

استهلال

لَمْ تَعْنَا هُوَ لَاءَ أَبَاءَ هُمْ طَلَى عَلَيْهِمُ الْعُمْقُ لَا يَرَوْنَ أَنَّا
نَأْتِي الْأَرْضَ نَنْقُصُهَا مِنْ أَطْرَافِهَا أَفَهُمُ الْغَالِبُونَ {

صدق الله العظيم

سورة الأنبياء الآية {44}

الإهداء

اهدي هذا العمل المتواضع إلى روح أبي الذي لم يبخل على يوماً بشيء

وإلى أمي التي نودتني بالحنان والمحبة

أقول لهم: أنتم وهبتموني الحياة والأمل والنشأة على شغف الاطلاع والمعرفة

والي رفيق دربي زوجي محمد الطيب

الي أبنائي نور حياتي (الطيب وأواب)

وإلى إخوتي وأسرتي جميعاً

والي من علمتني أن معنى الأخوة (التضحية) أختي عائشة

الباحث

مروة إبراهيم

الشكر والعرفان

رَبِّ أَقُولُ تَعَالَى قُلْتُ أَشْكُرُ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ
أَعْمَلُ صَالِحاً تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ { النمل 19.

الشكر والحمد لله أولاً على ما هدى ووفق وسدد. فإني مدين بالشكر لكل من قدم إلي
يد العون خلال مسيرة تعليمي من أساتذة وأقارب وأصدقاء، وأرشدني في كتابة هذا
البحث المتواضع فلهم مني الشكر والتقدير بعد شكر الله عز وجل.
الشكر والتقدير لأستاذي الجليل المشرف الأول د/ **مدثر سليمان محمد علي**
وأخص بالشكر م. م/ **عبد القادر محمد عمر تميم** ما قدمه لي من عون في هذا
البحث.

كما أخص بالشكر زملائي **مودة وهنادي وأحمد وميسون وهبة** لتقديم يد
العون لي طول فترة الدراسة.
وفي الأخير أرجوا من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعا يستفاد منه.

الباحث

مروة

إبراهيم

مستخلص الدراسة

لما كان العقار هو الثروة الأساسية، التي كانت وما تزال وستظل سببا في الخلافات بين الأفراد، وسبب الحروب بين الدول، فقد عمل الإنسان منذ القدم على تنظيم هذه المساحات، وفرض على الكل احترام هذا التنظيم المصطلح على تسميته بنظام الملكية العقارية، وذلك لمحدودية المساحات العقارية القابلة للاستغلال من جهة، ورغبة في أن يكون العقار محل الاستغلال ذا مردودية أوفر للفرد وللجماعة من جهة أخرى.

الهدف الأول والرئيسي لهذا البحث هو تقديم فكرة عامة عن التقييم العقاري وكيفية عملة ثم توضيح المشاكل والمعوقات التي تواجه هذه المهنة وتوضيح الآثار المترتبة على ذلك سواء بطرق مباشرة أو غير مباشرة سواء على الافراد والمؤسسات والشركات والبنوك خاصة وأخيرا وصف لتقنيات حديثة التي تؤثر على تطور التقييم العقاري بالسودان.

هذا البحث يستهل بمقدمة عن التقييم العقاري والتعريف بمشكلة البحث كما جاء في الفصل الأول. اما تعريف التقييم العقاري وأهدافه وأغراضه وتوضيح قواعد السلوك المهني للمقيم وطرق التقييم العقاري وكتابة التقرير النهائي جاء في الفصل الثاني ، منهجية البحث هو عنوان الفصل الثالث حيث تم التوصل الى اهداف البحث عن طريق المقابلات الشخصية للجهات المختصة كما توزيع استبيان على عينة من مجتمع الدراسة؛ اما الفصل الرابع يحتوى على جدول البيانات المستخلصة من إجابات الاستبيان التي وزعت على شريحة مجتمع الدراسة ؛ يتم تحليل البيانات باستخدام برنامج الإحصاء والتوصل الى النتائج من خلاله والتي تمثل بأشكال بيانية .

