

الذِّكْرُ الْمَكْبُرُ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

[وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ لَكُم مِّنَ
الْجِبَالِ أَكْثَارًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ تَقِيِّكُمُ الْخَرَّ
وَسَرَابِيلَ تَقِيِّكُمْ بِأَسْكُمْ كَذَلِكَ يُتِيمُ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ
لَعْلَّكُمْ تُسْلِمُونَ] (صدق الله العظيم)

سورة النحل الآية (81)

[وَتَنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ يُبْوَتَا فَارِهِينَ] (صدق
الله العظيم)

سورة الشعراة الآية (149)

الإهداء

إلى ينبوع الحنان المرأة الصامدة التي اعطتني الثقة لبلوغ غايياتي
روح امي الطاهرة الاستاذة سعاد جابر
الي رمز العزة و الشموخ الذي زرع فينا كل معاني الصدق و الوفاء وبذل الغالي و النفيس في
سبيل تعليمنا

أبي العزيز الاستاذ الفاتح جابر وكم
الي الرياحين التي تعطر دنياي
رحا ب، رباب، امل، ايها ب، سعاد، فضل الله و روح الحبيب مجاهد (اخوتي)
الي اسرتي الصغيرة جنتي في الارض
زوجي كوثر و ابني الفاتح
رب اخاً لك لم تلده امك
اصدقائي و زملائي
الي من علمني حرفًا
اساتذتي الاجلاء
الي طلاب العلم
اليكم جميعاً اهدي هذا البحث المتواضع

الباحث محمد الفاتح

الشُّكْرُ و التَّقْدِيرُ

الحمد لله رب العالمين و له الشكر سبحانه ان تكرم علينا و تفضل باعطائنا فكرة هذا البحث و تنسيق معلوماته و اخراجه هذا المخرج المبارك انشاء الله
و عملاً بقوله صلى الله عليه و سلم (من لا يشكر الناس لا يشكرون الله)
فالشكر بعد الله سبحانه و تعالى

للمهندس المستشار محمد القادر محمد عمر تميم

الذي لولا مجاهوداته و صبره بعد توفيق الله عز وجل لما خرج هذا البحث الى حيز الوجود فله
منا كل التقدير و الاحترام الواجب
كما اتقدم باسمي ايات الشكر و التقدير لاسرة كلية الهندسة جامعة السودان لعلوم و التكنولوجيا و
معهد الدراسات الهندسية و التقنية (سيتس)
اساتذة و طلاب و عاملين
ثم الشكر متصل الى كل من ساهم معاً في اخراج هذا البحث
فجزى الله الجميع خير الجزاء

الباحث

مستخلص الدراسة

تكمن أهمية صناعة التثمين العقاري في خلق نوع من التوازن في العرض والطلب والحد من المضاربات الوهمية، عن طريق توفير الوسائل المؤدية لمعرفة قيمة العقار حسب المعطيات الموجودة عن حركة السوق العقارية، الأمر الذي يساعد في القضاء على عشوائية أسعار العقار.

وبما أن تقييم أو تثمين الضمانات العقارية يمثل حجر الأساس الذي تبني عليه كثير من القرارات الهامة والمؤثرة مثل منح التسهيلات الائتمانية . وكان هذا المطلب بمثابة موضوع البحث (**تقييم الضمانات العقارية للتمويل المصرفي في السودان**) دراسة مسح ميداني

حيث يهدف البحث في الأساس إلى تشجيع البنوك والجهات الممولة لأهمية تمويل المشاريع بضمانات عقارية و ترسیخ النظرة الايجابية و التفاؤل با ان الرهن العقاري سيسهم في تمويل المشاريع و حل جزء من المشاكل المالية. فالقدرة على تعديل المسار و المرونة في التنفيذ و التطبيق هو ما يصحح و يسهم في التطوير و التنمية. ندرة المعاهد والكليات العلمية السودانية في القطاع العقاري وقلة الكتب العربية المتخصصة، دفعتنا إلى هذا البحث للراغبين بالتعرف على هذا القطاع بشكل علمي ومهني، وذلك من خلال المواضيع الأساسية الواجب الإلمام بها. لدعم البحث بالدليل و الواقعية في قياس هذا الاهتمام طبق الباحث المنهج الإحصائي. ولجمع البيانات صُمم استبيان وُرُّعَ على العاملين والمهتمين بالتقدير العقاري ؛ أُستخدم البرنامج الإحصائي (SPSS الإصدارة 16) في تحليل وتقسيم النتائج للوصول إلى التوصيات.

