KRENG
CORPORATION



PROJEKT KRENG · REKONŠTRUKCIA A PRENÁJOM · 2026

Areál Belamo v Banskej Bystrici

priemyselno-obchodný areál · Banská Bystrica

POZEMKY	PODLAHOVÁ PLOCHA	OBJEKTY
8 984 m²	≈ 5 700 m²	8 budov
8 parciel · k. ú. Radvaň	kancelárie, obchod, sklady, výroba	na jednom uzavretom pozemku

Projekt spoločnosti **KRENG Corporation**

www.krengestate.com

KRENG Corporation · 300 Creek View Road, Newark, DE 19711, USA · EIN 43-2188994

01 ÚVOD

Plne prenajatý areál s novými bytmi

KRENG Corporation rozvíja areál Belamo na Zvolenskej ceste v Banskej Bystrici. Areál s ôsmimi objektmi je dnes plne prenajatý a využitý – obsadených je približne 96 % podlahovej plochy. Interiéry budov sú zrekonštruované a plne funkčné.

Projekt zahŕňa obnovu fasád budov a parkovísk a najmä prestavbu vysokej päťpodlažnej budovy na byty, ktoré rozšíria areál o nové nájomné bývanie. Viac informácií radi poskytneme osobne.



SÚČASNÝ STAV


NÁVRH PO REKONŠTRUKCII

02 AREÁL V ČÍSLACH

Plne prenajatý areál pri rýchlostnej ceste R1

Areál je dnes plne prenajatý a využitý. V ôsmich objektoch funguje 15 prevádzok z rôznych odvetví – od kancelárií a obchodu cez sklady a servis až po ubytovanie.

8 984 m² **pozemkov** 0,90 ha · 8 parciel	5 700 m² **podlahovej plochy** v 8 objektoch	15 **aktívnych prevádzok** v areáli	22 **nájomných zmlúv** dlhodobé nájmy	~96 % **obsadenosť** podlahovej plochy
1 150 m² **možnosť ďalšieho rozšírenia**	9 **reklamných plôch** v prenájme	2011 – 25 **obdobie** rekonštrukcií	2× **samostatné vstupy** do areálu	8 + 20 **bytov** možnosť dobudovať

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Adresa	Zvolenská cesta 13, 974 05 Banská Bystrica
Katastrálne územie	Radvaň
Prístup	2 vstupy – zo Zvolenskej cesty a z cesty popri Hrone
Inžinierske siete	elektrina, voda, plyn, kanalizácia vo všetkých objektoch



03 SÚČASNÝ STAV AREÁLU

Areál Belamo dnes

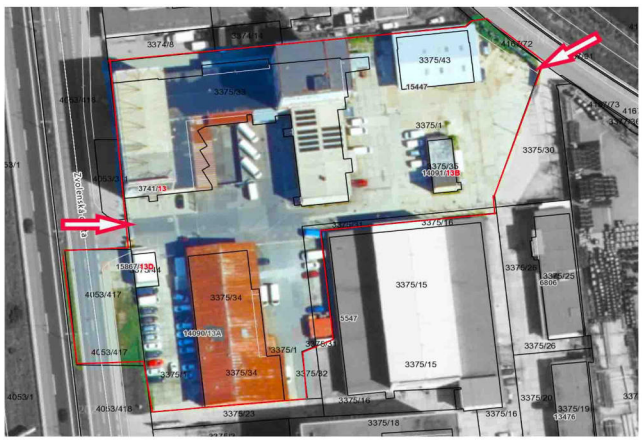
Fotografie zachytávajú súčasný stav areálu. Budovy sú v prevádzke, obnovu potrebujú najmä fasády a parkoviská.



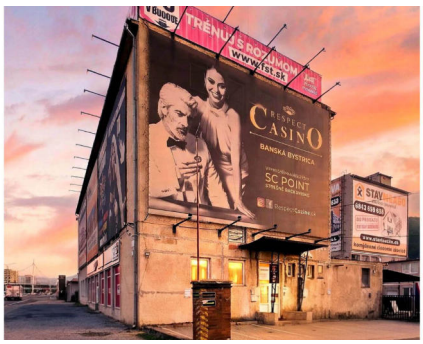
Juhozápadný pohľad na areál – súčasný stav



Pozemky areálu z vtáčej perspektívy



Dva samostatné vstupy do areálu



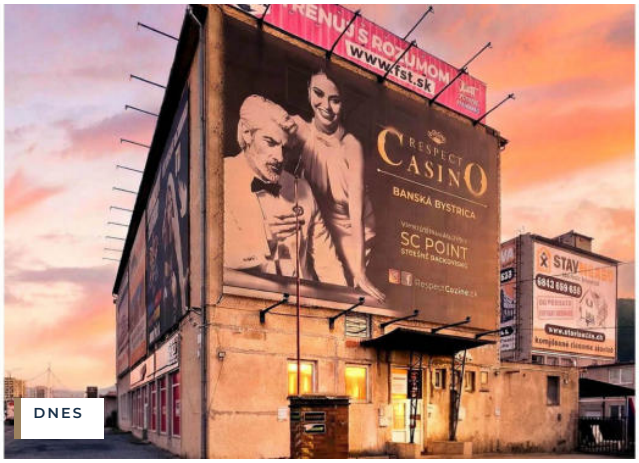




04 DNES A PO REKONŠTRUKCII

Ako by mohol areál vyzerať po rekonštrukcii

Naľavo je súčasný stav, napravo návrh možnej podoby po rekonštrukcii. Vizualizácie sú orientačné – konečnú podobu určí projekt.