تقودنا النتائج الى المناقشة والتوصيات في الفصل الخامس

Abstract

Because the property is the primary wealth, which was and still is and will continue to be the cause of differences between individuals, the cause of wars between nations, has worked since human foot on the organization of these spaces, and the imposition of a total respect for this organization to be called the term real estate property system

First and foremost, for this research goal is to provide a general idea of the real estate valuation and how it works and then to clarify the problems and constraints

facing the profession and to clarify the implications of that, either directly ways or indirectly, whether for individuals, institutions and companies, especially banks and finally describe modern techniques affecting the development of real estate valuation in Sudan.

This paper begins with an introduction to the real estate evaluation and publicizing the problem of search as stated in the first chapter. The definition of real estate valuation and its goals and objectives and to clarify the rules of professional conduct for the resident and methods of real estate valuation and write the final report in the second chapter, the research methodology is the third chapter where they were to reach the goals of search through personal interviews as distribution questionnaire sample of the study population; the fourth chapter contains scheduling data derived from answers to the questionnaire, which was distributed on a slide study population; the data is analyzed using statistical program and to reach results through which represent graphic formats.

Results lead us to the discussion and recommendations in Chapter five.

قائمة المحتويات

الرقم	المحتوى	رقم الصفحة
	الآية	أ
	الإهداء	ب
	الشكر والعرفان	ج
	المستخلص	د
	المستخلص باللغة الإنجليزية	هـ
	قائمة المحتويات	و
	قائمة الأشكال	ط
	قائمة الجداول	ى
الفصل الأول المقدمة		
1-1	مقدمة عامة	1
2-1	أهمية البحث	1
3-1	مشكلة البحث	2
4-1	أهداف البحث	3
5-1	فرضيه البحث	4
6-1	مناهج البحث	4
7-1	الأدوات المستخدمة لجمع المعلومات	5
8-1	مجال البحث وحدود الدراسة	6
9-1	هيكلية البحث	6
الفصل الثاني الإطار النظري والدراسات السابقة		
1-2	مقدمة	8
2-2	تقييم الاصول	9
3-2	خواص السوق العقاري والعوامل المؤثرة عليه	9
4-2	العناصر التي تخلق قيمة السلع	13
5-2	تعريف سعر السوق	14
6-2	مؤهلات خبير التقييم	15
7-2	أغراض التقييم	17
8-2	مفهوم التثمين العقاري	18
9-2	ما هو التقييم العقاري	19
10-2	العوامل المؤثرة على قيمة العقارات	24
11-2	أسس تحديد القيمة Value Principles	25
12-2	طرق التقييم العقاري	31

52	خطوات عملية التقييم	13-2
62	التقييم العقاري بالسودان	14-2
الفصل الثالث منهجية البحث		
72	مقدمه	1-3
72	منهج الدراسة	2-3
73	مجتمع الدراسة	3-3
73	حجم العينة	4-3
73	جمع البيانات	5-3
74	تحليل البيانات	6-3
الفصل الرابع مناقشة وتحليل النتائج		
75	مناقشة وتحليل الاستبيان	1-4
113	الخلاصة	2-4
114	النتائج	3-4
الفصل الخامس الخاتمة والتوصيات		
115	الخاتمة	1-5
116	التوصيات	2-5
119	المراجع والمصادر	
	الملحقات	

قائمة الأشكال

الشكل	رقم الصفحة
شكل رقم (1-1) يوضح منهجية البحث	7
شكل رقم (1-2) يوضح دليل إجراءات التقييم	23
شكل رقم (2-2) يوضح عملية الوصول الى القيمة	46
شكل (3-2) يوضح خطوات عملية التقييم	56
شكل (4-2) يوضح العوامل المؤثرة على مهنة التقييم العقاري في السودان	67
شكل (5-2) يوضح متوسط معدل التضخم في السودان	69
شكل (6-2) يوضح سبل تطوير مهنة التقييم العقاري في السودان	70

