



Lietuvos turto vertintojų asociacija

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybai prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos

Rinktinės g. 48A, 09318 Vilnius, Lietuva
El. p. info@avnt.lt

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai

Lukiškių g. 2, 01512 Vilnius, Lietuva
El. p. finmin@finmin.lt

Lietuvos bankas

Totorių g. 4, LT-01121 Vilnius
El. p. info@lb.lt

AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje

Viršuliškių skg. 34, LT-05132 Vilnius
El. p. bta@bta.lt

2021-04-19 Nr. 04-02

DĖL VIEŠUOJE ESANČIŲ VERTINIMO ATASKAITŲ

Lietuvos turto vertintojų asociacija yra gavusi asociacijos narių pastabų ir klausimų dėl sutelktinio finansavimo platformoje Nordstreet paskelbtų turto vertinimo ataskaitų.

Kadangi asociacijos vienas iš tikslų - saugoti vertintojų profesijos vardą ir prestižą, o žemiau išdėstytos problemos yra sietinos toli gražu ne su visa vertintojų bendruomene, o tik su keliomis besikartojančiomis įmonėmis, jaučiame pareigą informuoti apie mūsų pastebėtas rizikas.

Todėl prašome atkreipti dėmesį į žemiau išvardintas turto vertinimo ataskaitas, kuriose nurodytos turto vertės ženkliai skiriasi nuo šio turto įsigijimo sandorių įvykdytų panašiomis datomis kaip ir verčių nustatymo datos.

Kadangi šioje platformoje skolinamų pinigų ir užstato vertės santykis (LTV) skaičiuojamas nuo turto vertinimo ataskaitose pateikiamų turto rinkos verčių, manome, kad galimai yra didelė tikimybė, kad investuotojų suteiktos paskolos nėra tinkamai padengtos užstatais, priešingai nei yra nurodyta investuotojams.

Pabrėžiame, kad asociacija neatliks išsamaus tyrimo ir žemiau pateikiamas sąrašas nėra baigtinis. Tai yra atsitiktiniai objektai iš minėtos platformos, kurie labiausiai krenta į akis. Taip pat darome prielaidą, kad šiame rašte minimos bendrovės galimai rengia vertinimo ataskaitas įkeitimo tikslu ir kitoms kredito

1

Lietuvos turto vertintojų asociacija – oficiali TEGOVA narė



instancijomis, kurios vertinimų viešai nepublikuoja ir todėl nėra galimybės vertes sulygtinti su rinkos informacija.

Molėtų rajono savivaldybė., Inturkės seniūnija., Kamužė 3, 3A, 3B

<https://nordstreet.com/lt/projektai/poilsio-namu-kompleksas-moletu-r-savivaldybe-inturkes-seniunija-kamuze-2-etapas-lietuva>

<https://nordstreet.com/lt/projektai/poilsio-namu-kompleksas-moletu-r-savivaldybe-inturkes-seniunija-kamuze-3-3a-3b-lietuva>

Bendrovė UAB Nill Nill, ataskaitos nr. N2102S10.

- Vertės nustatymo data: 2021-02-10, rinkos vertė: 724.000 Eur.
- Sandorio data: 2021-04, sandorio kaina: 246.000 Eur.
- Rastas pardavimo skelbimas: 239.000 Eur.

Visagino sav., Karlių k., Dūkšto kel. 11

(Projektas atšauktas ir pinigai gražinti investuotojams socialiniame tinkle „Linked In“ atsiradus įrašui ir komentarams dėl užstato vertės ir paskolos gražinimo realumo)

Bendrovė UAB Vertinimo partneriai, ataskaitos nr. VP21N03-23.

- Vertės nustatymo data: 2021-03-12, rinkos vertė: 297.000 Eur.
- Sandorio data: 2021-02, sandorio kaina: 25.000 Eur.
- Sandorio data: 2021-03, sandorio kaina: 125.000 Eur.
- Rastas pardavimo skelbimas: 33.000 Eur.

