

الذكر الحكيم

بسم الله الرحمن الرحيم

[وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ضَلَالًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنَ
الْجِبَالِ أَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَائِيلَ تَقِيكُمْ الْحَرَّ
وَسَرَائِيلَ تَقِيكُمْ بِأَسْكُمْ كَذَلِكَ يُتِمُّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ
لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُونَ] (صدق الله العظيم)

سورة النحل الآية (81)

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

سورة الشعراء الآية (149)

الإهداء

إلى ينبوع الحنان المراه الصامدة التي اعطتني الثقة لبلوغ غاياتي
روح امي الطاهرة الاستاذة سعاد جابر
الي رمز العزة و الشموخ الذي زرع فينا كل معاني الصدق و الوفاء وبزل الغالي و النفيس في
سبيل تعليمنا
أبي العزيز الاستاذ الفاتح جابروك
الي الرياحين التي تعطر دنياي
رحاب ,رباب,امل ,ايهاب ,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 حرفاً
اساتذتي الاجلاء
الي طلاب العلم
اليكم جميعاً اهدي هذا البحث المتواضع

الباحث محمد الفاتح

الشكر و التقدير

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
وعملاً بقوله صلى الله عليه و سلم (من لا يشكر الناس لا يشكر الله)
فالشكر بعد الله سبحانه و تعالى

للمهندس المستشار محمد القادر محمد عمر تميم

الذي لولا مجهوداته و صبره بعد توفيق الله عز و جل لما خرج هذا البحث الي 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 الي كل من ساهم معنا في اخراج هذا البحث
فجزى الله الجميع خير الجزاء

الباحث

مستخلص الدراسة

تكمّن 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 إلي تشجيع البنوك والجهات الممولة لأهمية تمويل المشاريع بضمانات عقارية و ترسيخ النظرة الايجابية و التفاؤل بان الرهن العقاري سيسهم في تمويل المشاريع و حل جزء من المشاكل المالية. فالقدرة علي تعديل المسار و المرونة في التنفيذ و التطبيق هو ما يصحح و يسهم في التطوير و التنمية. ندرة المعاهد والكلّيات 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 و وُزِعَ علي العاملين والمهتمين بالتقييم العقاري ؛ أستخدم البرنامج الإحصائي (SPSS الإصدار 16) في تحليل وتفسير النتائج للوصول إلي التوصيات.

لقد أوصى الباحث بالعديد من المقترحات كان أهمها لابد من وضع معايير وأسس و ضوابط لتنظيم مهنة التقييم العقاري تواكب حاجة السودان تتوافق مع المعايير العالمية. كما أوصى بضرورة وجود مراكز للتقييم العقاري أو هيئات أكاديمية مهنية تطرح برامج أكاديمية لتأهيل المتخصصين و تنظم مهنة التقييم وفق الضوابط وتسن قوانين تبين قواعد وآليات ممارسة هذه المهنة وشروط مزاوليها ، و ذلك لمواكبة التطور والعمل علي نشر مفهوم الجودة و التميز. كما و اوصي بضرورة تطبيق نظام التمويل العقاري حتي يتم ضبط إيقاع السوق العقاري والتحرك في هذا السوق من خلال تقنين 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 المُقيم (الاتعاب نسبة من القيمة) حتي لا يكون المُقيم جهة غير محايدة و يخالف الاعراف الدولية للتقييم. وتكون ملزمة للمقيمين. و اوصي الباحث بانشاء مراكز للتقييم العقاري او هيئات اكاديميه مهنيه 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 conducive 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

البند	الموضوع	الصفحة
	الآية	أ
	الإهداء	ب
	الشكر	ج
	ملخص البحث	د
	Abstract	هـ
	الفهرس	و
	قائمة الجداول	ح
	قائمة الأشكال	ي
الفصل الأول: (أساسيات البحث)		
1-1	مقدمة البحث	1
2-1	أهداف البحث	1
3-1	أهمية البحث	1
4-1	مشكلة البحث	2
5-1	منهج البحث	2
6-1	حدود البحث	2
7-1	هيكل البحث	2
الفصل الثاني : (الإطار النظري)		
1-2	المبحث الأول : التقييم العقاري	4
2-2	المبحث الثاني :العوامل الأساسية للتقييم العقاري	32
3-3	المبحث الثالث : طرق التقييم العقاري	35
4-2	المبحث الرابع : تقرير التقييم العقاري	45
5-2	المبحث الخامس :التمويل المصرفي	55
6-2	المبحث السادس :التمويل العقاري	82

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

قائمة الجداول

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

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

قائمة الأشكال

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

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