Administratívna budova





Päťpodlažná budova





Obchodná budova

05 ROZSAH REKONŠTRUKCIE

Fasády, parkoviská a prestavba na byty

Rekonštrukcia sa týka len fasád budov a parkovísk – interiéry sú hotové. Najväčšou zmenou je prestavba vysokej budovy na byty, opísaná na ďalšej strane. Vizualizácie sú len návrhom budúcej podoby.

01

Fasády budov

Obnova a zateplenie fasád všetkých objektov – jednotný moderný vzhľad a nižšia energetická náročnosť.

02

Parkoviská

Rekonštrukcia parkovísk a spevnených plôch, nové státia, osvetlenie a zeleň pri budovách.

03

Byty

Prestavba štyroch horných podlaží päťpodlažnej budovy na 8 + 20 bytov.

04

Počas prevádzky

Areál počas prác zostáva v prevádzke a nájomcovia pokračujú vo svojej činnosti.



06 HLAVNÁ ZMENA

Prestavba vysokej budovy na byty

Najväčšou zmenou v areáli je prestavba vysokej päťpodlažnej budovy na byty. Štyri horné podlažia tvoria hrubú stavbu, ktorú je možné prestavať bez búrania nosnej konštrukcie. Byty prinesú areálu nový zdroj príjmu z dlhodobého prenájmu.

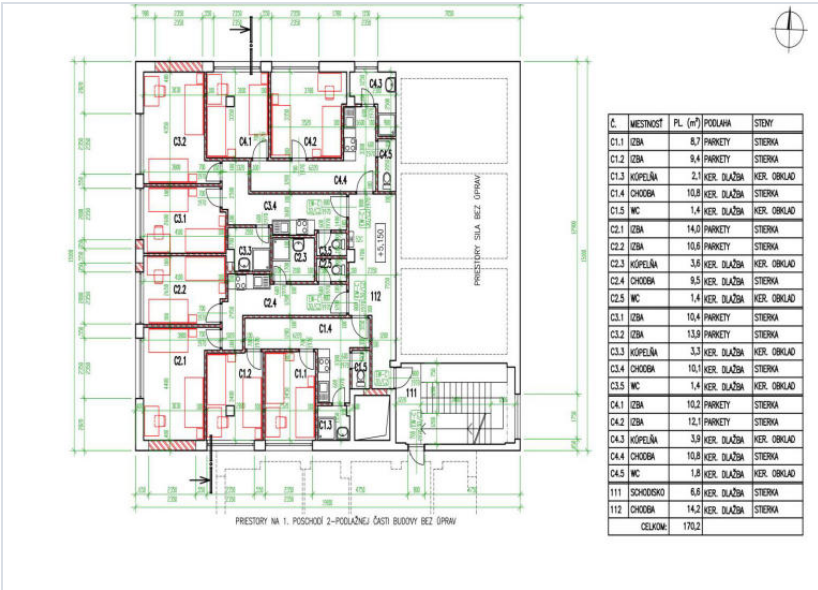


1 453 m²
Celková plocha budovy
5 nadzemných podlaží

≈ 1 150 m²
Plocha na prestavbu
4 horné podlažia · hrubá stavba

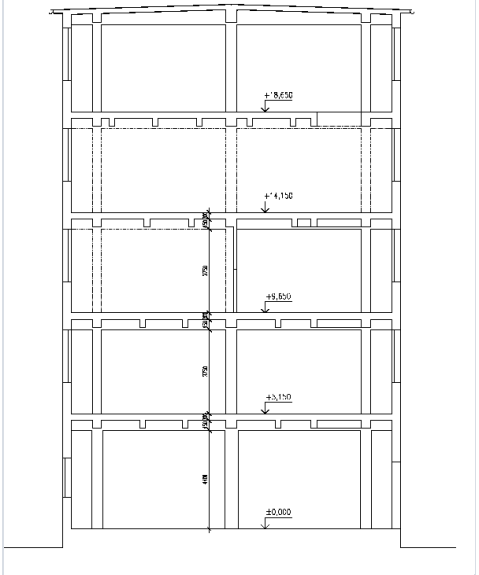
8 + 20 bytov
Počet bytov
podľa zámeru prestavby

