

ANALIZA

KSIĘGA WIECZYSTA PO2P/00145762/8

PRÓBKA — DANE PRZYKŁADOWE

woj. wielkopolskie, Ostrów Wielkopolski, obręb 0012 Zacisze, ul. Kwiatowa ·
działka niezabudowana / w trakcie zabudowy (BP – zurbanizowane tereny
niezabudowane lub w trakcie zabudowy)

PRÓBKA: ten raport zawiera wyłącznie dane przykładowe (zanonimizowane) i służy do celów demonstracyjnych, nie dotyczy żadnej realnej nieruchomości ani osoby. Raport informacyjny wygenerowany przez AI na podstawie treści księgi wieczystej. Nie stanowi porady prawnej. Stan KW zmienia się w czasie: przy transakcji notariusz weryfikuje odpis na dzień podpisania.

DATA RAPORTU	2026-07-19
PRZEANALIZOWANYCH OBSZARÓW	3
DOKUMENT	PRÓBKA (dane zanonimizowane)
WPISY: RYZYKO / UWAGA	3 / 2
NUMER KW	PO2P/00145762/8
WARIANT	STANDARD

00. Werdykt: streszczenie wykonawcze

INTERPRETACJA AI · AUTORSKA SEKCJA CERTYFIKATOMAT.PL

Stan prawny nie jest czysty do prostego zakupu spod udziału deweloperskiego. Na działce ciążyą dwa roszczenia z umów deweloperskich na rzecz osób trzecich, co wskazuje, że grunt jest już w obrocie jako plac budowy z zarezerwowanymi lokalami. Dodatkowo wpisana jest hipoteka łączna do 17,5 mln zł zabezpieczająca kredyt budowlany oraz trwała służebność przesyłu na rzecz lokalnego operatora sieci elektroenergetycznej. W toku jest też postępowanie o sprostowanie treści księgi po podziale geodezyjnym, więc oznaczenie działki może się jeszcze zmienić. Główne ryzyko to konieczność ustalenia, w jakim zakresie kupujący wchodziłby w prawa i obowiązki dewelopera wobec nabywców lokali oraz jakie jest realne saldo kredytu zabezpieczonego hipoteką.

OBSZAR	OCENA
RYZYSKO Hipoteka 17,5 mln zł	Hipoteka łączna zabezpiecza kredyt budowlany banku kredytującego i jest współobciążona z inną księgą wieczystą.
RYZYSKO Roszczenia deweloperskie	Dwie osoby fizyczne mają wpisane roszczenia o wyodrębnienie lokali z umów deweloperskich zawartych w 2026 r.
UWAGA Ostrzeżenie w dziale III	Toczy się postępowanie o sprostowanie oznaczenia działki po podziale geodezyjnym, treść działu I-O może się zmienić.
UWAGA Służebność przesyłu operator sieci elektroenergetycznej	Trwałe obciążenie pasem 3 m wzdłuż zachodniej granicy pod stację transformatorową i linie kablowe.
UWAGA Wzmianka oczekująca	Wniosek DZ.KW./PO2P/5583/2026 w dziale III jeszcze nierozpatrzone, stan prawny może się zmienić przed transakcją.

Co to oznacza przy zakupie

Przy zakupie tej działki kupujący musi liczyć się z tym, że nie kupuje czystego gruntu, tylko plac z już zaciągniętymi zobowiązaniami wobec nabywców dwóch lokali oraz z dużą hipoteką bankową do zdjęcia. Transakcja wymaga ustalenia, czy i jak nabywca przejmuje rolę dewelopera oraz uzyskania od banku warunków zwolnienia hipoteki. Bez wyjaśnienia tych punktów ryzyko sporu z osobami trzecimi lub konieczności spłaty cudzego kredytu jest realne.

Co zweryfikować przed transakcją

- Aktualny status wniosku o sprostowanie działu III (DZ.KW./PO2P/4471/2026) oraz wzmianki DZ.KW./PO2P/5583/2026
- Treść obu umów deweloperskich (Rep. A 2087/2026 i 3364/2026) – zakres zobowiązań przechodzących na nabywcę działki
- Aktualne saldo kredytu budowlanego banku kredytującego z 14.04.2025 i warunki lub koszt wykreślenia hipoteki (promesa bankowa)
- Faktyczny stan budowy budynku 1 (etap realizacji) mimo oznaczenia działki jako niezabudowanej
- Dokładny przebieg pasa służebności przesyłu operator sieci elektroenergetycznej na mapie i jego wpływ na zagospodarowanie działki

Werdykt ma charakter informacyjny. Pełne zastrzeżenia: ostatnia strona raportu.

