MARSH

20 października 2026

Ochrona majątku w praktyce Jak szkoda ujawnia prawdziwą wartość nieruchomości

Edyta Bieńkowska, Dyrektor ds. Obsługi Klienta
Anna Kotte, Doradca ds. Likwidacji Szkód



Wycena

01

MARSH

W dniu szkody pojawiają się pytania:

- ❑ Co dokładnie zostało zniszczone?
- ❑ Ile będzie kosztować odtworzenie?
- ❑ Czy suma ubezpieczenia jest wystarczająca?
- ❑ Jak szybko można rozpocząć odbudowę?
- ❑ Czy dokumentacja potwierdza przyjęte założenia?

Szkoda nie tworzy wartości nieruchomości — ona ją ujawnia

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

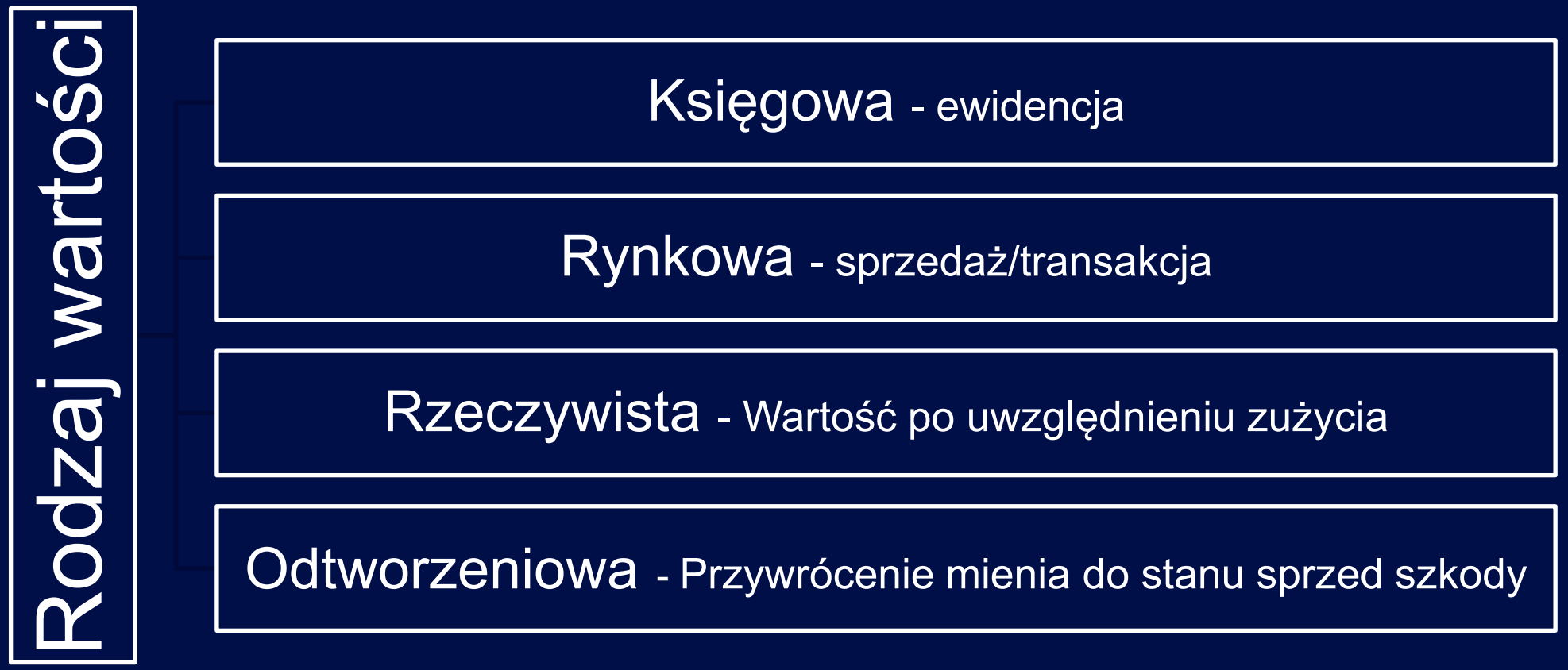
Co właściwie wyceniamy?