bez búrania
Nosná konštrukcia
zostáva zachovaná



Č.	MIESTNOSŤ	PL. (m²)	PODLAHA	STENY
C1.1	IZBA	8,7	PARKETY	STIERKA
C1.2	IZBA	9,4	PARKETY	STIERKA
C1.3	KÚPEĽŇA	2,1	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C1.4	CHODBA	10,8	KER. DLAŽBA	STIERKA
C1.5	WC	1,4	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C2.1	IZBA	14,0	PARKETY	STIERKA
C2.2	IZBA	10,6	PARKETY	STIERKA
C2.3	KÚPEĽŇA	3,6	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C2.4	CHODBA	9,5	KER. DLAŽBA	STIERKA
C2.5	WC	1,4	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C3.1	IZBA	10,4	PARKETY	STIERKA
C3.2	IZBA	13,9	PARKETY	STIERKA
C3.3	KÚPEĽŇA	3,3	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C3.4	CHODBA	10,1	KER. DLAŽBA	STIERKA
C3.5	WC	1,4	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C4.1	IZBA	10,2	PARKETY	STIERKA
C4.2	IZBA	12,1	PARKETY	STIERKA
C4.3	KÚPEĽŇA	3,9	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
C4.4	CHODBA	10,8	KER. DLAŽBA	STIERKA
C4.5	WC	1,8	KER. DLAŽBA	KER. OBKLAD
111	SCHODISKO	6,6	KER. DLAŽBA	STIERKA
112	CHODBA	14,2	KER. DLAŽBA	STIERKA
	CELKOM:	170,2		

Pôdorys ubytovacieho poschodia – existujúce ubytovanie v areáli



Rez päťpodlažnou budovou

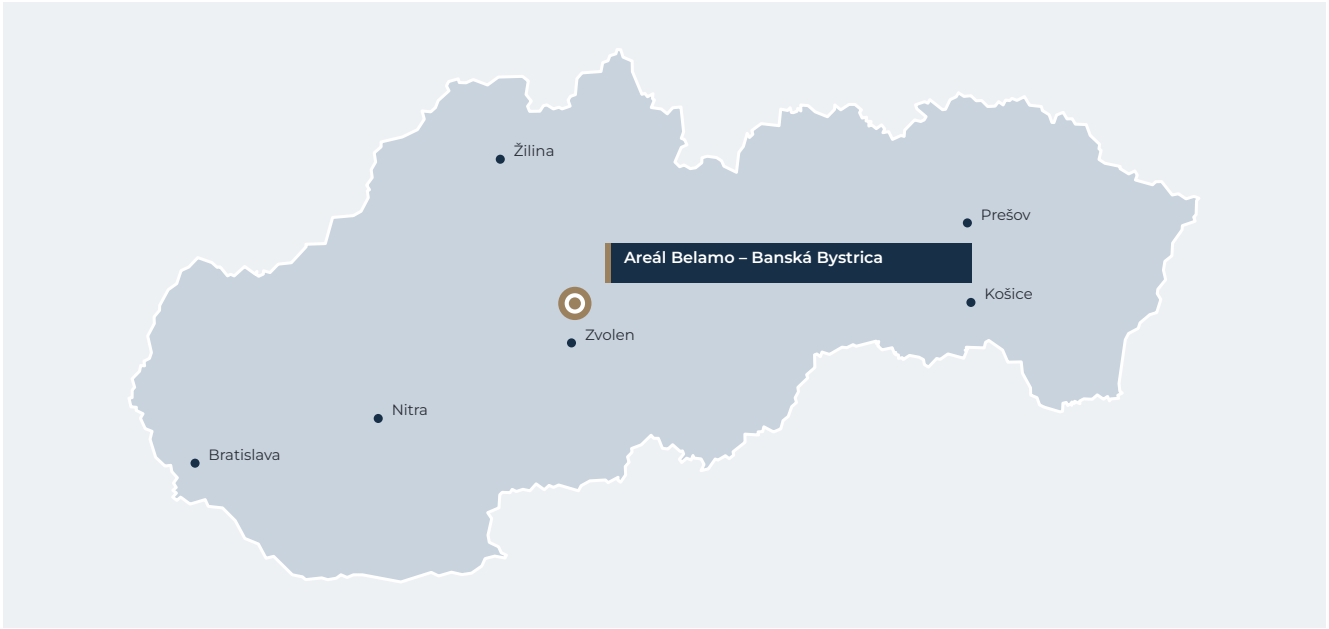
07 POLOHA NA MAPE

Areál v širšom okolí a na mape Slovenska

Areál leží na južnom okraji Banskej Bystrice, v centre stredného Slovenska – s rýchlym napojením na rýchlostnú cestu R1.



