обломков;
- бой стекол, витрин.



2. Все риски

- Страхованием покрываются любые непредвиденные события, за исключением ряда оговоренных случаев.

К исключениям относятся, например:

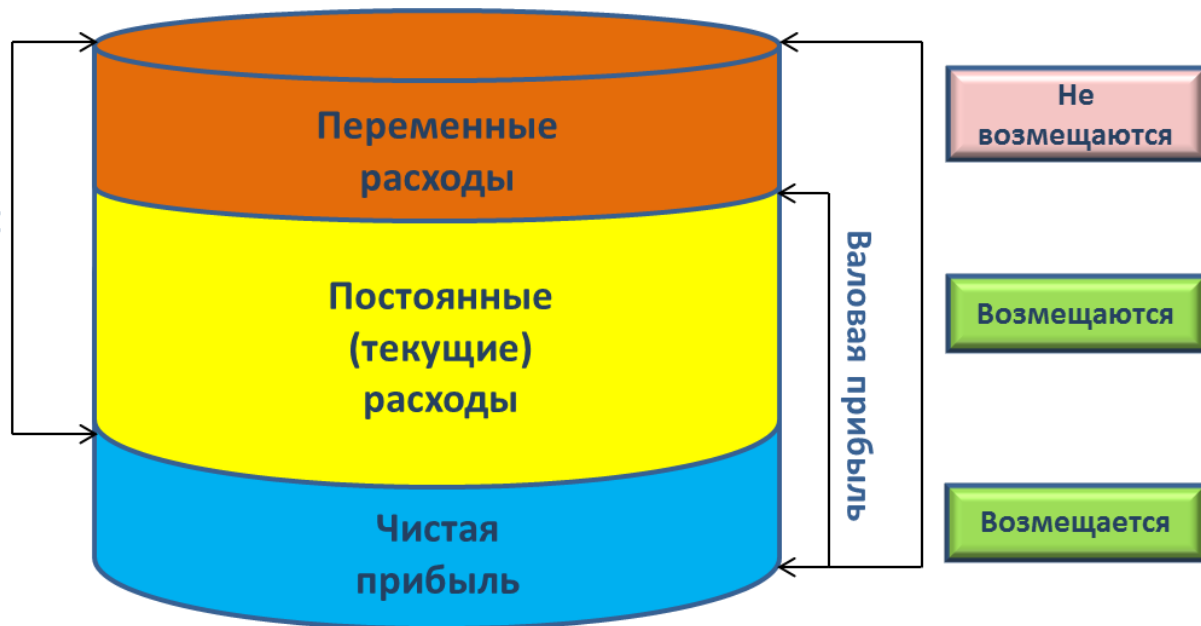
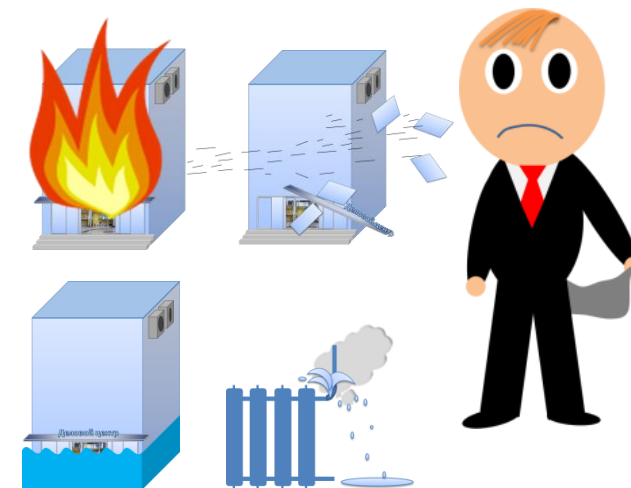
- военные и приравненные к ним риски,
- конфискации и арест имущества властями,
- злой умысел и грубая неосторожность страхователя и его представителей,
- воздействие ядерных рисков,
- косвенные убытки любого рода.

Преимущества страхования по американской модели от «всех рисков» - страхование распространяется на случаи, которые сложно предусмотреть заранее.



Страхование имущества. Дополнительные риски Страхование убытков от перерыва в деятельности

В случае повреждения или гибели объектов имущественного комплекса, в большинстве случаев происходит частичная или полная остановка деятельности бизнес-центра. Во время такого перерыва, собственник несет убытки, выраженные в потере прибыли и необходимости нести постоянные (текущие) расходы. Данные убытки возможно застраховать **как дополнение к страхованию имущества.**



Переменные расходы:

- Электроэнергия,
- Сдельная заработная плата (например клининг, охрана на мероприятия)
- Транспортные расходы.

Текущие расходы

- заработная плата рабочих и служащих;
- платежи органам социального страхования;
- налоги и сборы;
- проценты по кредитам;
- амортизационные отчисления.

Пример убытка:

Возгорание в эл. щите в здании БЦ. Последствия - заковчены помещения. Период восстановительных работ – 3 месяца.

500 000 рублей
сумма возмещения по страхованию поврежденного имущества

8 200 000 рублей
сумма возмещения в отношении утраченной арендной платы

Страхование постоянных (текущих) расходов и чистой прибыли возможно как вместе, так и по отдельности. Какой период времени после наступления страхового случая покрывается страхованием обсуждается на этапе заключения договора страхования.

Спасибо за внимание!