

سم الله الرحمن الرحيم
جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا
كلية الدراسات العليا و البحث العلمي
استبيان

متطلب بحث تكميلي للحصول على درجة الماجستير في إدارة التشييد بعنوان:

التقييم العقاري للتمويل المصرفي - المعايير و التطبيق

يهدف الاستبيان إلى جمع البيانات من المهتمين بقطاع التقييم العقاري و ذوي الاهتمام من المصارف و الشركات التي تعمل في مجال التقييم العقاري .
تنبيه:

(1) هذه الاستبيان بغرض البحث العلمي وستظل المعلومات الناتجة عنه في سرية تامة.

(2) يجب أن تكون الإجابات مبنية علي الخبرة في المجال و معطاة علي أساس الثقة.

(3) المعلومات المعطاة سوف تعامل كشهادات في النتائج النهائية.

الجزء الأول:- البيانات الشخصية.

الرجاء التكرم بوضع علامة (√) أمام العبارة الصحيحة التي تناسب إجابتك .

(2) المؤهل: دبلوم ☐ بكالوريوس ☐ دبلوم عالي ☐ ماجستير ☐ دكتورة ☐ أخرى حدد.....☐

(3) سنوات الخبرة العملية: (أقل من 5) ☐ (5 - 10) ☐ (11-15) ☐ (أكثر من 15) ☐

(4) التخصص: مهندس ☐ مصرفي ☐ مستثمر ☐ أخرى حدد.....☐

(5) تصنيف العمل: قطاع عام ☐ قطاع خاص ☐ أخرى حدد.....☐

الجزء الثاني: الجانب المؤسسي للتقييم.

الرقم	الاسئلة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشده
1	علي الرغم من تعدد أسباب و أهمية التقييم العقاري إلا أنه لا توجد قاعدة بيانات في متناول أيدي خبراء التقييم العقاري.					
2	قيام الاتحادات و الجمعيات المهنية لخبراء التقييم العقاري تساعد في الرقابة علي الاداء المهني و الاخلاقي لمهنة التقييم العقاري.					
3	عدم و جود قانون ينظم مهنة التقييم العقاري يقلل من فعالية التقييم العقاري .					
4	تصنيف المقيمين العقاريين حسب قيمة العقار يقلل من مخاطر أخطاء التقييم .					
5	الربط بين اتعاب التقييم العقاري و قيمة العقار (الاتعاب نسبة من القيمة) يجعل من المُقيم جهه غير محايدة .					
6	التدريب و التدريب المستمر و تنمية مهارات خبراء التقييم ينعكس علي مستوي الاداء و الاحترافية في اعمال التقييم و إعداد التقارير.					
7	إدخال مقررات التقييم العقاري ضمن مناهج الكليات ذات الصلة يرفع من ثقافة التقييم العقاري					
الرقم	الاسئلة	أوافق	أوافق	محايد	لا	لا أوافق

بشده	أوافق		بشده		
					8 تضمين مقررات التقييم العقاري كجزء من مناهج كليات الهندسية يطور الاداء المهني .
					9 يجب وضع معايير و أسس و ضوابط لتنظيم مهنة التقييم العقاري تواكب حاجة السودان بمراعات المعايير العالمية.

الجزء الثالث: التمويل المصرفي. (1) عملية التمويل

الرقم	الاسئلة	أوافق بشده	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشده
1	التقييم العقاري يمثل حجر الاساس الذي تبني عليه كثير من القرارات الهامه و المؤثرة لمنح التسهيلات الائتمانية.					
2	التمويل المصرفي بضمانات عقارية يساعد في التنمية و توسيع سبل كسب العيش في البلاد.					
3	توعية و تثقيف المجتمعات في المؤسسات المالية و المصرفية المختلفة بفاعلية التقييم العقاري و اثره علي الاقتصاد يقلل من إحجامها عن التمويل بضمانات عقارية.					
4	الدراسة السليمة للعملية الاستثمارية بما فيها مراجعة التقييم العقاري بواسطة الوحدات الهندسية بالمصارف تقلل من مخاطر التمويل .					
5	منشورات البنك المركزي ساهمت في وضع بدايات لتقنين مهنة التقييم العقاري في البلاد .					

(2) العميل

الرقم	الاسئلة	أوافق بشده	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشده
1	قرار منح التمويل يجب ان يبني علي الحس المصرفي بان العميل سيقوم بسداد التمويل بالكامل.					
2	يجب ألا يزيد حجم التمويل عن مقدرة العميل علي السداد بالكامل في الوقت المحدد.					
3	ضرورة التأكد من دراسة المقدرة المالية للعميل .					
4	يجب اخذ مساهمة العميل في راس المال في الحسبان عند تحديد حجم التمويل.					
الرقم	الاسئلة	أوافق	أوافق	محايد	لا	لا

أوافق بشده	أوافق		بشدة		
					5 يجب ان يبرهن التدفق النقدي للعميل (الماضي و التنبؤ المستقبلي) المقدرة علي السداد.
					6 يجب ان يكون غرض العميل من التمويل واضحاً و مباشراً .

(3) الدراسة التمويلية .

الرقم	الاسئلة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشده
1	يجب ألا يكون الضمان الكافي فقط هو سبب اتخاذ القرار و إنما يجب النظر الي الجدوي الاقتصادية و الاجتماعية للمشروع و اهميته النسبية للمنطقة و البلاد.					
2	يتم التركيز علي الضمان كلما كان التمويل ذو مخاطر مرتفعة .					
3	يتم التركيز علي الضمان كلما كان حجم التمويل كبير					
4	حجم التمويل الممنوح يجب ان يكون متوافقاً مع الغرض .					
5	اجل التمويل يجب ان يتوافق مع التدفقات النقدية للمشروع الذي تم تمويله.					

(4) واقع الممارسة

الرقم	الاسئلة	أوافق بشدة	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بشده
1	مستوي تقارير التقييم مرضي من حيث المحتوي و المضمون					
2	تقارير التقييم شاملة من حيث المنهج المتبع و العرض					
3	هناك اختلاف و تباين في مناهج ممارسة التقييم .					
4	ضرورة وجود إدارات هندسية بالمصارف .					
5	الإدارات الهندسية في المصارف تقوم تلعب دوراً هام في عملية مراجعة التقييم.					
6	تعتبر منشورات البنك المركزي فيما يختص بممارسة التقييم كافية					

نشكر لكم حسن اهتمامكم و إبداء آراءكم

الباحث مهندس / محمد فتح الرحمن فضل الله
الدفعة CM3

موبايل 0912860674
0123778962