

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1900204

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 3/2019**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 3557 a 3558/5 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj, pre účel prevodu pozemku.

**Počet listov (z toho príloh):**

20 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

3x rovnopis + 1x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca podľa objednávky:** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 3557 a 3558/5 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II., Bratislavský kraj.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 09.01.2019

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 15.01.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.01.2019

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Objednávka číslo: OTS1900204, zo dňa 09.01.2019, doručená dňa 14.01.2019, SNM/19/004/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 56554/2018-460500, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 16.11.2018, 3xA4

**5.2 Získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1095, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 3557 a 3558/5, zo dňa 08.01.2019, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3995, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre súp. č. 14236, zo dňa 09.01.2019, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 3556/1, zo dňa 08.01.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 08.01.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 15.01.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** prevod nehnuteľnosti.

**10. Základné pojmy:**

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1095, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera m<sup>2</sup></u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Spôsob využ.p.</u>	<u>Umiest. pozemku</u>	<u>Právny vzťah</u>	<u>Druh ch.n.</u>
3557	642	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1		501
3558/5	466	Ostatná plocha	29	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, parka iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

**Por.číslo** ..... **Vlastník**.....**a Spoluvlastnícky podiel**

1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1
---	--	-----

**Titul nadobudnutia** podľa LV v prílohe

**ČASŤ C: ŤARCHY**

podľa LV bez zápisu pre 3557 a 3558/5

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 3557 a 3558/5

Poznámka:

Bez zápisu

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku, budovy na pozemku a okolia pozemku. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku. Predmetné pozemky podľa LV neboli na mieste vymedzené farebným značením, zrejme bolo len vyznačenie polohou oplotenia a boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV, kde sú evidované ako zastavané plochy a ostatná plocha. Pozemok je oplotený zo štyroch strán. Na pozemku je budova bytovacieho zariadenia, spevnené plochy a nespevnené plochy s vegetáciou. Dve parcely tvoria jeden celok.
- Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

**d) Technická dokumentácia:**

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej komunikácie na pozemku parc. č. 3556/1 (parcely registra "C" na katastrálnej mape), ktorú má podľa LV č. 1095 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

**Pozemok** parc. č. 3557, k. ú. Vrakuňa, výmera 642 m<sup>2</sup>, druh pozemku zast. plochy a nádvoria  
parc. č. 3558/5, k. ú. Vrakuňa, výmera 466 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

