



Memorandum Informacyjne

Dotyczy sprzedaży nieruchomości

ul. Poznańska nr 84 Tarnowo Podgórne



UWAGI I ZASTRZEŻENIA

Niniejszy dokument nie jest przeznaczony do rozpowszechniania, bezpośrednio albo pośrednio, na terytorium Polski lub w innych krajach, w których publiczne rozpowszechnianie informacji zawartych w niniejszym dokumencie może podlegać ograniczeniom lub może być zakazane przez prawo.

Oferta sprzedaży nieruchomości przez ING Bank Śląski S.A. ma charakter informacyjny i nie jest równoważna z ofertą w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, ani nie jest przyrzeczeniem udzielenia kredytu hipotecznego w związku z nabyciem oferowanych nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości przez ING Bank Śląski S.A. nie jest wykonywaniem czynności bankowych i odbywa się zgodnie z prawem w związku z wykonywaniem innych obowiązków wynikających z przepisów ustawowych.

ING Bank Śląski S.A. dokłada wszelkich starań, aby udostępnione Państwu informacje na temat oferowanych do sprzedaży nieruchomości były kompletne i rzetelne, jednak zawsze mogą się pojawić nieścisłości lub może brakować konkretnej szczegółowej informacji, która może mieć dla Państwa istotne znaczenie. W tym celu kupujący przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości może na własny koszt i we własnym zakresie dokonać niezbędnych z punktu widzenia kupującego analiz technicznych i formalnoprawnych.

ING Bank Śląski S.A. nie jest deweloperem w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 Nr 232 poz. 1377, ze zm.), ani nie przeprowadza za nabywcę badania stanu oferowanych do sprzedaży nieruchomości pochodzących z rynku wtórnego, nie ponosi też odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki, jakie mogą powstać u nabywcy nieruchomości w przyszłości.

ING Bank Śląski S.A. nie świadczy usług pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości ani nie prowadzi profesjonalnego doradztwa w zakresie zbywania/nabywania nieruchomości, a powyższe informacje nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradztwa prawnego, podatkowego lub rachunkowego ani jakichkolwiek innych usług profesjonalnych.

ING Bank Śląski S.A. jest jedynym uprawnionym do sprzedaży oferowanych nieruchomości. Same nieruchomości nie pochodzą z egzekucji bankowej.

ING Bank Śląski S.A. (dalej „Bank” lub „Sprzedawca”) zastrzega sobie możliwość zmiany oferty i/lub warunków oferty w każdym czasie, w tym prawo do wycofania danej nieruchomości ze sprzedaży, bez obowiązku podania przyczyn.

Wszelkie pytania dotyczące informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym należy kierować bezpośrednio do Sprzedawcy, tj.:

ING Bank Śląski S.A.,

Centre of Expertise Real Estate and Facility Management

ul. Sokolska 34, 40-086 Katowice,

telefon: +48 605169154

e-mail: sprzedaznieruchomosci@ing.pl



SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE OGÓLNE	4
2. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI	5
2.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE, ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	5
2.2 KOMUNIKACJA WOKÓŁ NIERUCHOMOŚCI	7
3. DANE O NIERUCHOMOŚCI	8
3.1 PODSTAWOWE INFORMACJE	8
3.2 RZUTY	10
3.3 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	10
3.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
3.5 OCHRONA KONSERWATORSKA	10
4. DANE FINANSOWE	10
4.1 KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA	10
4.2 OBOWIĄZUJĄCE UMOWY NAJMU	11
4.3 OPODATKOWANIE TRANSAKЦИИ SPRZEDAŻY	11
5. ZDJĘCIA	11

1. INFORMACJE OGÓLNE

W ramach optymalizacji portfela nieruchomości własnych, efektywnego zarządzania powierzchnią oraz budowy nowoczesnej sieci sprzedaży ING Bank Śląski S.A. prowadzi proces sprzedaży wybranych nieruchomości własnych.

Mając na uwadze powyższe, ING Bank Śląski S.A. podjął decyzję o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości położonej przy **ul. Poznańskiej nr 84 w Tarnowie Podgórnym**, w gminie Tarnowo Podgórne, w powiecie poznańskim, w woj. wielkopolskim.

Przedmiotem sprzedaży jest **nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem o funkcji biurowej oraz handlowo- usługowej**.

