

Uvod u frakcijske interese u nekretninama

Predavač: Dennis A. Webb, ASA, MAI, FRICS

APSTRAKT

Frakcijsko vlasništvo se obično stvara zato što strane u transakciji vide nematerijalne koristi iz njihovog poduhvata. Inače, zašto bi neko plaćao više od svog srazmernog dela da bi ušao u ograničeni i relativno nelikvidni posao sa nekretninama? Nematerijalne koristi su često veoma stvarne, i omogućavaju poduhvate i investicije koje inače nikada ne bi bile ostvarive. Ali ove koristi se vremenom smanjuju kako se otkrivaju problemi i pojavljuju sukobi među suvlasnicima. Okolnosti i ciljevi suvlasnika se menjaju i, vremenom, njih nasleđuje sledeća generacija.

Ova sesija počinje ispitivanjem motivacije partnera, nematerijalnih izvora vrednosti u suvlasničkom interesu, promenljivih uslova i često teških, sudskih ishoda. Zatim pokazuje kako i kada primeniti standarde fer vrednosti, prepoznavanje nematerijalne imovine i atributa ličnih interesa koje razmatraju kupci i prodavci. Procenitelj može biti od velike pomoći u usmeravanju strana da postavljaju prava pitanja i da, nadamo se, budu savetnici u takvim transakcijama bez sudskih sporova.

Konačno, šta procenitelj treba da radi kada postoji bar neka vrsta organizovanog tržišta za frakcijske interese? Tržište se, na primer, može razviti za tokenizovane interese. Ova sesija razmatra neobične karakteristike ovih transakcija i nudi specifične metode koje ukazuju procenitelju kako da donese logične i smislene zaključke o tržišnoj vrednosti.

OUTLINE

- Stvaranje i životni ciklus frakcionih interesa
 - Početi od nematerijalnih prednosti
 - Gledanje kako prednosti vremenom nestaju
 - Dovođenje ili izbacivanje sledeće generacije
- Kako i kada primeniti fer tržišnu vrednost i standarde fer vrednosti
 - Kada primeniti koji standard
 - Kako lična materijalna i nematerijalna vrednost utiče na otkup
 - Kako procenitelj može da obezbedi pregovaračke granice
- Analiziranje tržišta frakcionih kamata
 - Ako postoji tržište, kako ga analizirate?
 - Ako nema tržišta, kako koristite proksi modele?
- Mogućnosti za razvoj poslovanja
 - Otkup od partnera i parnica
 - Međugeneracijski otkupi
 - Tokenizacija i druge aktivnosti 'sekjuritizacije'
- Sledeći koraci za procenitelje

BIOGRAFIJA PREDAVAČA:

Dennis A. Webb, MAI, ASA, FRICS, je procenitelj poslovanja i nekretnina, bivši sindikator i inženjer. Webb je direktor Primus Valuations® specijalizovane consulting kompanije za procene i sudske sporove sa kancelarijama u Los Anđelesu i Denveru. Vebova praksa je fokusirana na poslove držanja i upravljanja nekretninama, alociranje vrednosti nekretnina za posebne namene i procene vrednosti poslovanja. Njegova strast donosi bolje razumevanje, jasnoću, saradnju i tehnologije za podršku pri proceni vrednosti imovine koja se vrednuje, specijalnu nišu koja je dugo delovala uznemirujuće na procenitelje, savetnike, sudove i vlasnike imovine. Njegova misija je rezultirala brojnim člancima i prezentacijama za profesionalne procenitelje, advokate i vlasnike imovine. Njegov najnoviji rad „Valuing Fractional Interests in Real Estate 2.0“, je definitivno kompletna nadogradnja procesa procene za DOO, DP i zajedničke interese zakupa. Denis, rodom iz Los Anđelesa, sada živi u Denveru, Kolorado, i uživa u pisanju, planinarenju, putovanju i plesu argentinskog tanga (ne obavezno tim redosledom). Kontakt: dwebb@primusvaluations.com