

PROESTATE 2018

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И
УПРАВЛЕНИЕ РИСКОМ**



ТО и управление риском.

- Техническое обслуживание – это процесс поддержания объекта недвижимости в его текущем состоянии
 - Необъемлемая часть мероприятий по удовлетворению запросов клиентов и удержанию арендаторов
 - Значительно влияет на ЧОД
- Управление риском – это процесс контроля риска или сокращения риска до приемлемого уровня



Виды технического обслуживания.

- Профилактическое
- Внеплановое
- Регулярное
- Косметическое
- Аварийное
- Отсроченное



Цели технического обслуживания объекта недвижимости.

- Выполнить задачи владельца
- Качественное устранение неполадок без последующих доделок
- Создание и поддержание оптимального состояния
- Снижение затрат на техническое обслуживание



Составление плана технического обслуживания.

- Оценка
- Планирование
- Уточнение
- Назначение ответственных
- Финансовые вопросы и бюджет
- Оценка программы
- Надзор за техническим обслуживанием здания с помощью контрольного списка технического обслуживания



Риск, связанный с небрежным или ненадлежащим техническим обслуживанием.

- Проблемы безопасности и охраны
- Увеличение ответственности
- Снижение привлекательности объекта недвижимости
- Реже арендные платежи, меньше оборотные фонды
- Ненадлежащее обслуживание
- Неудовлетворенные арендаторы
- Увеличение недоиспользования
- Выше эксплуатационные расходы
- Выше страховые взносы



Профилактическое техническое обслуживание.

- Может продлить эксплуатацию оборудования и поддерживать объект недвижимости в хорошем состоянии
- Привлекайте других и часто общайтесь
- Регулярно проверяйте работу и найдите способы усовершенствования
- Составьте и выполняйте план
 - Проведите проверку и определите задания
 - Составьте календарный график выполнения заданий
 - Давайте конкретные задания по техническому обслуживанию
 - Осуществляйте надзор за выполнением программы с помощью системы отчетности
 - Составьте бюджет расходов и расходных материалов
- Изучите вопрос применения программного обеспечения для профилактического технического обслуживания



Отсроченное техническое обслуживание

Факторы, которые нужно учесть.

- Здоровье и безопасность сотрудников и арендаторов
- Потенциальная возможность дальнейшего повреждения, если не отремонтировать
- Неблагоприятное воздействие на работу в критическом режиме или продолжение деятельности
- Возможность износа к тому времени, когда будет производиться ремонт/замена
- Наличие средств в будущем



Информационный отчет об объекте недвижимости.

- Наименование, местоположение и тип объекта недвижимости
- Сведения об объекте недвижимости, включая текущее назначение, назначение в прошлом, размер, жилищные единицы или этажи, площадь в квадратных футах и т.п.
- Конструктивные особенности
- Сведения об основных системах
- Фотографии объекта недвижимости



Содержание руководства по правилам и порядку.

- Регулярное техническое обслуживание
- Заявки арендаторов
- Подготовка/текучесть
- Инспектирование объекта
- Профилактическое техническое обслуживание
- Опись оборудования
- Процедура выселения
- Основные системы
- Учет энергопотребления
- Действия при чрезвычайных обстоятельствах
- Безопасность жизнедеятельности
- Должностные инструкции
- Подрядчики



АНАЛИЗ РИСКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



Разработка программы управления риском.

- Осознать и определить риски
- Оценить риски и распределить их по степени приоритета
- Решить, как управлять рисками
- Выполнить план управления риском
- Проверить, оценить, и скорректировать план



Страхование гражданской ответственности.

- Также называется "страхованием от несчастных случаев"
- Страховое покрытие на случай:
 - Вреда здоровью, причиненного другой стороне на вашем объекте недвижимости
 - Причинения ущерба чужому имуществу
- *Общekomмepчecкoe cтpaxoвaниe oтвeтcтвeннocти* – это страховое покрытие в дополнение к полису по страхованию общей ответственности



Страхование недвижимого имущества.

- Включает страховое покрытие от нанесения случайного прямого материального ущерба недвижимому имуществу в результате:
 - Пожара
 - Убытков по арендной плате
 - Паводка или наводнения



Страхование покрытие управляющей компании.

- Компенсации работникам
- Лояльность и преступность
- Страховая защита от преступлений
- Ошибки и упущения
- Прерывание деятельности
- Ответственность, связанная с обеспечением занятостью
- Пособия сотрудникам
- Нетрудоспособность
- Руководители и руководящие служащие



Анализ страхового полиса.

- Что страхуется
- Застрахованные люди и объекты недвижимости
- Дополнительные застрахованные
- Лимиты ответственности
- Воздействие
- Исключенные убытки
- Извещение об аннулировании



Дмитрий Шумбутов
+7 (903) 388-79-72