قائمة الجداول

الجدول	رقم الصفحة
جدول رقم (1-4) توزيع افراد عينة الدراسة حسب المؤهل الاكاديمي	75
جدول رقم (2-4) توزيع افراد عينة الدراسة حسب المسمى الوظيفي	77
جدول رقم (3-4) نوع المنظمات	78
جدول رقم (4-4) الخبرة العملية (سنة)	79
جدول رقم (5-4) متى تم تأسيس قسم تقييم الأصول بمؤسستكم العامة ؟ بين عامي	80
جدول رقم (6-4) ماهي وظيفة اغلب المباني التي تم تقييمها؟	81
جدول رقم (7-4) ماهي خبرة المقيمين العاملين بالشركة في مهنة التقييم العقاري	82
جدول رقم (8-4) الخ	83
جدول رقم (9-4) ماهي الطبيعية الأساسية لعمل الشركة	84
جدول رقم (10-4) تاريخ تقييم الأصول في السودان يفترق الى حفظ البيانات وتسجيل المعلومات	85
جدول رقم (11-4) هل لديك علم تام بأهم مؤسسي تقييم الأصول في السودان سواء شركات ام افراد	86
جدول رقم (12-4) أغلب العملاء والثقافة السائدة لدى الشعب السوداني ينظر على انه لا يوجد فرق بين السمسار والمقيم	87
رقم (13-4) في حالة البحث عن تقييم الأصول في السودان تجد المعلومات بكل سهولة ومتوفرة بكثرة سواء في المكتبات او مواقع الانترنت	88
جدول رقم (14-4) هل تعتمد على السمسار كمرجع لأسعار الأراضي لكافة التفاصيل والأسعار	89
جدول رقم (15-4) السماسرة يتحكمون في أسعار الأراضي على حسب خبرتهم ووجهه نظرهم	90
جدول رقم (16-4) كيف يتم حساب قيمة الاتعاب لتقييم ما	91
جدول رقم (17-4) هل تم تقييم لعميل او شركة اجنبية لأصول سودانية من قبل الشركة في الفترة الماضية	92
جدول رقم (17-4) ما هو الغرض من التقييم بالنسبة لأغلب الأصول التي تم تقييمها	93
جدول رقم (19-4) اغلب المشاكل التي تواجهك اثناء عملية التقييم تأتي من جانب. قم بترتيبها تنازليا	94
جدول رقم (20-4) هل تم إعادة تقييم لعمل خاص بالشركة من قبل جهة معينة..	95

	طعن في التقييم
96	جدول رقم (4-21) تأسيس البنوك لشركات تعمل في التقييم والرهن معا...تضارب مصالح
97	جدول رقم (4-22)سوق تقييم الأصول يتمتع بالشفافية وتبادل المعلومات
98	جدول رقم (4-23)ما هي العملة المستخدمة والمعتمدة للشركة في تقييم الأصول
99	جدول رقم(4-24)هل لدى الشركة تعامل رسمي في عمل تقييم الأصول مع أحد البنوك
100	جدول رقم (4-25) ماهي الطريقة المعتمدة لديكم في تقييم الأصول
101	جدول رقم (4-26) ما هي الآلية المتبعة في حساب الاهلاك
102	جدول رقم (4-27)ماهي المعايير المتبعة لدى عمل الشركة
103	جدول رقم (4-28) هل لدى الشركة عضوية عالمية في أي من الاتحادات العالمية او العربية
104	جدول رقم (4-29) التضخم في الاقتصاد المحلى أدى الى الارتفاع الشديد في أسعار العقارات
105	جدول رقم(4-30) عند استخدام طريقة المقارنة بالبيع تتم المقارنة عن طريق معرفة
106	جدول رقم (4-31) صفات المقيم العالمية والأخلاقية تنطبق على الشركات المحلية
107	جدول رقم (4-32) مهنة تقييم الأصول متجه نحو التطور في السودان
108	جدول رقم (4-33) تقديم التقرير النهائي للعميل يتبع طريقة
109	جدول رقم (4-34) السماسرة فئة مهمة ولهم دور في تقييم الأصول بشرط وضع لوائح وقوانين يجب الالتزام به
110	جدول رقم (4-35) هل يهتم قسم تنمية الموارد البشرية بالشركة بتدريب الكوادر عن طريق دراسة دورات في تقييم الأصول سواء داخل او خارج السودان
111	جدول رقم(4-36) هل لدى الشركة اشتراك في مواقع شبكة الانترنت
112	جدول رقم(4-37) أسباب ارتفاع العقارات بسبب... قم بترتيبها تنازليا على حسب اكبر نسبة