

Insured Values – It is important to get them right

A property insurance policy aims to provide reimbursement for the cost to repair or replace physical assets such as buildings, plant, machinery, equipment, furniture, fixtures, raw materials, finished products, etc. that are lost or damaged as a result of an event insured against.

It is important that the insured values are determined in accordance with the basis of valuation as described in the policy conditions. Getting it wrong, can have serious implications for the amount that can be recovered from the insurance policy in case of a claim:

- a) If the insured amount is lower than what it should be, you are **under-insured**, meaning that the net claim amount you will receive is reduced in direct proportion to the amount of underinsurance. Example:

Sum insured in the policy: USD 800,000

Actual value: USD 1,000,000

Repair cost of loss/damage: USD 200,000

The insurance policy reimburses: $\text{USD } 800,000 / \text{USD } 1,000,000 \times \text{USD } 200,000 = \text{USD } 160,000$ (while you need to spend USD 200,000 to fix the damage)

- b) If the insured amount is higher than it should be, you are **over-insured**. In case of a claim, the maximum claim payment will be limited to the actual cost of repair/replacement. Example:

Sum insured in the policy: USD 1,200,000

Actual value: USD 1,000,000

In case of a total loss of the property, the insurance will only pay USD 1,000,000.

While in this case you are completely reimbursed for your loss, you have overpaid the insurance premium for the insured amount of USD 1,200,000 over the actual value of USD 1,000,000.

What is the basis of valuation?

Most insurance policies provide cover based on **Reinstatement** or **Replacement Value**, which is the cost necessary to replace, repair or rebuild the insured asset to a condition substantially the same as but not better or more extensive than its condition when new, at the time of the loss.

Reinstatement or Replacement Value is generally considered as the most appropriate basis of valuation, especially for assets such as complex plant and machinery, large or bespoke buildings etc. where in case of damage or destruction, specialized knowledge is required to understand what it would take for the asset to start functioning in the same way it was prior to the damage.

Other policies have an **Indemnity Value** which is the cost necessary to restore the asset to a condition substantially the same as, but not better or more extensive than its condition *at the time of loss*, taking into consideration age, condition and remaining useful life of the asset. When an asset is totally destroyed or cannot be repaired — then the Indemnity Value will be the market value of the asset at the time of damage.

The Indemnity Value approach is gradually getting less utilized and only deployed under certain simple cases.

Special valuation arrangements can be tailored for finished stocks (selling price) and unique items, such as jewelry and antiques (agreed value).

Why it is important to regularly review the declared property values?

Independent research has shown that around 30% of all businesses in Asia are substantially underinsured and are at risk of receiving insufficient indemnification from their insurance policies to reinstate a loss or repair a damage and thus putting a strain on the cash flow and jeopardizing the continuity of the business. The reasons for this underinsurance can be:

- The insured value is based on historic cost price and has not been regularly adjusted for inflation
- Use of consumer price indices for adjustment
- New investments or divestments have not been recorded properly in the asset records
- Book Value or Actual Cash Value is used for the insurance value
- No allowance has been made for currency fluctuations (for assets purchased in foreign currencies)

In addition, COVID has disrupted supply chains and established ways of working have been fundamentally changed. Contractors and construction material suppliers are reporting huge increases in costs over the past 12-18 months, but particularly in 2021. While some may be relatively temporary in nature, many of the changes, such as labor shortages, appear to be more systematic in nature. As a consequence, rolling over previously declared values or adding only a small increase based on consumer price indices, could leave business exposed to significant losses.

Why you should consider a Professional Valuation Assessment?

At MIR Insurance Brokers, we advise our Clients to consider having their assets appraised by a professional and qualified appraisal company, that has insurance valuation expertise across all asset classes i.e. real estate, plant & machinery, heavy equipment, vehicles, furniture, fixtures, IT assets, etc.