Dane podstawowe:

tytuł prawny:	własność
księga wieczysta nieruchomości:	PO1P/00036823/0
budynek:	budynek o funkcji biurowej oraz handlowo-usługowej
nr działki	324/2 oraz 327/1 z obrębu 0016 Tarnowo Podgórne
powierzchnia całkowita budynku rozumiana jako suma wszystkich pomieszczeń (łącznie z pomieszczeniami piwnicy):	276,01 mkw.
powierzchnia użytkowa budynku (bez powierzchni piwnicy):	223,21 mkw.
powierzchnia najmu:	266,45 mkw.

2. POŁOŻENIE NIERUCHOMOŚCI

2.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE, ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Nieruchomość położona przy ul. Poznańskiej 84 w Tarnowie Podgórnym – jednej z głównych arterii komunikacyjnych miejscowości, stanowiącej fragment drogi krajowej nr 92. Lokalizacja zapewnia doskonały dostęp do Poznania, a także szybkie połączenie z trasą S11 i autostradą A2, co czyni ją atrakcyjną dla biznesu i logistyki. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:

- obiekty handlowe i usługowe,
- magazyny i hale produkcyjne,
- punkty gastronomiczne i stacje paliw,
- przystanki komunikacji publicznej, zapewniające dostępność dla pracowników i klientów.

Gmina Tarnowo Podgórne jest jedną z najbogatszych gmin w Polsce, posiada jeden z największych budżetów w województwie wielkopolskim. Z roku na rok w gminie wzrasta liczba podmiotów gospodarczych, zarówno fabryk znanych koncernów, jak i mniejszych, lokalnych przedsiębiorstw. Obecnie na terenie Gminy Tarnowo Podgórne działa ponad 5 500 firm, które dają blisko 55 tysięcy miejsc pracy. To największy rynek pracy w otoczeniu Poznania (drugi w Wielkopolsce – po Poznaniu – rynek pracy dla dojeżdżających).

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią:

- od strony północnej: tereny niezabudowane, dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- od strony wschodniej: budynki handlowo-usługowe, 2 – kondygnacyjne w zabudowie zwartej,
- od strony południowej: ulica Poznańska, a dalej Park im. Płk. Jana Wojkiewicza, budynek mieszkalno-usługowy oraz galeria handlowa,
- od strony zachodniej: budynek mieszkalny jednorodzinny, a dalej za nim ulica Szkolna z kontynuacją zabudowy handlowo-usługowej.

Możliwości parkowania miejsca parkingowe naziemne ogólnodostępne usytuowane są bezpośrednio przy ulicy.

Mapa nr 3

This is a detailed plat map of a portion of the City of St. Louis, Missouri. The map shows various lots and buildings. A red rectangle highlights a specific area containing lots 324/2, 327/1, 327/2, and 327/3. The map includes lot numbers, building footprints, and street names like 105a and 323/2 dr.

Key features and labels on the map include:

