

Desk research.

Kõige rohkem kinnisvara on ostetud krüptoga:

1. USA: Erinevad USA linnad, nagu Miami, Florida ja New York City, on olnud populaarsed sihtkohad, kus krüptorahaga on ostetud kinnisvara.
2. Dubai, Araabia Ühendemiraadid: Dubai on olnud üks olulisi kohti, kus on näha krüptovaluutaga seotud kinnisvaratehinguid.
3. Euroopa: Mõned Euroopa riigid, nagu Šveits, Saksamaa ja Hispaania, on olnud krüptovaluuta kinnisvaraostudega seotud.
4. Aasia: Mõned Aasia riigid, näiteks Jaapan ja Tai, on olnud tuntud krüptovaluuta kasutuselevõtu ja kinnisvaraostude poolest.
5. Mõned piirkonnad või riigid võivad olla avatumad krüptoraha või kinnisvara ostudele, kuid AML ja KYC standardid kehtivad tavaliselt kõikjal. Mõnes riigis võivad aga olla paindlikumad regulatsioonid või puuduvad mõned täpsustatud juhised või range järelvalve.

Dubai on üks sellistest piirkondadest, kus krüptovaluutaga kinnisvara ostmise protsess võib olla suhteliselt avatum ja lihtsam mitmel põhjusel:

1. Progressiivne regulatsioon ja strateegia: Araabia Ühendemiraatides, eriti Dubais, on võetud kasutusele mitmeid regulatsioonimeetmeid, mis toetavad innovatsiooni ja uusi tehnoloogiaid, sealhulgas krüptovaluutasid. Dubais on olnud selge soov saada krüptoraha- ja blockchain-ettevõtetele sobivaks keskkonnaks ning nad on rakendanud mitmeid algatusi, mis soodustavad krüptoraha vastuvõtmist.
2. Vastuvõtlikkus uutele tehnoloogiatele: Dubais on olnud avatud uutele tehnoloogiatele ning see linnaosa on püüdnud muuta end üheks tehnoloogia ja innovatsiooni juhtpiirkonnaks. Nad on seadnud eesmärgi saada maailma esimeseks täiesti digitaalseks valitsuseks, mis on kaasa aidanud ka krüptovaluutade aktsepteerimisele.
3. Investorite huvi ja nõudlus: Investorid ja kinnisvarahuvilised on olnud huvitatud võimalusest osta kinnisvara krüptovaluutades, ning Dubai on reageerinud sellele nõudlusele, luues platvorme ja regulatsioone, mis võimaldavad seda tüüpi tehinguid.
4. Strateegiline asukoht rahvusvahelisel turul: Dubail on oluline geograafiline asukoht rahvusvahelisel turul ning selle tõttu on see atraktiivne sihtpunkt nii äri- kui ka investeerimisvõimaluste jaoks.

Siiski on oluline märkida, et rahapesu tõkestamise ja finantskuritegevuse vastased meetmed on rahvusvahelised ning enamik riike järgib rahvusvahelisi standardeid, mis on kehtestatud organisatsioonide poolt nagu Financial Action Task Force (FATF).

2. Anti Money Laundering (AML):

- Raha päritolu tõendamine: Ostjal võidakse nõuda tõendust selle kohta, kust tulevad krüptovaluutaga tehtavad maksed ja kuidas on need seotud seadusliku tegevusega.
 - Tehingute jälgimine ja analüüs: Platvormid või teenusepakkujad võivad jälgida tehinguid, et avastada ebatavalisi mustreid või kahtlaseid tehinguid, mis võivad viidata rahapesule või muudele ebaseaduslikele tegevustele.
 - Riskianalüüs: Ettevõtted võivad läbi viia riskianalüüsi, et hinnata tehingute riske ja tuvastada kahtlaseid mustreid või kliente.
3. Blockchaini analüüs: Krüptovaluutade tehingud on salvestatud avalikku pearaamatusse, mida nimetatakse blockchainiks. Ettevõtted võivad kasutada spetsiaalseid tarkvaralahendusi ja analüüsivahendeid, et jälgida ja analüüsida tehingute ahelat. Nad võivad jälgida krüptovaluuta liikumist läbi erinevate aadresside ja kontode, et tuvastada tehingute teekond ja võimalikud seosed ebaselge päritoluga rahaga.
 4. Tehingute kaudne analüüs: Platvormid ja teenusepakkujad võivad läbi vaadata tehingute ajaloo ja võrrelda seda teiste teadaolevate tehingutega, et määrata kindlaks kahtlased mustrid või seosed ebatavaliste tehingutega.
 5. Riskianalüüs: Ettevõtted võivad rakendada riskianalüüsi, mis hõlmab klientide ja nende tehingute hindamist vastavalt riskitasemele. Kui tehing või kliendi käitumine on ebatavaline või kõrvalekaldeline, võib see viidata kahtlasele raha päritolule.