It is especially recommended in circumstances where:

- Assets, especially machinery, are old
- The Company is old and may have been indexing their figures up on a yearly basis assuming that this will cover any increase in new equipment cost prices or specialized bespoke equipment
- Current valuations or review of values are several years out of date
- There is a significant reliance on foreign machinery
- A business has undertaken significant restructuring, investment or expansion in stages
- Projects have encountered cost overruns
- A sudden and usually temporary change has occurred in the cost of materials, services and labor due to a change in their demand following a catastrophe like natural calamity (tornado, hurricane, earthquake etc.) or a pandemic such as COVID-19

The Insurance Valuation exercise should ideally be carried out annually. As a minimum it should be done every 3 years, with an annual reassessment to consider aspects such as inflation, alterations, legislation changes, obsolescence etc., to determine whether a full exercise is required or not.

The benefits of carrying out a proper Insurance Valuation far outweigh the additional costs that may be involved in hiring a professional appraisal firm and can be summarized as follows:

- Ensures the correct level of coverage, so that you are adequately protected in the event of loss or damage and the full amount of a claim up to the policy limits can be expected. At the same time, it ensures that you are not overpaying insurance premium as a result of an insured amount exceeding the actual value.
- Traditional insurance valuation report provides a detailed and thorough item-wise record of all major and minor assets — which is of extra importance when complex real estate, plant and machinery are involved. This is even more important when a facility has been expanded over the years. Conversely, if companies have their assets insured based on a high-level estimate of the value of the broad asset classes, they will
- Struggle to identify and get an adequate settlement from their insurance company when just some of the assets have been affected.
- In the event of a loss or damage, the relevant assets are easily identifiable and claims can be properly substantiated, enabling a simple and quick negotiation process with insurance companies and loss adjusters, therefore speeding up the settlement of a claim.
- An insurance valuation assessment facilitates noting of adequate inclusions and exclusions which will be unique to that insurance policy, resulting in a more accurate value and a clearer drafting of the insurance policy.
- The data gathered for the verification, condition and value of assets during an Insurance Valuation exercise can be useful for certain other purposes also, e.g. appraisal for secured finance, mergers and acquisitions, etc. At times it can also be helpful in providing evidence for tax purposes to establish the amount of an uninsured loss.

How can we help you?

If you feel insecure about the values stated in your insurance policy or if you would like to have a further discussion about professional appraisal or any other subject, we invite you to get in touch with one of the specialists, at MIR Insurance Brokers, who will be happy to answer your questions or provide more information.

Pembayaran nilai yang akan di asuransikan

Polis asuransi properti bertujuan untuk memberikan penggantian biaya untuk perbaikan atau mengganti aset fisik seperti bangunan, pabrik, peralatan mesin, furnitur, perlengkapan bahan baku, dan lain lain. Yang mengalami kerusakan sebagai akibat dari suatu risiko kejadian yang akan di asuransikan.

Nilai pertanggungan yang ditentukan di polis harus sesuai dengan dasar penilaian yang sudah ditentukan. Ketika ada kesalahan atau kekurangan dari nilai yang diasuransikan, akan dapat berakibat ke beberapa hal:

- a) Jika jumlah pertanggungan lebih rendah dari yang seharusnya. Maka, jumlah klaim bersih yang akan anda terima berkurang secara proporsional dengan jumlah pertanggungan.

Contoh:

Uang pertanggungan dalam polis: USD 800,000

Nilai sebenarnya: USD 1.000.000

Biaya perbaikan kehilangan/kerusakan: USD 200.000

Polis asuransi akan mengganti: $USD 800.000 / USD 1.000.000 \times USD 200.000 = USD 160.000$

(sementara biaya, yang anda perlu keluarkan adalah sebesar USD 200.000)

- b) Jika jumlah pertanggungan lebih tinggi dari yang seharusnya. Maka, pembayaran klaim maksimum akan dibatasi pada biaya perbaikan/penggantian yang sebenarnya. Contoh:

Uang pertanggungan dalam polis: USD 1.200,000

Nilai sebenarnya: USD 1.000.000

Jika terjadi kerugian total harta benda, pihak asuransi hanya akan membayar USD 1.000.000.