Širšie okolie areálu – sídlisko Radvaň, obchodná zóna, rieka Hron a železnica



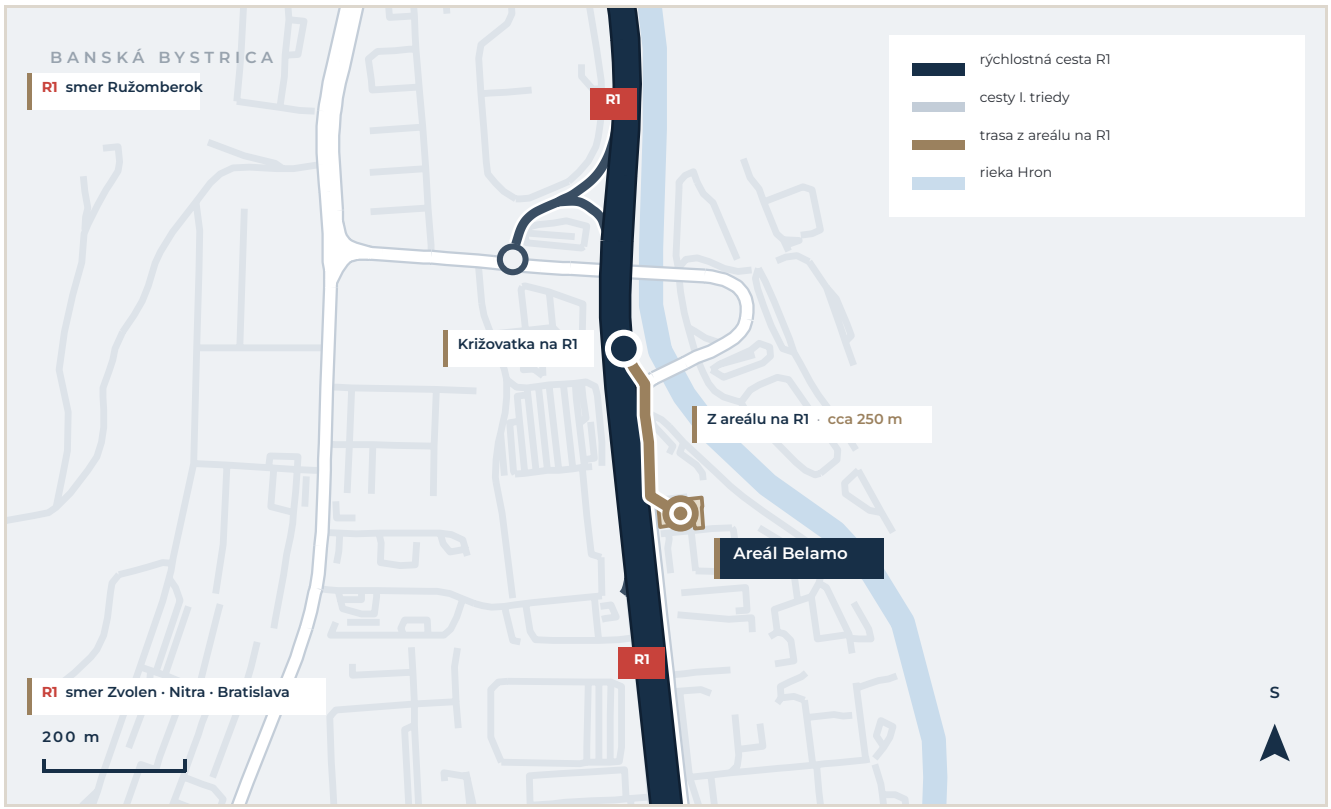
Poloha areálu na Slovensku

08 DOSTUPNOSŤ

Exkluzívna poloha pri R1

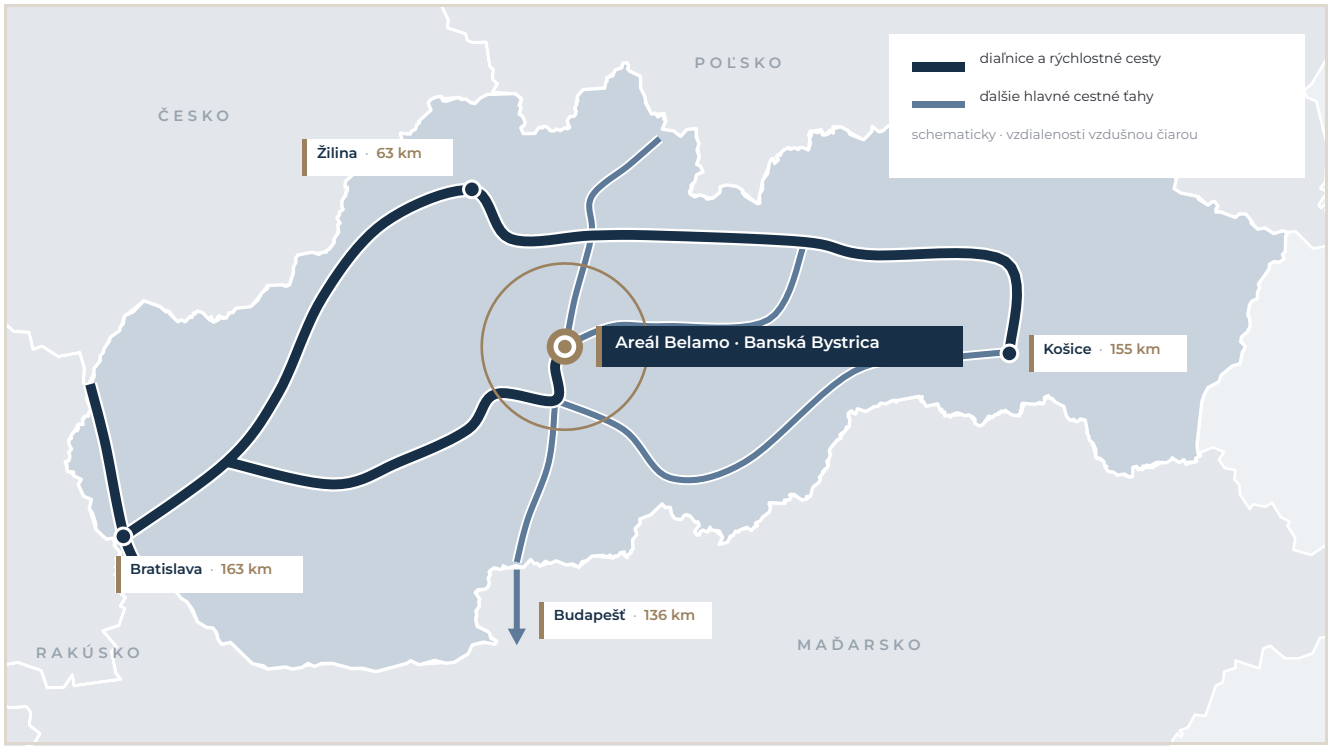
Areál leží priamo pri rýchlostnej ceste R1 – na najbližšiu križovatku je to len cca 250 m. Mesto leží v strede Slovenska a hlavné cestné ťahy z neho vedú na všetky strany.