1. Know Your Customer (KYC):

- Isikut tõendava dokumendi esitamine: Kinnisvara ostjalt võidakse nõuda ametliku isikut tõendava dokumendi, näiteks passi või isikutunnistuse esitamist.
- Elukoha tõendamine: Lisaks isikut tõendavale dokumendile võidakse küsida elukoha tõendamiseks kommunaalteenuste arvet, pangaväljavõtet või muid dokumente.
- Täiendav teave: KYC protsess võib hõlmata täiendavaid küsimusi või dokumente, mis aitavad tõestada kliendi identiteeti ja tausta.

Kuidas hetkel üks võimalik potentsiaalne krüptoga kinnisvara ostmise käib:

1. Tehingute jälgimine ja analüüs:

- Platvormid ja ettevõtted võivad kasutada tehingute jälgimissüsteeme ja analüütikat, et hinnata tehingute mustrit, summasid, sagedust ja muid tehinguga seotud aspekte. Nad otsivad ebatavalist või kahtlast käitumist, mis võiks viidata rahapesule või muudele ebaseaduslikele tegevustele.

2. Riskianalüüs:

- Ettevõtted võivad läbi viia riskianalüüsi, hindamaks klientide ja nende tehingute riske. See hõlmab tehingute ja klientide profiilide hindamist vastavalt nende tegevuse iseloomule, päritoluriigile, tehingute mahule jne.

3. Dokumentatsiooni ja teabe kogumine:

- Platvormid või ettevõtted võivad nõuda täiendavat dokumentatsiooni või teavet raha päritolu kohta. See võib hõlmata pangakonto väljavõtteid, maksedokumente, rahalisi tõendeid, mis näitavad raha seaduslikku päritolu.

4. Kahtlaste tehingute tuvastamine ja raporteerimine:
 - Kui tehingutes või klientide käitumises ilmnevad kahtlased märgid, näiteks suurte rahasummade ebaharilikud ülekanded või sagedased tehingud, mis ei vasta tavalistele mustritele, siis võidakse need tuvastada ja vastavalt raporteerida vastavatele ametiasutustele.
5. Tehingute piirangud ja jälgimine:
 - Platvormid võivad kehtestada tehingutele piiranguid, mis aitavad vähendada riske, näiteks maksimaalsed tehingu suurused või sagedused. Samuti jälgitakse pidevalt tehinguid, et tuvastada kahtlaseid mustreid või käitumist.

Dokumendid:

panka ja investeerimiskonto väljavõtted:

- ajaperioodi algus siis kui krüpto esialgu osteti
 - väljavõtte kogu järgneva perioodi kohta
 - krüpto väärtus ajaperioodil
 - väljavõtte, et need olid just krüptorahad mis liikusid pankas
-
- Protsess:
 - Ostja ja müüja kokkulepe
 - KYC (Know Your Customer) andmed
 - Raha päritolu tõestamine
 - Makseviisi kinnitamine
 - Tehingu lõpuleviimine
 - Kinnisvara omandiõiguse üleandmine
 - Vajalikud dokumendid (USA laenukorporatsiooni näitel):
 - panga ja investeerimiskonto **väljavõtted**
 - **ajaperiood:** ostmise hetkest tehingu lõpuni
 - krüpto väärtus kogu ajaperiood
 - lõpptehingu toimumise tõestus
 - ***purchase trail*** - krüptotehingu õiguspärasuse tõestamine
 - krüptovarad **tuleb välja võtta** ja peavad pangakontol seisma teatud aja