Dalam kasus ini, anda akan mendapatkan penggantian atas kerugian yang anda alami. Walaupun demikian, anda melakukan kelebihan pembayaran premi asuransi di atas nilai pertanggungan, yaitu sebesar USD 1.200.000. Dimana seharusnya cukup mengasuransikan nilai perorangan USD 1.000.000

Bagaimana menentukan nilai peransuransian?

Sebagian besar polis asuransi menyesuaikan nilai pertanggungan berdasarkan *Reinstatement* atau *Replacement Value*. Yaitu nilai yang diperlukan untuk mengganti, memperbaiki dan membangun kembali aset yang di asuransikan ke kondisi seperti semula, tetapi kondisinya tidak boleh lebih baik daripada kondisi ketika baru.

Nilai pemulihan atau penggantian, umumnya dianggap sebagai dasar penilaian yang paling tepat, terutama untuk aset seperti pabrik dan mesin yang kompleks dan bangunan besar. Di mana jika terjadi kerusakan atau kehancuran, diperlukan analisis lebih dalam.

Polis-polis yang lain ada yang memiliki dasar nilai ganti rugi yang merupakan nilai untuk mengembalikan aset ke kondisi yang sama seperti sebelumnya. Tetapi dengan mempertimbangkan usia, kondisi dan fungsi dari aset tersebut. Ketika suatu aset hancur total atau tidak dapat diperbaiki, maka nilai ganti rugi akan menjadi nilai pasar aset pada saat kerusakan. (*Indemnity value basis*)

Nilai ganti rugi ini secara bertahap semakin tidak populer dan hanya digunakan dalam kasus-kasus tertentu.

Untuk sebuah penilaian asuransi khusus, dapat digunakan untuk barang jadi (nilai harga jual) dan barang-barang unik, seperti perhiasan dan barang antik (sesuai dengan kesepakatan sebelumnya/ *added value*)

Mengapa penting untuk selalu meninjau kembali nilai properti yang sudah ditetapkan sebelumnya?

Penelitian telah menunjukkan bahwa sekitar 30% dari semua bisnis di asia di asuransikan dengan nilai yang kurang (*Under Insurance*) dan berisiko menerima ganti rugi yang tidak mencukupi dari polis asuransi mereka untuk memulihkan kerugian atau memperbaiki kerusakan.

Dengan demikian, dapat membebani arus kas dan membahayakan kelangsungan bisnis. Penyebab terjadinya *under insurance* ini adalah:

- Nilai pertanggungan didasarkan pada harga biaya historis sebelumnya dan belum disesuaikan secara berkala dengan inflasi
- Penyesuaian nilai menggunakan index konsumen
- Investasi baru atau penjualan aset properti yang belum tercatat dalam catatan aset
- Nilai buku atau nilai tunai aktual digunakan untuk nilai asuransi
- Tidak ada penyisihan yang dibuat untuk fluktuasi mata uang (untuk aset yang dibeli dalam mata uang asing)

Selain itu, COVID telah mengganggu *Supply Chain* serta landasan cara kerja perusahaan. Pada tahun 2021, para kontraktor dan *supplier* bahan bangunan melaporkan kenaikan biaya yang besar selama 12-18 bulan terakhir.

Tenaga kerja mengalami kekurangan. Akibat dari hal tersebut maka dapat membuat bisnis terkena kerugian yang signifikan. Jika tidak menyesuaikan nilai asetnya

Mengapa anda harus mempertimbangkan penyusunan jasa penilai profesional?