PRIAMO PRI RÝCHLOSTNEJ CESTE R1



© OpenStreetMap

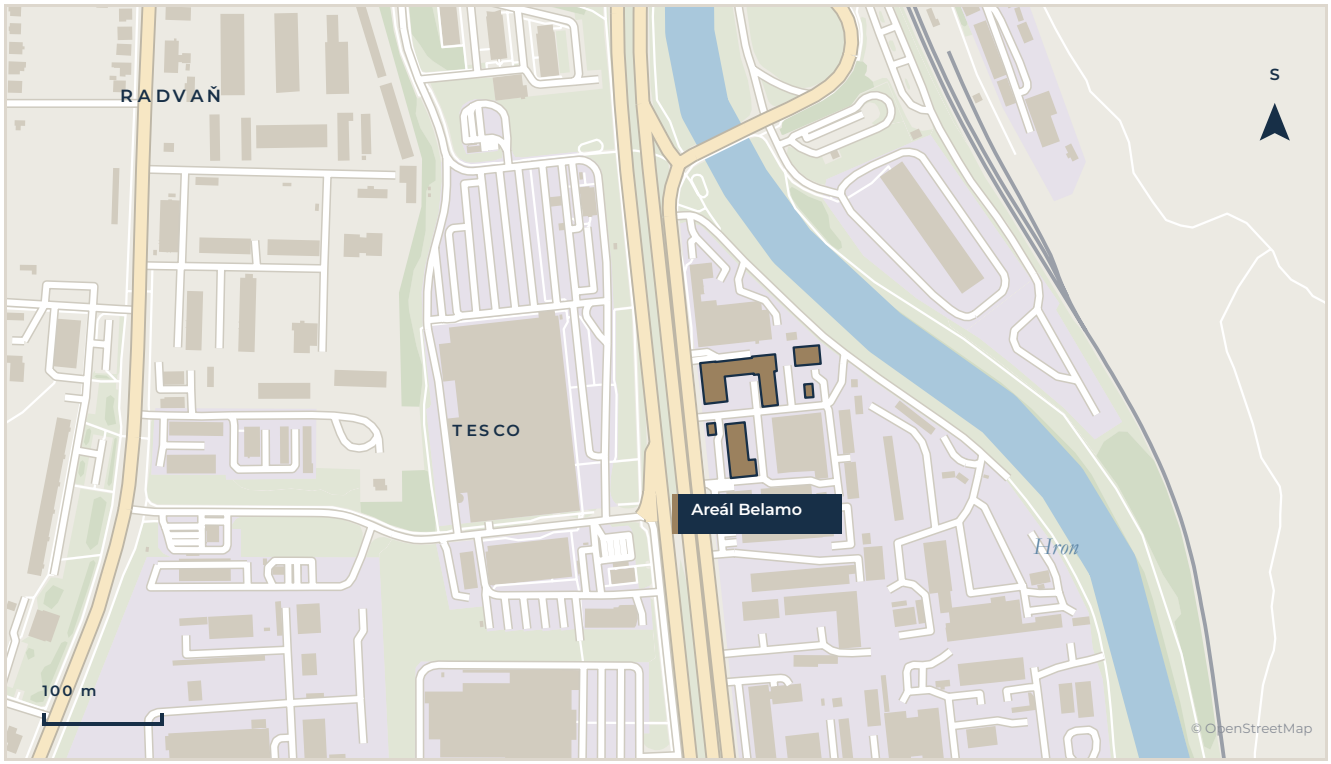
POLOHA V STREDE SLOVENSKA



KRENG Corporation · 300 Creek View Road, Newark, DE 19711, USA · EIN 43-2188994

09 LOKALITA

Obchodno-priemyselná zóna na južnom okraji mesta



Areál Belamo a jeho bezprostredné okolie – hypermarket Tesco, sídlisko Radvaň, rieka Hron

Areál stojí priamo na Zvolenskej ceste, oproti sídlisku Radvaň a hypermarketu Tesco, pri privádzači na rýchlostnú cestu R1. Okolie tvorí obchodno-priemyselná zóna s kompletne vybudovanou infraštruktúrou.

Pozemok je rovinatý a prístupný z dvoch strán – zo Zvolenskej cesty a zo severovýchodu z asfaltovej cesty popri rieke Hron. Vďaka tomu sa dajú oddeliť zákaznícke vstupy od zásobovania.

POLOHA AREÁLU

Mesto	Banská Bystrica
Časť	Radvaň
Adresa	Zvolenská cesta 13
PSČ	974 05
Doprava	R1 · MHD pri areáli
Terén	rovinatý
Vstupy	2 z verejnej cesty



Predajňa pri vstupe zo Zvolenskej cesty



Obchodná budova so showroomom a skladmi

10 OBJEKT 1 Z 8

Administratívna budova





POPIS OBJEKTU

Najväčší objekt areálu so štyrmi nadzemnými podlažiami a čiastočným podzemím. Budova bola postupne zrekonštruovaná v rokoch 2018 až 2020 a jej pôvodný účel – kancelárie – zostal zachovaný.

Prízemie tvoria obchodno-skladové priestory rôznych veľkostí s rampami a sociálnymi zariadeniami. Na prvom poschodí sú kancelárie, druhé a tretie poschodie slúžili fitness centru a po úprave fungujú ako veľkoplošné kancelárie. Fasáda ponúka reklamné plochy viditeľné zo Zvolenskej cesty.

PARAMETRE

Plocha	**≈ 1 897 m²**
Podlažia	**4 NP + čiastočné 1. PP**
Rekonštrukcia	**2018 – 2020**
Prízemie	**≈ 570 m²**
1. – 3. poschodie	**každé ≈ 440 m²**