Elektrėnų sav., Elektrėnų sen., Kakliniškių k., Migūčionių g. 2A

<https://nordstreet.com/lt/projektai/migucioniu-2a-elektrenu-savivaldybe>

<https://nordstreet.com/lt/projektai/migucioniu-2a-elektrenai>

Bendrovė UAB Vertinimo partneriai, ataskaitos nr. VP20N11-07

- Vertės nustatymo data: 2020-11-03, rinkos vertė: 596.000 Eur.
- Sandorio data: 2020-09, sandorio kaina: 33.000 Eur.
- Rastas pardavimo skelbimas: 34.000 Eur.

Panevėžys, Pušaloto g. 108

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-pusaloto-g-108-panevezys-2-etapas>

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-pusaloto-g-108-panevezys-1-etapas>

Bendrovė UAB Vertinimo partneriai, ataskaitos nr. VP21N01-18.

Lietuvos turto vertintojų asociacija – oficiali TEGOVA narė



- Vertės nustatymo data: 2021-01-18, rinkos vertė: 687.000 Eur.
- Sandorio data: 2021-01, sandorio kaina: 220.000 Eur.

Vilniaus g.38A, Putiniškių km, Vilniaus rajonas

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-verslo-paskolas-vilniausg38a-putiniskes>

Bendrovė UAB Nill Nill

- Ataskaitos surašymo data: 2020-05-28, rinkos vertė: 400.000 Eur.
- Sandorio data: 2020-06, sandorio kaina: 142.500 Eur.

A. Vilnius, Savanoriu pr. 178F

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-savanoriu-pr-178-vilkpede-vilnius>

UAB Capital vertinimas vertė - 555.000 Eur. Ataskaitos data: 2020-02-13.

Turtas viešai pardavinėtas rinkoje už 314.000 Eur.

B. Vilnius, Savanoriu pr. 178F

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-savanoriu-pr-178-naujamiestis-vilnius>

UAB Capital vertinimas vertė - 329.000 Eur. Ataskaitos data: 2020-02-13.

Turtas viešai pardavinėtas rinkoje už 187.500 Eur.

Abiejų aukščiau paminėtų Savanorių pr. 178F patalpų bendras sandoris 2020-03 įvykdytas už 435.000 Eur.

Kai tuo tarpu bendra UAB Capital vertinimas 2020-02-13 dienos vertinimų verčių suma: 884.000 Eur.

Žemiau pateikiame ir kitus objektus, kur nėra rasti panašiu laiku su turtu įvykdyti faktiniai sandoriai, tačiau žvelgiant į rinkos rodiklius ar pardavimo skelbimus, galima reali užstato vertės ženklus neatitikimo faktinei rinkos situacijai rizika:

J. Kolaso g. 10, Naujosios Vilnios seniūnija, Lietuva

UAB Nill Nill rinkos vertė 269.000 Eur.

<https://nordstreet.com/lt/projektai/j-kolaso-g-10-naujosios-vilnios-seniunija-lietuva>

Vilniaus g. 38B, Putiniškės, Vilniaus raj.

UAB Cre pro rinkos vertė 341.000 Eur.

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-verslo-paskolas-vilniausg38-putiniskes-refinansavimas>

Vilniaus g.36A ir 38, Putiniškių km, Vilniaus raj.

UAB Nill Nill rinkos vertė 473.000 Eur.

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investavimas-i-verslo-paskolas-vilniausg36ir38-putiniskes>

Lietuvos turto vertintojų asociacija – oficiali TEGOVA narė



Bitėnų g., Pilaitės seniūnija, Vilniaus miestas

UAB Vertinimo partneriai rinkos vertė 1.084.000 €.

Beveik visas sklypas patenka į „žaliąją“ zoną.

<https://nordstreet.com/lt/projektai/investuok-i-verslo-paskola-bitenu-pilaite-vilnius>

Sakiškių kaimas, Bezdonių seniūnija, Vilniaus raj.

UAB Cre pro rinkos vertė 893.100 Eur.

<https://nordstreet.com/lt/projektai/sakiskiu-kaimas-bezdoniu-seniunija-vilniaus-rajonas>

Pagarbiai

/ pasirašyta el. parašu /

Aistė Lavinskienė
Vykdančioji direktorė

Lietuvos turto vertintojų asociacija – oficiali TEGOVA narė