Nieruchomość to nie tylko budynek



© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Metody określania wartości



Przy odbudowie obiektu najważniejsze pytanie brzmi: ile będzie kosztowało odtworzenie mienia?

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Od teorii do praktyki: kalkulator wartości odtworzeniowej

JAK DZIAŁA NARZĘDZIE?

01 Dane o obiekcie

Kilka podstawowych informacji o nieruchomości

↓

02 Analiza zależności

Cechy obiektu wpływające na koszt odtworzenia

↓

03 Oszacowanie wartości odtworzeniowej

Wstępny poziom wartości do dalszej analizy

↓

04 Weryfikacja programu

Sprawdzenie, czy suma ubezpieczenia wymaga pogłębionej analizy

Narzędzie wspiera pierwszy etap analizy
— nie zastępuje ekspertyzy rzeczoznawczej.

CO BIERZEMY POD UWAGĘ?

Funkcja obiektu

co ma być odtworzone

Parametry techniczne

jak zbudowany jest obiekt

Lokalizacja

gdzie odbudowa będzie realizowana

Wiek i standard

w jakim standardzie obiekt powstał

Zużycie techniczne

jaki jest aktualny stan obiektu

Status zabytkowy

czy obowiązują dodatkowe wymogi

**Kilka danych.
Lepszy punkt wyjścia do ochrony majątku.**

MARSH

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Przykład: obiekt użyteczności publicznej



Obiekt w zabudowie miejskiej — przykład do analizy

Nie wyceniamy tylko budynku — analizujemy koszt przywrócenia funkcji obiektu.

CO ANALIZUJEMY?

Funkcja obiektu

Nieruchomość w zabudowie miejskiej

Parametry techniczne

Powierzchnia: 2 257,25 m^2

Wiek i standard

Rok budowy: 1930

Status zabytkowy

Wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków

Wynik analizy:

Wartość księgowa – 274 108,88 zł

Wartość odtworzeniowa – 18 887 765,10 zł

MARSH

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Co dzieje się, gdy teoria spotyka się z rzeczywistością?

02

MARSH

Co dzieje się, gdy teoria spotyka się z rzeczywistością?



Pytania, które pojawiają się po szkodzie:

- ❑ Czy zakres ubezpieczenia odpowiada faktycznemu majątkowi?
- ❑ Czy dokumentacja pozwala szybko ustalić rozmiar szkody?
- ❑ Czy suma ubezpieczenia jest wystarczająca?
- ❑ Jak traktowane będą koszty dodatkowe?

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Perspektywa likwidacji szkody - Marsh

Błędy w opisie nieruchomości



© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Perspektywa likwidacji szkody - Marsh

Zaniżona suma vs niepełny opis



© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Perspektywa likwidacji szkody - Marsh

Rozbieżność między sumą ubezpieczenia a rzeczywistym kosztem odbudowy



© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Trzy momenty prawdy



1. ZIDENTYFIKUJ

Co tak naprawdę posiadamy?



2. WYCEŃ

Ile będzie kosztowało odtworzenie?



3. ZWERYFIKUJ

Czy program zadziała w dniu szkody?

Prawidłowa wycena nieruchomości nie jest formalnością ani załącznikiem do polisy.
Jest pierwszym elementem skutecznego planu ochrony majątku.

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Marsh Sp. z o.o Al. Jerozolimskie 98, 00-807 Warszawa, Polska tel. +48 (22) 456 42 00 Fax. +48 (22) 456 43 00 NIP: 526-02-04-239 REGON: 011545870 KRS: 0000056751 Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Kapitał zakładowy: 451.248,00 zł

We are leaders in risk, strategy and people. One company united by a shared purpose to build the confidence to thrive through the power of perspective.

© 2026 Marsh. Wszystkie prawa zastrzeżone.