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Kancelárie

Veľkoplošné aj bunkové kancelárie na prvom až treťom poschodí.

Obchod a sklad

Prízemie s rampami pre obchodno-skladovú prevádzku.

Reklama

Plochy na fasáde viditeľné z hlavnej cesty.

INTERIÉR – SÚČASNÝ STAV







10 OBJEKT 2 Z 8

Prízemný sklad





POPIS OBJEKTU

Jednopodlažný sklad s halovou konštrukciou a vnútorným rozponom 12 m, bez stĺpov v priestore. Objekt bol rekonštruovaný v rokoch 2011 a 2020.

Sklad je zateplený, vybavený klimatizáciou a vzduchotechnikou s rekuperáciou, takže sa hodí aj na tovar citlivý na teplotu. Je priamo prepojený s administratívnou budovou, čo umožňuje spojiť kancelárie a sklad jednej firmy.

PARAMETRE

Plocha	**≈ 391 m²**
Podlažia	1 NP
Konštrukcia	halová, rozpon 12 m
Rekonštrukcia	2011 a 2020
Vybavenie	klimatizácia, VZT s rekuperáciou

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Sklad

Temperovaný sklad pre bežný aj citlivý tovar.

Distribúcia

Zázemie pre e-shop či rozvoz s blízkosťou R1.

Showroom so skladom

Spojenie s kanceláriami v susednej budove.

10 OBJEKT 3 Z 8

Päťpodlažná budova





POPIS OBJEKTU

Pôvodná výrobná budova pekárne s piatimi nadzemnými podlažiami. Prízemie slúži ako sklad, štyri horné podlažia s plochou približne 1 150 m² tvoria hrubú stavbu.

Najväčšou zmenou v areáli bude prestavba týchto podlaží na 8 + 20 bytov – bez búrania nosnej konštrukcie. Byty prinesú areálu nový zdroj príjmu z dlhodobého prenájmu.

PARAMETRE

Plocha	**≈ 1 453 m²**
Podlažia	5 NP
Voľné plochy	≈ 1 150 m² (4 podlažia)
Stav	hrubá stavba nad prízemím
Po prestavbe	8 + 20 bytov
Prízemie	sklad

VYUŽITIE PO PRESTAVBE

Byty

8 + 20 bytov na horných podlažiach.