لقد أوصى الباحث بالعديد من المقترنات كان أهمها لابد من وضع معايير وأسس و ضوابط لتنظيم مهنة التقييم العقاري توافق حاجة السودان مع المعايير العالمية. كما أوصى بضرورة وجود مراكز للتقدير العقاري أو هيئات أكاديمية مهنية تطرح برامج أكاديمية لتأهيل المتخصصين و تنظم مهنة التقييم وفق الضوابط وتنس قوانين تبين قواعد وآليات ممارسة هذه المهنة وشروط مزاولتها ، و ذلك لمواكبة التطور والعمل على نشر مفهوم الجودة و التميز. كما و اوصي بضرورة تطبيق نظام التمويل العقاري حتى يتم ضبط إيقاع السوق العقاري والتحرك في هذا السوق من خلال تقوين و تنظيم منظومة التقييم العقاري بعيداً عن العمل العشوائي الغير واضح المعالم . و من التوصيات ايضاً ضرورة تطوير آلية لتحديد رسوم التقييم بصورة لا ترتبط بقيمة العقار المُقِيم (الاتعاب نسبة من القيمة) حتى لا يكون المُقييم جهة غير محيدة و يخالف الاعراف الدولية للتقدير. وتكون ملزمة للمقيمين. و اوصي الباحث بإنشاء مراكز للتقدير العقاري او هيئات اكاديميه مهنية تطرح برامج أكاديمية لتأهيل المتخصصين و تنظم مهنة التقييم .

Abstract

The importance of real estate valuation industry is to create a sort of balance in the supply demand and the reduction of speculative practices, by providing conductive means to determine the value of the property according to the available data for the movement of the real estate market, which helps eliminate random real estate pricings.

Since the real estate valuation is the bedrock on which many important and influential decisions ,such as granting credit facilities are based. This requirement was the subject of research (**Real estate Valuation For Bank Financing In The Sudan-Afield Study**)

The research aims primarily to encourage banks and finance providers of the importance of real estate schemes for financing guarantees and establishing a positive outlook which supports the fact that the mortgage will contribute to the financing of projects and providing suitable solution for any financial difficulties this also gives. The ability to modify the path and flexibility in the implementation and ensures that the application is correct and contributes to the development and planning. Scarcity in scientific institutes and colleges in Sudan giving specialist course in the field of the real estate sector and the lack of specialized Arab books, led us to this humble search for those interested in learning about this sector in a scientific and professional, and through such works make a knowledge data base which greatly will benefit this sector in the future . To support research evidence and realism in measuring this dish researcher to give a practical and well documented information it was necessary to apply standard statistical methods for the gat having and processing of all necessary data for this research . data collection questionnaire was designed and distributed to employees and those interested in the real estate assessment; using statistical software (SPSS version 16) in the analysis and interpretation of results.

The researcher put forward many recommendation ,the most important being , the necessary to have standards and cod of practice for real estate industry in Sudan in addition to establishing professional centers which can provide academic and professional supports for those in need. This will facilitate and help Sudan in the integration and adjustment relevant to international standards and institutions .

