Raport analityczny — przykład

Mieszkanie 58 m², miasto wojewódzkie · pożyczka 250 000 zł pod hipotekę

Wygenerowano 4 listopada 2026 10:00 (czas polski)

> Przykładowy raport na fikcyjnych danych. Pokazuje, co inwestor dostaje z Analityka AI w ok. 15 minut: stan prawny księgi, właścicieli w rejestrach, wycenę z cen transakcyjnych, płynność, ryzyko powodzi i klasę A–E. Numer KW, adres i dane właściciela w prawdziwym raporcie widzi tylko inwestor.

PODSUMOWANIE DLA INWESTORA

KLASA RYZYKA	WYCENA (ŚREDNIA)	BEZPIECZNY PUŁAP LTV
B · 74 pkt	**612 000 zł**	**55 % · 336 000 zł**

WNIOSKOWANA KWOTA	LTV WNIOSKU	PŁYNNOŚĆ
250 000 zł	**41 %**	**71 / 100**

- Mieszkanie 58,4 m², 3 pokoje, 4. piętro w budynku z 2009 r., miasto wojewódzkie — dzielnica z dobrą infrastrukturą.
- Księga wieczysta: jeden właściciel (osoba fizyczna), dział III bez wpisów, dział IV — jedna hipoteka umowna banku (saldo wg zaświadczenia 118 400 zł) do spłaty z pożyczki.
- Trzy największe atuty: wysoka płynność lokalu, LTV wniosku 41 %, czysty dział III.
- Trzy główne ryzyka: hipoteka banku na 1. miejscu do czasu spłaty, brak świadectwa energetycznego w dokumentach, wiek właściciela 71 lat (ryzyko sukcesji).

OCENA INWESTYCYJNA A–E

Wynik oceny inwestycyjnej — **74/100**

klasa B — niskie ryzyko

A	B	C	D	E
85–100	**70–84**	55–69	40–54	0–39
Bardzo niskie ryzyko	**Niskie ryzyko**	Umiarkowane ryzyko	Podwyższone ryzyko	Wysokie ryzyko

Klasa B — Niskie ryzyko. Dobre zabezpieczenie z pojedynczymi zastrzeżeniami do wyjaśnienia.

Ocena składowej

Łatwość sprzedaży (30 %)	24 / 30
Stan prawny KW (20 %)	15 / 20
Zabezpieczenie (18 %)	16 / 18
Pewność wyceny (10 %)	8 / 10
Wiek właścicieli (9 %)	4 / 9
Sygnały z korespondencji (7 %)	5 / 7
Dokumenty (6 %)	2 / 6

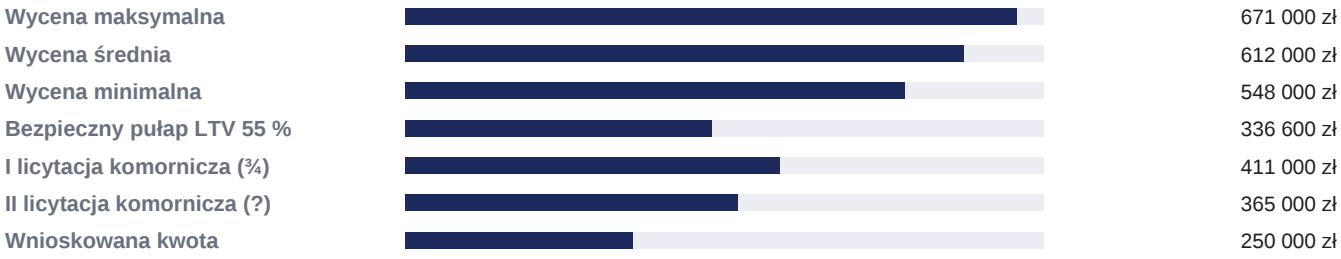
STAN PRAWNY — KSIĘGA WIECZYSTA

Typ księgi	lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I-O	lokal mieszkalny 58,40 m², udział 584/41200 w nieruchomości wspólnej
Dział II	1 właściciel — osoba fizyczna (zgodna z dokumentem tożsamości klienta)
Dział III	brak wpisów (brak służebności, roszczeń, egzekucji)
Dział IV	hipoteka umowna 210 000 zł na rzecz banku — do spłaty z pożyczki
Wzmianki	brak aktywnych wzmianek
Miejsce Twojej hipoteki	1. po spłacie i wykreśleniu hipoteki banku (warunek wypłaty)