**Pozemok:** parc. č. 3557 a 3558/5, k. ú. Vrakuňa,

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

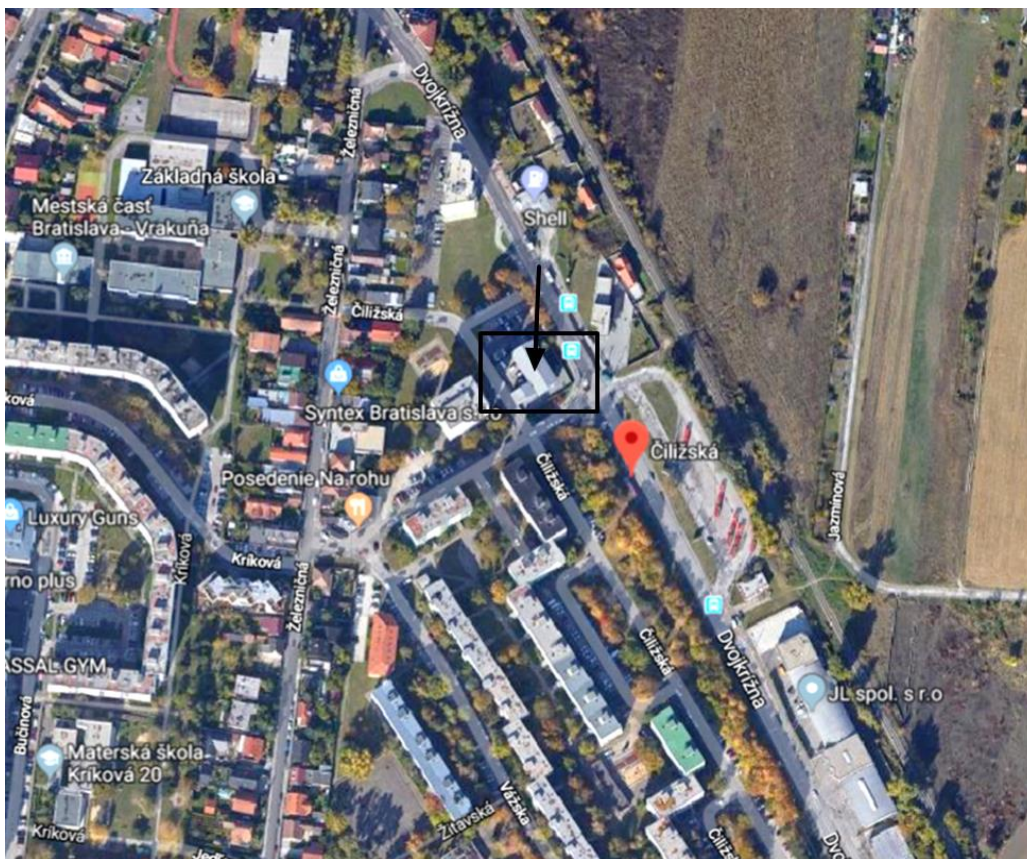
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vrakuňa, v mestskej časti Bratislava–Vrakuňa v okrese Bratislava II., v hlavnom meste SR v lokalite pri Čiližskej ulici pri križovatke s Dvjkrižnou ulicou, ktorej predĺžením je Hradská ulica smerom do mesta. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Predmetný pozemok je na okraji sídliskovej zástavby pri lokalite so zástavbou rodinnými domami. Pozemok je rovinný.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (trolejbus, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko južnej radiály –ulici Svornosti. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra. V blízkosti je železničná zástavka na trati Bratislava - Dunajská Streda.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je občianska vybavenosť lokálneho významu ( číslo funkcie 202) v rozvojovom území s kódom E.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku je postavená podľa LV dvojpodlažná budova ubytovacieho zariadenia - ubytovne, spevnená plocha z betónovej dlažby využívaná pre parkovanie a nespevnené plochy s vegetáciou. Pozemok je priamo prístupný dvomi vjazdmi z verejného priestoru - priľahlej komunikácie.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Pozemok tvoria dve parcely: parc. č. 3557 a 3558/5 k. ú. Vrakuňa. Pozemok je situovaný v juhovýchodnej okrajovej časti mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy v kontakte bytové panelové domy v sídliskovej zástavbe. Pozemok je rovinný a je oplotený. V telesa obslužnej komunikácii sú vedené kompletne inžinierske siete.

Pozemok parc. č. 3557 má tvar obdĺžnika s rozmermi cca 25,0m x 26,5m v ktorej väčšia časť je zastavaná nebytovou budovou ubytovacieho zariadenia a časť tvorí spevnenú plochu o rozmeroch cca 19,5m x 12,0m.

