

MARSH RISK CONSULTING

USŁUGI DORADCZE MARSH OCENA RYZYKA PRZED PRZEJĘCIEM



RISK. DISPUTES. STRATEGY.

 MARSH & MCLENNAN
COMPANIES

Niezależnie od tego, czy przedmiotem przejęcia jest zakład produkcyjny, centrum handlowe czy obiekt logistyczny, jego stałą częścią są środki trwałe - budynki, maszyny i wyposażenie. Majątek ten wraz z jego otoczeniem stanowią **jedno z głównych źródeł zagrożeń dla przyszłej działalności podmiotu przejmującego**, a jego uszkodzenie lub zniszczenie może zmniejszyć lub nawet zatrzymać strumień przychodów generowanych przez przejmowany podmiot. Nieadekwatne bądź niezgodne z wymogami prawa zabezpieczenia majątku wymagają od nowego właściciela nieoczekiwanych nakładów finansowych na instalację systemów bądź modernizację budynków, podwyższają prawdopodobieństwo przerwy w działalności oraz zwiększają koszty ochrony ubezpieczeniowej. Dział Zarządzania Ryzykiem Marsh wspiera nabywców w procesie przejęcia, jeszcze na etapie *due diligence*, minimalizując niepewność dotyczącą bezpieczeństwa majątku i ciągłości działalności zarówno w obszarze technicznym, jak i organizacyjnym.

Usługi Marsh w zakresie oceny ryzyka przed przejęciem mogą zostać w pełni wykorzystane także w procesie wyboru lokalizacji na potrzeby najmu długoterminowego.



KORZYŚCI

Ocena ryzyka przed przejęciem wykonywana jest według metodologii Marsh, opartej na długoletnim doświadczeniu w zakresie **oceny ryzyka majątkowego na potrzeby ubezpieczeniowe**. Udział w procesie *due diligence* pozwala na jednoznaczną identyfikację nieprawidłowości wynikających z niewłaściwych parametrów technicznych majątku, zaniedbań czy błędów w jego konserwacji. Ocenie podlegają także procedury, instrukcje i wewnętrzne wytyczne wpływające na bezpieczeństwo majątku. Na podstawie wykonywanej oceny ryzyka konsultanci Marsh formułują **rekomendacje, które mogą wpłynąć na ostateczną wartość transakcji i zostać wykorzystane w procesie negocjacji ze sprzedającym**.

Ocena prowadzona przez Marsh pozwala nie tylko oszacować jednorazowe koszty niezbędnych zmian, ale także ujawnić formalne i praktyczne ograniczenia w przyszłym wykorzystaniu obiektów m.in. zwiększone koszty związane z bieżącym utrzymaniem istniejącego majątku i zabezpieczeń oraz restrykcje w zakresie ilości, typów i sposobu składowania materiałów i towarów.

Raport oceny ryzyka przed przejęciem zawiera wszystkie elementy niezbędne do wykorzystania go w procesie plasowania ubezpieczeniowego nowego majątku. Wdrożenie rekomendacji zwykle prowadzi do wzrostu poziomu akceptacji ryzyka przez ubezpieczycieli oraz obniżenia łącznego kosztu ochrony ubezpieczeniowej.

ZAKRES

Ocena ryzyka przed przejęciem skupia się na obszarach kluczowych dla bezpieczeństwa majątku i ciągłości prowadzonej działalności:

- konstrukcja: typ, zastosowane materiały i izolacje termiczne;
- przebieg i bezpieczeństwo procesów technologicznych (zakłady produkcyjne), działalność najemców (obiekty handlowe) oraz procesy logistyczne (centra dystrybucyjne i magazyny);
- składowanie: parametry składowania, oddzielenie od sąsiadujących obszarów, zabezpieczenia przed wyciekiem;
- media: zasilanie w energię elektryczną, gaz, ciepło, sprężone powietrze, gazy techniczne;
- transport wewnętrzny: typ pojazdów, miejsce i sposób składowania paliwa, ładowanie akumulatorów;
- wydzielenia pożarowe: podział na strefy pożarowe, wydzielenie obszarów szczególnego ryzyka, przejścia przez ściany pożarowe;
- ochrona przeciwpożarowa i przeciwwybuchowa: źródła zasilania w wodę do gaszenia pożaru, instalacje hydrantowe, stałe urządzenia gaśnicze (wodne, gazowe), systemy detekcji pożaru, zabezpieczenie pomieszczeń zagrożonych wybuchem (wydzielenie, instalacje elektryczne, odciążenia, detekcja, wentylacja, zabezpieczenie przed wyciekiem);
- narażenie na ryzyka naturalne i cywilizacyjne (otoczenie);
- zarządzanie i organizacja - istniejące procedury i instrukcje w zakresie zarządzania bezpieczeństwem oraz poziom ich faktycznego wdrożenia;
- przeglądy i konserwacja - kontrola dokumentacji z przeglądów i konserwacji głównych składników majątku;
- inne - bezpieczeństwo fizyczne kluczowych aktywów, monitoring, IT.

Szczegółowy zakres oceny ryzyka określany jest indywidualnie, w zależności od charakteru majątku będącego przedmiotem przejęcia oraz działalności prowadzonej w obiekcie.

Marsh posiada kompetencje do rozszerzenia oceny ryzyka przed przejęciem o dodatkowe obszary wskazane przez przejmującego.

Mogą one uwzględniać m.in.: wewnętrzne standardy przejmującego lub stosowane rozwiązania normatywne dotyczące zabezpieczenia majątku, stanu **bezpieczeństwa i higieny pracy** czy poziomu zabezpieczeń ograniczających wpływ działalności na **środowisko naturalne**.

Ocena ryzyka przed przejęciem obejmuje zarówno analizę dokumentacji obiektu, jak i szczegółową inspekcję przejmowanego majątku, wywiady z pracownikami, a w uzasadnionych przypadkach również badania i testy.

Podstawy formalne oceny obejmują bezwzględnie obowiązujące przepisy lokalnego prawa (ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych oraz regulacji w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego), międzynarodowe i krajowe normy oraz standardy, typowe wymogi ubezpieczycieli majątkowych oraz dobre praktyki. **Rezultatem prac Marsh jest raport oceny ryzyka przed przejęciem, zawierający następujące elementy:**

- opis przejmowanego majątku, w zakresie objętym oceną ryzyka, zgodny z wymogami rynku ubezpieczeniowego;
- dwa scenariusze szkodowe, w tym szacunek prawdopodobnej maksymalnej szkody;
- rekomendacje poprawy ryzyka dla obszarów, w których stwierdzono niezgodności: opis stanu istniejącego, proponowane/konieczne modyfikacje wraz z szacunkowym kosztem ich wdrożenia, korzyści z wdrożenia oraz podstawy formalne dla rekomendowanych zmian, o ile mają zastosowanie;
- ocena narażenia na ryzyka naturalne, wykonana w oparciu o aktualny model Munich Re Map of Natural Hazard.

W ramach prowadzonych prac, konsultanci Marsh mogą uczestniczyć osobiście bądź zdalnie w spotkaniach organizowanych przez przejmującego, celem merytorycznego wsparcia procesu negocjacji w obszarze dotyczącym szeroko rozumianego bezpieczeństwa.

MARSH RISK CONSULTING

KONTAKT

W przypadku zainteresowania współpracą podczas procesu przejęcia, prosimy o bezpośredni kontakt z Działem Zarządzania Ryzykiem Marsh.

Krzysztof Wrzesień

Starszy Konsultant, Marsh Risk Consulting

tel. kom.: +48 667 800 034

Krzysztof.Wrzesien@marsh.com

Ewelina Sapikowska

Konsultant, Marsh Risk Consulting

tel. kom.: +48 607 673 366

Ewelina.Sapikowska@marsh.com

*Niniejsza informacja stanowi materiał marketingowy Marsh Sp. z o.o.
i nie może być traktowana jako oferta w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego.*

