Predaj bytov
v bytovom dome na ul. Mateja Bela 2 v Bratislave

(rekapitulácia doterajších krokov a posúdenie cien nehnuteľnosti)

Predsedníctvo ECAV na Slovensku dňa 4. 9. 2012 rozhodlo o udelení disciplinárneho opatrenia bratovi Šefrankovi – odvolanie z funkcie generálneho presbytera, pretože sa dopustil disciplinárneho previnenia keď scudzil byt č. 9 patriaci cirkevnému zboru bez súhlasu zborového presbyterstva, zborového konventu, bez odsúhlasenia zmluvy seniorálnym presbyterstvom.
Generálne presbyterstvo 7. 12. 2012 ako odvolací orgán prerušilo disciplinárne konanie až do doby prijatia rozhodnutia voči osobe dozorcu cirkevného zboru Páťala.

Predsedníctvo ECAV na Slovensku dňa 15. 1. 2014 rozhodlo o udelení disciplinárneho opatrenia bratovi Šefrankovi – odvolanie zo všetkých funkcií v ECAV na Slovensku v výnimkou funkcie zborového farára, pretože spolu so zborovým dozorcom Páťalom postupne podpísali zmluvy o scudzení nehnuteľného majetku cirkevného zboru Bratislava a to bytov 2, 6, 7, 8, 10, 11, 12, a 13 v bytovom dome na ulici Mateja Belu 2 bez toho, aby k takému úkonu mali oprávnenie - t. j.

1. bez schválenia zámeru scudziť tento svoj nehnuteľný majetok zborovým konventom
2. bez súhlasu zborového presbyterstva s takýmto zámerom
3. v prípade bytu č. 12 bez potvrdenia súhlasu seniorálneho presbyterstva generálnym presbyterstvom
4. bez súhlasu zborového konventu s návrhom zmluvy
5. bez súhlasu seniorálneho presbyterstva s návrhom zmluvy.

Voči udeleniu disciplinárneho opatrenia (čiastočne) sa obvinený odvolal.

Aj keď škoda, ktorá takýmto jednaním mohla cirkevnému zboru vzniknúť, nebola v týchto disciplinárnych konaniach skúmaná, a nie je ani dôvodom udelenia disciplinárnych opatrení, obvinený sa často odvolával na predložený znalecký posudok ZP 104/2010 súdneho znalca Ing. Korca a na to, že žiadna škoda cirkevnému zboru údajne nevznikla.

Predsedníctvo ECAV preto požiadalo o názor iného znalca Ing. Pecha. Ten vo svojom vyjadrení zo dňa 9. 2. 2014 sa vyjadril, že v posudku Ing. Korca je viacero pochybení. Každý byt mal byť ohodnotený samostatne. Nie je možné polohovú diferenciáciu uplatniť na všetky byty rovnako, už len z titulu, že sa nachádzajú na rôznych podlažiach, atď. Znalec Korec stanovil jednotne pre všetky byty cenu za 1 m2 1 028 EUR/m2, čo je zhruba 50% oproti priemernej cene v tom období. Podľa názoru Pecha znalec Korec všeobecnú hodnotu podcenil, a z údajov, ktoré predložil vyplýva, že cena bytu sa dlhodobo pohybuje v Bratislave I na úrovni 2100 až 2200 EUR/m2.

Na základe tohto vyjadrenia preto P-ECAV sa rozhodlo objednať u znalca Ing. Pecha Odborné vyjadrenie vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytov 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 13 teda tých bytov, na ktoré malo Predsedníctvo k dispozícii znalecké posudky znalca Korca, na ktoré sa obvinený Šefranko odvolával. V porovnaní nie je zahrnutý byť 7 a 12, a naopak je tam zahrnutý byt 4, ktorý zostal vo vlastníctve cirkevného zboru.

Závery viac ako 50 stránkového vyjadrenia znalca Ing. Pecha možno zhrnúť do nasledujúceho prehľadu:

Byt. č.	Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku Ing. Korca	Všeobecná hodnota podľa posudku Ing. Pecha	Najnižšia ponuková cena bytov obdobnej kategórie a v obdobnej lokalite
Byt č. 2	62 378,19	111 618,32	129 223,84
Byt č. 4	138 136,32	247 183,80	286 171,99
Byt č. 6	74 042,91	136 684,44	153 389,38
Byt č. 8	119 939,33	219 057,75	248 474,60
Byt č. 9	91 651,20	161 694,50	189 872,10
Byt č. 10	86 910,14	151 708,94	180 048,19
Byt č. 11	72 877,37	128 575,26	150 981,35
Byt č. 13	121 771,01	224 067,68	252 267,78
Celkom	767 706,47	1 380 590,69	1 590 429,23
Rozdiel (€)		-612 884,22	-822 722,76
Sk		-18 463 750,01	-24 785 345,87