المحتوي

الصفحة	الموضوع	البند
أ		الأية
ب		الإهداء
ج		الشكر
د	ملخص البحث	
هـ	Abstract	
و	الفهرس	
حـ	قائمة الجداول	
يـ	قائمة الأشكال	

الفصل الأول : (أساسيات البحث)

1	مقدمة البحث	1-1
1	أهداف البحث	2-1
1	أهمية البحث	3-1
2	مشكلة البحث	4-1
2	منهج البحث	5-1
2	حدود البحث	6-1
2	هيكل البحث	7-1

الفصل الثاني : (الإطار النظري)

4	المبحث الأول : التقييم العقاري	1-2
32	المبحث الثاني : العوامل الأساسية للتقييم العقاري	2-2
35	المبحث الثالث : طرق التقييم العقاري	3-3
45	المبحث الرابع : تقرير التقييم العقاري	4-2
55	المبحث الخامس : التمويل المصرفي	5-2
82	المبحث السادس : التمويل العقاري	6-2

الصفحة	الموضوع	البند
الفصل الثالث : طريقة البحث		
87	إجراءات الدراسة الميدانية	1-3
الفصل الرابع : النتائج و المناقشة		
89	المناقشة	1 -4
133	النتائج	2 -4
الفصل الخامس : التوصيات و الخاتمة		
135	التوصيات	1 -5
137	الخاتمة	2 -5
المراجع و المصادر		
المرفقات		

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	البند
88	متغير المؤهل العلمي	1-1
89	متغير سنوات الخبرة العملية	2-1
90	التخصص المهني	3-1
91	متغير تصنيف العمل	4-1
92	تعدد اسباب و اهمية التقييم العقاري	5-1
93	قيام الاتحادات و الجمعيات المهنية لخبراء التقييم العقاري تساعد في الرقابة على الاداء	6-1
94	عدم وجود قانون ينظم مهنة التقييم العقاري يقلل من فعالية التقييم العقاري	7-1
95	التصنيف المقيمين العقاريين حسب قيمة العقار المُقيم يقلل من مخاطر اخطأ التقييم .	8-1
96	الربط بين اتعاب التقييم العقاري و قيمة العقار المُقيم يجعل من المُقيم جهه غير محيدة	9-1
97	التدريب و التدريب المستمر و تتميم مهارات خبراء التقييم ينعكس على مستوى الادا	10-1
98	ادخال مقررات التقييم العقاري ضمن مناهج الكليات ذات الصلة يعمق من ثقافة التقييم	11-1
99	وضع معايير واسس و ضوابط لتنظيم مهنة التقييم تبعث الثقة في المؤسسات المالية	12-1
103	التقييم العقاري يمثل حجر الاساس الذي تبني عليه كثير من القرارات الهامة	13-1
104	التمويل المصرفي بضمانات عقارية يساعد في التنمية و توسيع سبل كسب العيش	14-1
105	توعية و تنقيف المجتمعات في المؤسسات المالية و المصرفية المختلفة بفاعلية التقييم العقاري	15-1
106	الدراسة السليمة للعملية الاستثمارية تقلل من مخاطر التمويل	16-1
107	منشورات البنك المركزي ساهمت في وضع بدایات لتقنين مهنة التقييم العقاري في البلاد	17-1
111	قرار منح التمويل يجب ان يبني على الحس المصرفي بان العميل سيقوم بسداد التمويل.	18-1
112	يجب الا يزيد حجم التمويل عن مقدرة العميل على السداد بالكامل في الوقت المحدد.	19-1
113	التوزيع التكراري لاطروحة ضرورة التأكد من دراسة المقدرة المالية للعميل	20-1
114	يجب اخذ مساهمة العميل في راس المال في الحساب عند تحديد حجم التمويل.	21-1
115	يجب ان يبرهن التدفق النقدي للعميل (الماضي و التنبؤ المستقبلي) المقدرة على السداد.	22-1

الصفحة	عنوان الجدول	البند
116	التوزيع التكراري لاطروحة يجب ان يكون غرض العميل من التمويل واضحًا و مباشراً .	23-1
119	يجب ألا يكون الضمان الكافي فقط هو سبب اتخاذ.	24-1
120	يتم التركيز على الضمان كلما كان التمويل ذو مخاطر مرتفعة .	25-1
121	يتم التركيز على الضمان كلما كان حجم التمويل كبير	26-1
122	حجم التمويل الممنوح يجب ان يكون متوافقاً مع الغرض	27-1
123	اجل التمويل يجب ان يتواافق مع التدفقات النقدية للمشروع الذي تم تمويله.	28-1
126	مستوي تقاريرالتقييم مرضي من حيث المحتوى و المضمون.	29-1
127	تقارير التقييم شاملة من حيث المنهج المتبعة و العرض	30-1
128	هناك اختلاف و تباين في مناهج ممارسة التقييم .	31-1
129	ضرورة وجود إدارات هندسية بالمصارف .	32-1
130	إدارات الهندسية في المصارف تقوم تلعب دوراً هاماً في عملية مراجعة التقييم.	33-1
131	تعتبرمنشورات البنك المركزي فيما يختص بممارسة التقييم كافية.	34-1

