

3.4. Piemērs ievainojamības faktoriem un riskiem nekustamo īpašumu nozarē

Ievainojamības faktori un galvenie sektora riski ir pamats, kas jāņem vērā, izstrādājot savu risku novērtējumu. Attiecībā uz sektoru specifiku jāņem vērā šādi VID identificētie sākotnējie sektoru ievainojamības faktori un prezumētie riski.

Personu, kas darbojas kā starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu galvenie ievainojamības faktori ir:

- liels paaugstināta riska klientu īpatsvars;
- nepietiekama izpratne par NILLTPFN pasākumu nozīmību;
- trūkumi riska pazīmju izpratnē;
- nespēja identificēt aizdomīgus darījumus un iesniegt ziņojumus par aizdomīgiem darījumiem;
- augsts nerezidentus apkalpojošo subjektu īpatsvars.

Personu, kas darbojas kā starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu galvenie prezumētie riski.

Galvenie nozares riski ir saistīti ar darījumu nedeklarēšanu, patieso īpašnieku (darījuma patieso labuma guvēju) nenoskaidrošanu, juridisku personu iesaistīšanu, lai slēptu patiesos labuma guvējus un atvieglotu īpašumtiesību pāreju, kā arī savas darbības neregistrēšanu VID. Aizdomīgu darījumu ziņojumu neesamība liecina par nozarē strādājošo iespējams apzinātu vēlmi ignorēt aizdomīga darījuma pazīmes, kā arī norāda uz nepieciešamību tiesībsargājošajām un uzraudzības iestādēm pievērst papildu uzmanību aizdomīgiem darījumiem ar nekustamo īpašumu.

Novēršanas likuma subjektiem norādītie riski ir jāpielāgo sniegto pakalpojumu/produktu klāstam un specifikai.

Piemērs atsevišķiem subjekta savu un klienta risku klasifikatoriem:

Riska klasifikācijas matrica nekustamo īpašumu nozarē					
Riska faktors	Mazs	Vidēji mazs	Vidējs	Vidēji liels	Liels

Produktu sarežģītība un daba	Vienkārši pirkuma – pārdevuma līgumi, kur banka izsniedz kredītu pret ķīlu	Darījumi, kuri tiek finansēti ar kredītiestādes starpniecību, piesaistot galvotāju	Darījumi, kuros ir iesaistīti galvotāji, noformētas ķīlas un netiek iesaistītas kredītiestādes	Darījumi, kuri paredz daļu vai visu summu samaksāt skaidrā naudā. Darījumi kuros iesaistītas vairākas savstarpēji saistītas vai pazīstamas puses	Sarežģīti darījumi, kuru ietvaros tiek slēgti vairāki līgumi un/vai iekļauti maksājumi skaidrā naudā vai citu vērtību pāreja un tiek paredzēta komplicēta maksājumu/darījuma veikšanas sistēma
Īpašuma veids	Lauksaimniecības zeme mazos apmēros	Lauksaimniecības zeme virs 50 ha	Komerctelpas un dzīvojamās platības reģionos	Komerc-objekts, dzīvojamās telpas lielākajās pilsētās vai to tuvumā	Īpašums nepieciešams termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai
Līdzekļu izcelsme	Klienta oficiālie ieņēmumi ir atbilstoši iegādātajam īpašumam	Klienta un tā radnieku (ja tie piedalās finansēšanā) oficiālie ienākumi ir atbilstoši iegādātajam īpašumam	Klients ar salīdzinoši nelieliem ienākumiem veic lielu pirmo iemaksu un iegādājas īpašumu, kas neatbilst tā materiālajam stāvoklim	Juridiska persona pērk īpašumu, bet īpašums nav piemērots saimnieciskās darbības veikšanai. Starp pircēju un galvotāju nepastāv skaidra saikne. Galvotājs īsā laika posmā ir uzņēmies vairākas līdzīgas saistības	Personas sociālais stāvoklis vai tā oficiālais finansiālais stāvoklis neliecina par iespēju iegādāties konkrēto īpašumu. Nerezidents no augsta riska trešās valsts sniedz grūti pārbaudāmu informāciju par līdzekļu izcelsmi

Klienta profils kopsakarā ar jurisdikcijas risku	Rezidents, kura biznesa modelis ir labi zināms	Rezidents, par kura biznesa specifiku ir grūti iegūt visu nepieciešamo informāciju	Nerezidents no Eiropas Ekonomiskās zonas ar skaidru un saprotamu biznesa modeli	Nerezidents no jurisdikcijas ārpus EEZ. Rezidents, kurš ir iekļauts riska personu reģistrā vai ir bijis sodīts par mantiska rakstura noziegumiem, vai publiskajā telpā ir informācija par tā saistību ar šādām personām	Nerezidents no augsta riska jurisdikcijām vai augsta riska trešajām valstīm. Rezidents, kurš darbojas augsta riska nozarē (piem. dubultā pielietojuma preču tirdzniecība, ražošana)
--	--	--	---	---	---

Piemērs sava sākotnējā riska novērtējumam skatāms 3.2. sadaļā.