01. Księga wieczysta: podsumowanie

STAN PRAWNY · EKW PO2P/00145762/8

Numer kw	PO2P/00145762/8
Polozenie	woj. wielkopolskie, Ostrów Wielkopolski, obręb 0012 Zacisze, ul. Kwiatowa
Rodzaj	działka niezabudowana / w trakcie zabudowy (BP – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy)
Powierzchnia	0,7215 ha
Dzialki	nr 58/4 (301401_1.0012.AR_3.58/4)
Wlasciciele	Krystyna Janina Kowalska, udział 1/1 (jedyna właścicielka)

- C. Źródła danych
1. Wygenerowano 2026-07-19

2. Elektroniczne Księgi Wieczyste (ekw.ms.gov.pl), odpis aktualny, stan na datę raportu

3. Pobranie zautomatyzowane; przy transakcji notariusz pobiera odpis na dzień podpisania

02. Wpisy działów I-IV

KAŻDY WPIS Z FLAGĄ I REKOMENDACJĄ

RYZYO

[Dział III] Roszczenie deweloperskie – Zieliński Marek i Ewa (lokal M.7). Zabezpieczenie nabywców lokalu z umowy deweloperskiej z 08.02.2026, gwarantujące im wybudowanie budynku i przeniesienie własności lokalu M.7.

Rekomendacja: Sprawdzić umowę deweloperską i ustalić, czy zakup działki wiąże się z przejęciem tych zobowiązań.

RYZYO

[Dział III] Roszczenie deweloperskie – Wiśniewski Tomasz (lokal M.19). Analogiczne zabezpieczenie z umowy deweloperskiej z 14.05.2026 na rzecz nabywcy lokalu M.19.

Rekomendacja: Zweryfikować status realizacji i ustalić zakres obowiązków wobec tego nabywcy przed zakupem.

UWAGA

[Dział III] Służebność przesyłu na rzecz lokalnego operatora sieci elektroenergetycznej. Stała infrastruktura elektroenergetyczna (stacja transformatorowa i linie kablowe SN) w pasie 3 m wzdłuż zachodniej granicy, z prawem dostępu serwisowego.

Rekomendacja: Zweryfikować przebieg pasa służebności na mapie i jego wpływ na możliwości zabudowy tej części działki.

UWAGA

[Dział III] Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi ze stanem rzeczywistym. Sąd prowadzi postępowanie o sprostowanie oznaczenia działki po podziale geodezyjnym (wniosek DZ.KW./PO2P/4471/2026, w toku).

Rekomendacja: Ustalić stan tej sprawy przed transakcją i poczekać na rozstrzygnięcie lub zabezpieczyć się umownie.

RYZYO

[Dział IV] Hipoteka umowna łączna 17 500 000 PLN na rzecz banku komercyjnego (kredytującego budowę). Zabezpiecza kredyt budowlany z umowy nr 2025/0187/POZ z 14.04.2025 i jest współobciążona z księgą PO2P/00133910/5.

Rekomendacja: Uzyskać z banku aktualne saldo zadłużenia i warunki (promesę) wykreślenia hipoteki przed finalizacją zakupu.

03. Zastrzeżenia

INFORMACJE O RAPORCIE

Raport wygenerowany automatycznie przez system AI serwisu Certyfikatomat.pl na podstawie odpisu księgi wieczystej z systemu EKW Ministerstwa Sprawiedliwości. Ma charakter wyłącznie informacyjny i edukacyjny: nie stanowi porady prawnej. Treść KW może ulec zmianie po dacie raportu (wzmianki, nowe wpisy); przy transakcji stan prawny weryfikuje notariusz. Treść wygenerowała sztuczna inteligencja (transparentność EU AI Act).

Certyfikatomat.pl · Univentures sp. z o.o. · kontakt@certyfikatomat.pl