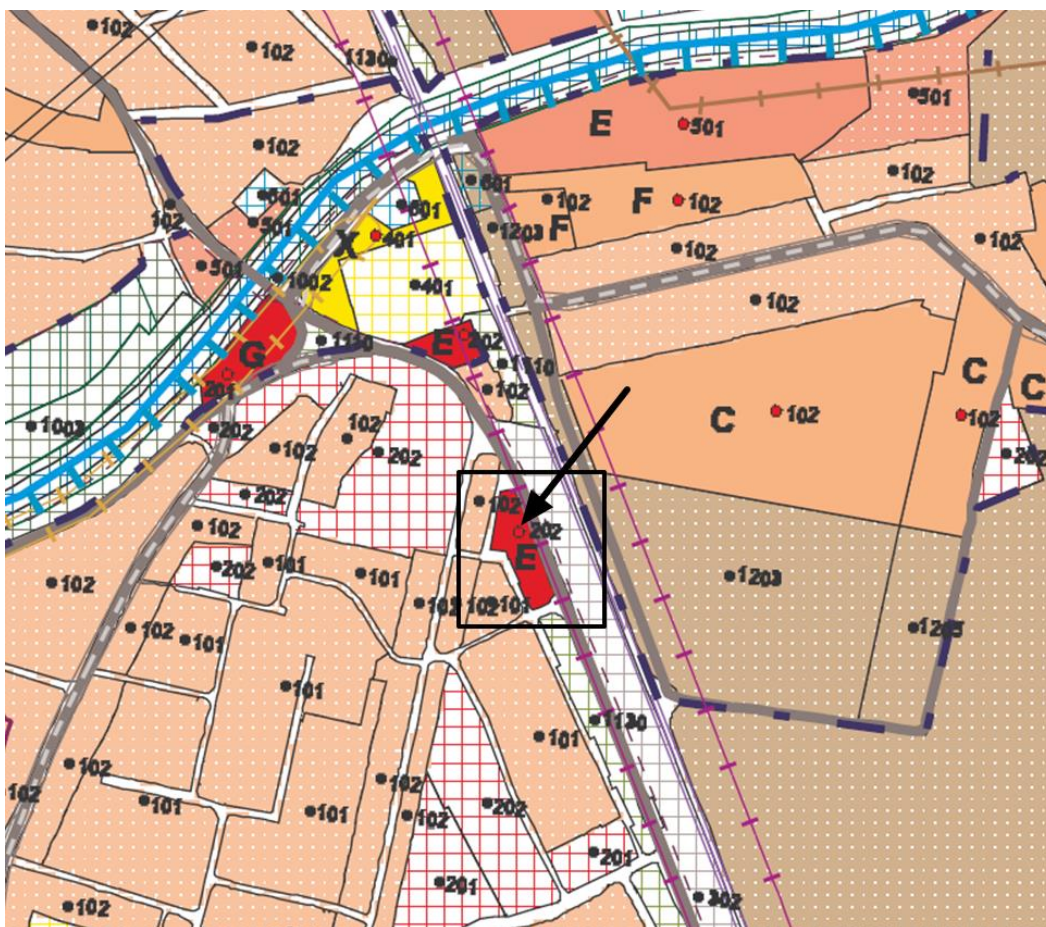
Pozemok parc. č. 3558/5 má tvar písmena „L“ s rozmermi hlavného krídla cca 33,0m x 8,5m. a bočného krídla cca 25,0m x 7,5m. Pozemok je okolo dvoch strán fasády budovy ubytovacieho zariadenia. 4asť pozemku je spevnenou plochou a na je nespevnená plocha s vegetáciou.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je občianska vybavenosť lokálneho významu ( číslo funkcie 202) v rozvojovom území s kódom E.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,70 z nasledujúcich dôvodov: stavebný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,90 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený hluk z cestnej komunikácie a železnice.

Priemerné ceny stavebných pozemkov v okrese BA II. v predchádzajúcom období podľa realitnej kancelárie boli na úrovni cca 220 €/m<sup>2</sup>.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3557	zastavané plochy a nádvorcia	642	642,00	1/1	642,00
3558/5	ostatná plocha	466	466,00	1/1	466,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 108,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Obytná zóna mesta s rodinnými domami na okraji obytného sídliska</i>	1,20
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Rodinné domy a bytové domy väčšinou so štandardným vybavením</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k <sub>F</sub>	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

koeficient funkčného využitia územia		
	<i>Obytné územie so zastúpením občianskej vybavenosti</i>	
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,70
	<i>V súčasnosti s časťou zastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.</i>	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90
	<i>Hlučnosť z dopravy</i>	

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 0,90$	3,5802
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5802$	237,69 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 108,00 \text{ m}^2 * 237,69 \text{ €/m}^2$	<b>263 360,52 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 3557	$642,00 \text{ m}^2 * 237,69 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	152 596,98
parc. č. 3558/5	$466,00 \text{ m}^2 * 237,69 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	110 763,54
<b>Spolu</b>		<b>263 360,52</b>

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 3557 a 3558/5 k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava - m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 3557 (642 m <sup>2</sup> )	152 596,98
Pozemky registra "C" KN k.ú. Vrakuňa - parc. č. 3558/5 (466 m <sup>2</sup> )	110 763,54
<b>Spolu pozemky (1 108,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>263 360,52</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>263 360,52</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>263 000,00</b>

**Slovom: Dvestošestdesiattritisíc Eur**

V Bratislave dňa 20.1.2019

Ing. arch. Milan Haviar



## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1900204, zo dňa 09.01.2019, doručená dňa 14.01.2019, SNM/19/004/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 2x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1095, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 3557 a 3558/5, zo dňa 08.01.2019, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3995, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre súp. č. 14236, zo dňa 09.01.2019, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, pre p. č. 3556/1, zo dňa 08.01.2019, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava II., Obec BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa, zo dňa 08.01.2019, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 56554/2018-460500, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 16.11.2018, 2xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 10 listov formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 3/2019.

Ing. arch. Milan Haviar