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	البند
88	عينة الدراسة وفق متغير المؤهل العلمي	1-1
89	عينة الدراسة وفق متغير سنوات الخبرة العملية	2-1
90	عينة الدراسة وفق متغير التخصص المهني	3-1
91	عينة الدراسة وفق متغير تصنيف العمل	4-1
92	تعدد اسباب و اهمية التقييم العقاري	5-1
93	قيام الاتحادات و الجمعيات المهنية لخبراء التقييم العقاري.	6-1
94	عدم وجود قانون ينظم مهنة التقييم العقاري يقلل من فعالية التقييم	7-1
95	لتصنيف المقيمين العقاريين	8-1
96	الربط بين اتباع التقييم العقاري و قيمة العقار المُقيّم	9-1
97	التدريب و التدريب المستمر و تتميّز مهارات خبراء التقييم	10-1
98	ادخال مقررات التقييم العقاري ضمن مناهج الكليات ذات الصلة يعمق من ثقافة التقييم	11-1
99	وضع معايير واسس و ضوابط لتنظيم مهنة التقييم العقاري	12-1
103	التقييم العقاري يمثل حجر الاساس الذي تبني عليه كثير من القرارات الهامة	13-1
104	التمويل المصرفي بضمانات عقارية يساعد في التنمية و توسيع سبل كسب	14-1
105	تنوعية و تنقّيف المجتمعات في المؤسسات المالية والمصرفية المختلفة بفاعلية التقييم	15-1
106	الدراسة السليمة للعملية الاستثمارية تقلل من مخاطر التمويل	16-1
107	منشورات البنك المركزي ساهمت في وضع بدایات لتقنيّن مهنة التقييم العقاري	17-1
111	قرار منح التمويل يجب ان يبني على الحس المصرفي بان العميل سيقوم بسداد	18-1
112	يجب ألا يزيد حجم التمويل عن مقدرة العميل على السداد بالكامل في الوقت المحدد.	19-1
113	ضرورة التأكيد من دراسة المقدرة المالية للعميل	20-1
114	يجب اخذ مساقته العميل في رأس المال في الحساب عند تحديد حجم التمويل.	21-1
115	التمثيل البياني لاطروحة يجب ان يبرهن التدفق النقدي للعميل المقدرة على السداد.	22-1

الصفحة	عنوان الشكل	البند
116	يجب ان يكون غرض العميل من التمويل واضحًا و مباشراً.	23-1
119	يجب ألا يكون الضمان الكافي فقط هو سبب اتخاذ القرار.	24-1
120	يتم التركيز على الضمان كلما كان التمويل ذو مخاطر مرتفعة .	25-1
121	يتم التركيز على الضمان كلما كان حجم التمويل كبير.	26-1
122	حجم التمويل الممنوح يجب ان يكون متوافقاً مع الغرض.	27-1
123	اجل التمويل يجب ان يتواافق مع التدفقات النقدية للمشروع الذي تم تمويله.	28-1
126	مستوي تقارير التقييم مرضي من حيث المحتوى و المضمون.	29-1
127	تقارير التقييم شاملة من حيث المنهج المتبع و العرض	30-1
128	هناك اختلاف و تباين في مناهج ممارسة التقييم .	31-1
129	ضرورة وجود إدارات هندسية بالمصارف .	32-1
130	الإدارات الهندسية في المصارف تقوم تلعب دوراً هاماً في عملية مراجعة التقييم.	33-1
131	تعتبر منشورات البنك المركزي فيما يختص بمارسة التقييم كافية	34-1