Sklad

Prízemie zostáva skladom.

Nová fasáda

Obnovený vzhľad celej budovy.

10 OBJEKT 4 Z 8

Dvojpodlažná budova





POPIS OBJEKTU

Dvojpodlažná budova zrekonštruovaná v roku 2018 spája obchodné a ubytovacie priestory. Má samostatný vstup zo zadnej časti, rampu a parkovanie.

Na prízemí sú obchodno-skladové priestory. Na poschodí je ubytovacia časť so šiestimi bunkami – v každej sú dve izby, kuchynka a sociálne zariadenie. Ubytovanie sa hodí napríklad pre pracovníkov firiem.

PARAMETRE

Plocha	≈ 695 m²
Podlažia	2 NP
Rekonštrukcia	2018
Prízemie	obchod a sklad, rampa
Poschodie	6 ubytovacích buniek

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Obchod

Predajné a skladové priestory na prízemí.

Ubytovanie

Bunky s kuchynkou a sociálnym zariadením.

Zázemie firmy

Sklad s rampou a parkovaním pri budove.

INTERIÉR – SÚČASNÝ STAV





10 OBJEKT 5 Z 8

Obchodná budova





POPIS OBJEKTU

Najväčšia jednopodlažná plocha v areáli s medzistropom. Budova na adrese Zvolenská cesta 13A prešla v roku 2019 rozsiahlou rekonštrukciou.

Priestory kombinujú showroom, kancelárie a sklady a majú vstupy spredu aj zozadu. Veľké presklenia a moderný vzhľad sa hodia pre predajne, vzorkové predajne či štúdiá.

PARAMETRE

Adresa	Zvolenská cesta 13A
Plocha	≈ 787 m²
Podlažia	1 NP s medzistropom
Rekonštrukcia	2019
Vstupy	spredu aj zozadu

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Showroom

Predajné a vzorkové priestory s preskleniami.

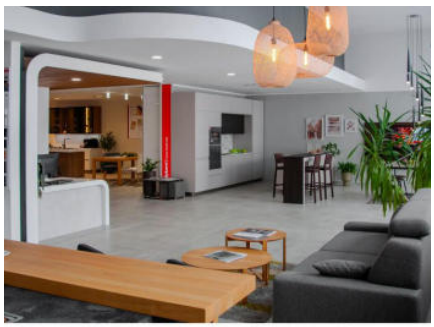
Kancelárie

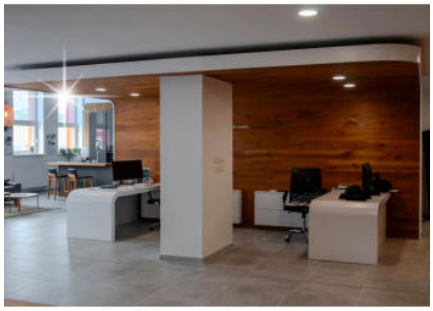
Kancelárie priamo pri predajnej ploche.

Sklad

Skladové zázemie v tej istej budove.

INTERIÉR – SÚČASNÝ STAV







10 OBJEKT 6 Z 8

Dielňa a sklad





POPIS OBJEKTU

Menší dvojpodlažný objekt na adrese Zvolenská cesta 13B. Prízemie slúži ako dielňa kovovýroby so skladom, s rampou a otváracou bránou.

Voľné poschodie s plochou 22 m² je doplnkovým priestorom na rozšírenie výroby, skladu alebo zázemia pre zamestnancov.

PARAMETRE

Adresa	Zvolenská cesta 13B
Plocha	≈ 122 m²
Podlažia	2 NP
Prízemie	≈ 100 m², dielňa so skladom
Poschodie	22 m², voľné

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Výroba

Dielňa pre remeselnú či ľahkú výrobu.

Sklad

Menší sklad s rampou a bránou.

Rozšírenie

Voľné poschodie na zázemie.

INTERIÉR – SÚČASNÝ STAV



10 OBJEKT 7 Z 8

Hala





POPIS OBJEKTU

Najmladšia veľká stavba areálu, skolaudovaná v roku 2020. Oceľový skelet so sendvičovými panelmi a tri elektricky ovládané segmentové brány umožňujú vjazd vozidiel a strojov.

Hala je vybavená na servis a údržbu strojov – montážna jama, sklad náhradných dielov, klimatizované kancelárie, šatne a sociálne zariadenia, rozvod stlačeného vzduchu, kamerový systém a alarm. Pri hale je vonkajší sklad.

PARAMETRE

Plocha	**≈ 297 m²**
Podlažia	1 NP
Kolaudácia	2020
Brány	3 elektrické segmentové
Vybavenie	montážna jama

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Servis

Autoservis či servis strojov a techniky.

Výroba

Dielenská výroba s vjazdom vozidiel.

Sklad

Skladovanie s priamym vjazdom.