Di MIR Brokers, kami menyarankan klien kami untuk mempertimbangkan aset mereka dinilai oleh perusahaan penilai profesional dan berkualitas. Yang memiliki keahlian penilaian asuransi di semua kelas aset seperti *real estate*, pabrik & mesin, alat berat, kendaraan, perabotan, perlengkapan, IT aset, dll

Terutama saat direkomendasikan dalam keadaan di mana:

- Banyak aset dan alat-alat yang sudah tua
- Perusahaan yang sudah bertahun-tahun (*Indeks consumer* untuk penyesuaian nilai aset perusahaan)
- Nilai saat ini sudah kadaluarsa
- Ada ketergantungan yang signifikan pada mesin asing/*import*
- Perusahaan telah melakukan restrukturisasi, investasi atau ekspansi yang signifikan
- Proyek yang mengalami kenaikan biaya / *over budget*
- Terjadi perubahan mendadak dan biasanya dalam biaya bahan, jasa, dan tenaga kerja karena perubahan permintaan setelah bencana seperti bencana alam (tornado, angin topan, gempa bumi, dll.) atau pandemi seperti COVID-19

Penilaian asuransi idealnya dilakukan setiap tahun. Minimal harus dilakukan setiap 3 tahun, dengan penilaian harus mempertimbangkan aspek-aspek seperti inflasi, perubahan undang-undang, keuangan dll. Dan menentukan apakah perlu ada penilaian / audit penuh atau tidak.

Manfaat melakukan penilaian asuransi yang tepat jauh lebih besar daripada biaya tambahan yang mungkin diperlukan dalam menyewa perusahaan penilai profesional dan dapat diringkas sebagai berikut:

- Memastikan tingkat pertanggung jawaban yang benar, sehingga anda cukup terlindungi jika terjadi kehilangan atau kerusakan dan jumlah pergantian klaim secara penuh hingga batas polis dapat diharapkan. Pada saat yang sama, memastikan bahwa anda tidak membayar lebih premi asuransi sebagai akibat dari jumlah yang diasuransikan melebihi nilai sebenarnya.
- Laporan penilaian aset memberikan catatan rinci dan menyeluruh dari semua aset besar dan terutama jika jenis usaha *real estate*, pabrik, dan mesin dilibatkan. Ini penting terutama ketika perusahaan mengalami ekspansi. Sebaliknya, jika perusahaan mengasuransikan asetnya berdasarkan estimasi yang tinggi dari nilai kelas aset yang luas, mereka akan membantu untuk mengidentifikasi dan mendapatkan penyelesaian yang memadai dari perusahaan asuransi mereka ketika hanya beberapa aset yang terkena dampak.
- Jika terjadi kehilangan atau kerusakan, atas aset terkait dapat diidentifikasi serta dibuktikan dengan benar, memungkinkan proses negosiasi yang sederhana dan cepat dengan perusahaan asuransi dan *loss adjuster*, sehingga mempercepat proses klaim.

- Penilai asuransi dapat menyiapkan catatan dan daftar pengecualian aset yang tidak perlu di asuransikan untuk polis asuransi tersebut, sehingga menghasilkan nilai yang lebih dengan asuransi yang lebih akurat dan penyusunan polis asuransi yang lebih jelas.
- Data yang dikumpulkan dari hasil peninjauan selama pelaksanaan penilaian asuransi juga dapat berguna untuk penilaian kondisi keuangan yang lebih terjamin. Tertuang dalam proses *merger & acquisition*. Selain itu, dapat membantu dalam memberikan bukti untuk tujuan pajak untuk menetapkan jumlah kerugian yang tidak diganti asuransi.

Bagaimana kami dapat membantu anda?

Jika anda merasa masih ada yang perlu diketahui tentang nilai peransuransian yang tercantum dalam polis asuransi anda. Atau jika ingin berdiskusi lebih lanjut tentang nilai asuransi yang sudah ditentukan sebelumnya, silahkan menghubungi salah satu tenaga ahli MIR Brokers, yang akan membantu pertanyaan anda atau memberikan informasi lebih lanjut.