- Highlighted Area (Red Rectangle):**
 - Lot 324/2: Contains building footprint h1 84.
 - Lot 327/1: Contains building footprint h2.
 - Lot 327/2: Contains building footprint z2 Bi.
 - Lot 327/3: Contains building footprint m2.
 - Adjacent to 327/2 is lot 82b.
 - Adjacent to 82b is lot 82a.
 - Adjacent to 82a is lot 82.
- Other Lots and Buildings:**
 - Lot 324/1: Contains building footprint 86.
 - Lot 324/4: Contains building footprint m2.
 - Lot 324/6: Contains building footprint R RIVa 324/9.
 - Lot 324/7: Contains building footprint g1.
 - Lot 324/8: Contains building footprint Bi.
 - Lot 324/10: Contains building footprint h1.
 - Lot 324/11: Contains building footprint 84.
 - Lot 325/1: Contains building footprint cv.
 - Lot 325/2: Contains building footprint m2.
 - Lot 326/3: Contains building footprint g1.
 - Lot 328/1: Contains building footprint m1.
 - Lot 328/2: Contains building footprint g1.
 - Lot 328/3: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/2: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/3: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/4: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/5: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/6: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/7: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/8: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/9: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/10: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/11: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/12: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/13: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/14: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/15: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/16: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/17: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/18: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/19: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/20: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/21: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/22: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/23: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/24: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/25: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/26: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/27: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/28: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/29: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/30: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/31: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/32: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/33: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/34: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/35: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/36: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/37: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/38: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/39: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/40: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/41: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/42: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/43: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/44: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/45: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/46: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/47: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/48: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/49: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/50: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/51: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/52: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/53: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/54: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/55: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/56: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/57: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/58: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/59: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/60: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/61: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/62: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/63: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/64: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/65: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/66: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/67: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/68: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/69: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/70: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/71: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/72: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/73: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/74: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/75: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/76: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/77: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/78: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/79: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/80: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/81: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/82: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/83: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/84: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/85: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/86: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/87: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/88: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/89: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/90: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/91: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/92: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/93: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/94: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/95: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/96: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/97: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/98: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/99: Contains building footprint m2.
 - Lot 329/100: Contains building footprint m2.
- Streets and Driveways:**
 - 105a
 - 323/2 dr
 - 323/3 dr
 - 323/4 dr
 - 323/5 dr
 - 323/6 dr
 - 323/7 dr
 - 323/8 dr
 - 323/9 dr
 - 323/10 dr
 - 323/11 dr
 - 323/12 dr
 - 323/13 dr
 - 323/14 dr
 - 323/15 dr
 - 323/16 dr
 - 323/17 dr
 - 323/18 dr
 - 323/19 dr
 - 323/20 dr
 - 323/21 dr
 - 323/22 dr
 - 323/23 dr
 - 323/24 dr
 - 323/25 dr
 - 323/26 dr
 - 323/27 dr
 - 323/28 dr
 - 323/29 dr
 - 323/30 dr
 - 323/31 dr
 - 323/32 dr
 - 323/33 dr
 - 323/34 dr
 - 323/35 dr
 - 323/36 dr
 - 323/37 dr
 - 323/38 dr
 - 323/39 dr
 - 323/40 dr
 - 323/41 dr
 - 323/42 dr
 - 323/43 dr
 - 323/44 dr
 - 323/45 dr
 - 323/46 dr
 - 323/47 dr
 - 323/48 dr
 - 323/49 dr
 - 323/50 dr
 - 323/51 dr
 - 323/52 dr
 - 323/53 dr
 - 323/54 dr
 - 323/55 dr
 - 323/56 dr
 - 323/57 dr
 - 323/58 dr
 - 323/59 dr
 - 323/60 dr
 - 323/61 dr
 - 323/62 dr
 - 323/63 dr
 - 323/64 dr
 - 323/65 dr
 - 323/66 dr
 - 323/67 dr
 - 323/68 dr
 - 323/69 dr
 - 323/70 dr
 - 323/71 dr
 - 323/72 dr
 - 323/73 dr
 - 323/74 dr
 - 323/75 dr
 - 323/76 dr
 - 323/77 dr
 - 323/78 dr
 - 323/79 dr
 - 323/80 dr
 - 323/81 dr
 - 323/82 dr
 - 323/83 dr
 - 323/84 dr
 - 323/85 dr
 - 323/86 dr
 - 323/87 dr
 - 323/88 dr
 - 323/89 dr
 - 323/90 dr
 - 323/91 dr
 - 323/92 dr
 - 323/93 dr
 - 323/94 dr
 - 323/95 dr
 - 323/96 dr
 - 323/97 dr
 - 323/98 dr
 - 323/99 dr
 - 323/100 dr

3. DANE O NIERUCHOMOŚCI

3.1 PODSTAWOWE INFORMACJE

Posadowiony na terenie przedmiotowej nieruchomości budynek wybudowany został w technologii murowanej w II poł. XX wieku, natomiast w 1995 r. został poddany przebudowie i rozbudowie, a w 2015 r. przeprowadzono modernizację budynku. Nieruchomość posiada dwie kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną. Budynek nie jest wyposażony w windę.

Obiekt pełni funkcję biurowo- handlowo- usługową. Na kondygnacjach naziemnych zlokalizowane są pomieszczenia biurowo- usługowe. Na poszczególnych piętrach zlokalizowane są pomieszczenia gospodarcze.