INTERIÉR – SÚČASNÝ STAV

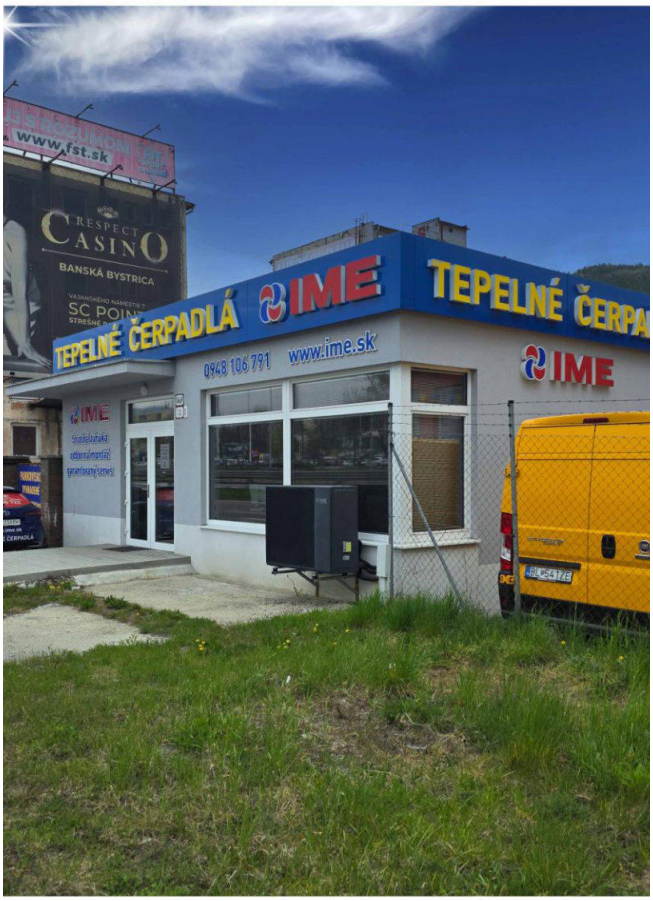






10 OBJEKT 8 Z 8

Predajňa





POPIS OBJEKTU

Najnovšia stavba v areáli, v prevádzke od roku 2025. Stojí pri vstupe zo Zvolenskej cesty, takže je dobre viditeľná pre okoloidúcich aj prichádzajúcich zákazníkov.

Budova má moderné vybavenie – plastové okná a dvere, klimatizáciu a strešnú krytinu z PVC. Pred predajňou sú parkovacie miesta a do budovy sa dá vstúpiť spredu aj zozadu.

PARAMETRE

Plocha	≈ 58 m²
Podlažia	1 NP
V prevádzke	od roku 2025
Vybavenie	klimatizácia
Parkovanie	pred budovou

SÚČASNÉ VYUŽITIE

Predajňa

Maloobchod s viditeľnosťou z hlavnej cesty.

Služby

Kancelária služieb pri vstupe do areálu.

Výdajné miesto

Výdaj objednávok s parkovaním pred budovou.

11 SILNÉ STRÁNKY AREÁLU

Prednosti areálu Belamo

Belamo je existujúci, plne prenajatý areál – nie projekt na zelenej lúke.

01

Plne prenajatý areál

Obsadených je približne 96 % podlahovej plochy a v areáli funguje 15 prevádzok z rôznych odvetví.

02

Strategická poloha

Priamo oproti hypermarketu Tesco, pri privádzači na R1, v obchodno-priemyselnej zóne s vysokým dopytom po priestoroch.

03

Hotové interiéry

Interiéry budov sú zrekonštruované a plne funkčné – projekt smeruje len do fasád, parkovísk a nových bytov.

04

Nové byty

Prestavba päťpodlažnej budovy na byty prinesie 8 + 20 bytov a ďalšie nájomné bývanie.

05

Inžinierske siete

Elektrina, voda, kanalizácia aj plyn sú privedené do všetkých objektov – bez budovania prípojok.

06

Rôznorodí nájomcovia

Areál využívajú prevádzky od mnohých nájomcov z rôznych odvetví – od kancelárií až po sklady a servis.



KRENG
CORPORATION



Areál Belamo je súčasťou portfólia projektov KRENG Corporation. Viac informácií o projekte a obhliadku areálu radi poskytneme osobne.

AUTOR PROJEKTU

KRENG Corporation
info@krengestate.com
www.krengestate.com

PROJEKT KRENG · AREÁL BELAMO · BANSKÁ BYSTRICA

Tento materiál má informatívny charakter a nepredstavuje záväznú ponuku ani návrh zmluvy. Výmery sú orientačné, podľa znaleckého posudku a technickej dokumentácie. Fotografie zachytávajú súčasný stav areálu, vizualizácie sú len návrhom možnej podoby po rekonštrukcii.

KRENG Corporation · 300 Creek View Road, Newark, DE 19711, USA · EIN 43-2188994