Ustalenie	Status	Co to znaczy dla inwestora
Hipoteka banku w dziale IV	UWAGA	Wypłatę pożyczki kierujesz w części na spłatę banku; wykreślenie potwierdzasz odpisem KW.
Zgodność właściciela z KW	OK	Dane właściciela zgadzają się z dokumentem i CEIDG/KRS (brak działalności).
Egzekucja / upadłość	OK	Brak wpisów komorniczych i ogłoszeń w KRZ.
Wiek właściciela 71 lat	UWAGA	Rozważ krótszy okres albo dodatkowe zabezpieczenie (poręczenie, cesja).

WYCENA I ZAPAS BEZPIECZEŃSTWA

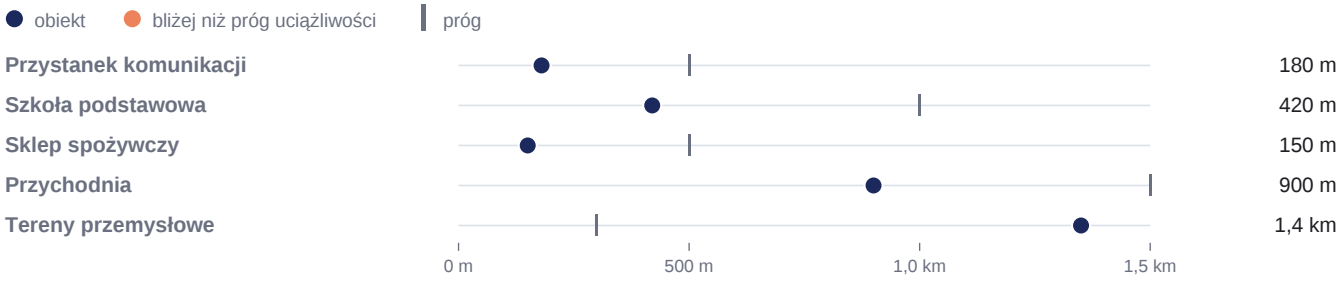
Wycena liczona z 14 transakcji i 23 ofert z promienia 1,2 km (ostatnie 12 miesięcy), po korekcie na piętro, rok budowy i standard. Widełki: minimum 548 000 zł, średnia 612 000 zł, maksimum 671 000 zł (10 480 zł/m²).



> Nawet przy sprzedaży na II licytacji komorniczej zabezpieczenie pokrywa kwotę pożyczki z odsetkami i kosztami. Wycena nie jest operatem szacunkowym.

PŁYNNOŚĆ I LOKALIZACJA

Wskaźnik płynności	71 / 100 — nieruchomość łatwa do sprzedania
Ludność gminy / trend 5 lat	ok. 340 000 · +1,4 %
Odległość do centrum	3,1 km
Cena ofertowa za m² w okolicy	10 100–11 300 zł
Ryzyko powodzi (ISOK)	niskie — poza strefą 1 % i 10 %



CO DALEJ

- Warunek wypłaty: spłata hipoteki banku z pożyczki i wniosek o jej wykreślenie.
- Do umowy: aktualny odpis KW, zaświadczenie banku o saldzie, dokument tożsamości, zgoda współmałżonka (jeśli dotyczy).
- Propozycję finansową przygotuj w kalkulatorze compliance, a komplet dokumentów wygeneruj w Kancelarii AI i wyślij do e-podpisu.

Raport ma charakter informacyjny i nie jest poradą inwestycyjną; wycena nie jest operatem szacunkowym. Decyzję podejmujesz samodzielnie — zalecamy weryfikację u rzeczoznawcy majątkowego i radcy prawnego. Inwestowanie wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości kapitału.