Lp.		Opis
1.	Adres	Ul. Poznańska nr 84, Tarnowo Podgórne, w gminie Tarnowo Podgórne, powiat poznański, woj. wielkopolskie
2.	Tytuł prawny	Własność
3.	Księga wieczysta	PO1P/00036823/0
4.	Numer działki	324/2 oraz 327/1 z obrębu 0016 Tarnowo Podgórne
5.	Powierzchnia działek	327 mkw
6.	Powierzchnia użytkowa budynku	223,21 mkw
7.	Rok budowy	II połowa XX wieku
8.	Liczba miejsc parkingowych	Brak prywatnych miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe naziemne ogólnodostępne usytuowane są bezpośrednio przy ulicy.
9.	Media i instalacje	wodociągowa ciepła woda ogrzewana z kotłowni gazowej kanalizacja sanitarna kanalizacja deszczowa c.o. – piec gazowy elektroenergetyczna telekomunikacyjna wentylacja mechaniczna wentylacja grawitacyjna przeciwpożarowa urządzenia klimatyzacyjne monitoring wewnątrz obiektu alarm

10.	Stan techniczny / wykończenie	Budynek został wybudowany w II poł. XX wieku. Budynek jest na bieżąco konserwowany. W 1995 r. budynek został przebudowany i rozbudowany. W 2015 r. wykonano modernizację budynku, a w 2019 roku odmalowano ściany i wymieniono wykładziny na parterze. Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Klatki schodowe i korytarze • Podłoga: płytki ceramiczne – trwałe i łatwe w utrzymaniu czystości • Ściany: tynk zwykły, powłoka malarska – standardowe wykończenie • Drzwi i okna: stolarka aluminiowa – nowoczesna i odporna na warunki eksploatacyjne Powierzchnie handlowo-usługowe • Podłoga: płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa – połączenie trwałości i komfortu • Ściany: tynk zwykły, powłoka malarska • Stolarka: aluminium – spójne z resztą budynku Powierzchnie biurowe • Podłoga: wykładzina dywanowa – typowe dla przestrzeni biurowych • Ściany: tynk zwykły, powłoka malarska • Drzwi: drewno szklane – estetyczne i reprezentacyjne • Okna: aluminium Powierzchnie magazynowe • Podłoga: płytki ceramiczne • Ściany: tynk zwykły, powłoka malarska • Stolarka okienna: aluminium • Stolarka drzwiowa: brak danych – możliwe uzupełnienie Pomieszczenia kuchenne i łazienki • Podłoga: płytki ceramiczne – higieniczne i wodoodporne • Ściany: gładź szpachlowa, powłoka malarska • Drzwi: drewno • Okna: aluminium
-----	----------------------------------	--

3.2 RZUTY

Rzuty powierzchni udostępniane są po otrzymaniu indywidualnego zapytania od zainteresowanego podmiotu.

3.3 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem sprzedaży jest prawo własności działki gruntu nr obręb 324/2 oraz 327/1 z obrębu 0016 Tarnowo Podgórne.

3.4 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Obszar nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dokumentem świadczącym o wiodącej funkcji nieruchomości jest Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Tarnowie Podgórny – część centralna, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr LV/855/2017 z dnia 2017-12-28.

Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem 2 MW/U, co stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zabudową usługową.

3.5 OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren, na którym znajduje się nieruchomość, nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obiekt budowlany nie jest wpisany do rejestru zabytków.

4. Dane finansowe

4.1 KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (kwoty brutto, dane za rok 2024/2025)

Rocznie:

Ogrzewanie	7 059 zł
Energia elektryczna	25 667 zł
Woda i ścieki	2 192 zł
Odbiór odpadów komunalnych	4000 zł
Podatek od nieruchomości	7 128 zł

4.2 OBOWIĄZUJĄCE UMOWY NAJMU

Budynek jest w całości użytkowany przez właściciela – ING Bank Śląski S.A. Wszystkie powierzchnie, zarówno biurowe, handlowo-usługowe, jak i techniczne, są wykorzystywane na potrzeby działalności bankowej oraz operacyjnej. Obiekt nie jest wynajmowany podmiotom zewnętrznym, co zapewnia pełną kontrolę nad jego funkcjonalnością, utrzymaniem technicznym oraz bezpieczeństwem.

4.3 OPODATKOWANIE TRANSAKCJI SPRZEDAŻY

Transakcja sprzedaży ZWOLNIONA z VAT na podstawie art.43 ust.1 pkt 10 ustawy VAT.

5. ZDJĘCIA





