

متطلب بحث تكميلي للحصول على درجة الماجستير في إدارة التشيد 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 .
تبليغ:

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

2) يجب أن تكون الإجابات مبنية على الخبرة في المجال و معطاة على 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 دكتوراه أخرى حدد.....

3) سنوات الخبرة العملية: (اقل من 5) (5-10) (10-15) (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	السؤال	لا أوافق بشده	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشده
1	على الرغم من تعدد أسباب و أهمية التقييم العقاري إلا أنه لا توجد قاعدة بيانات في متداول أيدي خبراء التقييم العقاري.					
2	قيام الاتحادات و الجمعيات المهنية لخبراء التقييم العقاري تساعد في الرقابة على الاداء المهني و الاخلاقي لمهنة التقييم العقاري.					
3	عدم وجود 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 المقيم جهه غير محايدة .					
6	التدريب و التدريب المستمر و تتميم مهارات خبراء التقييم ينعكس على مستوى الاداء و الاحترافية في اعمال التقييم و إعداد التقارير.					
7	إدخال مقررات التقييم العقاري ضمن مناهج الكليات ذات الصلة يرفع من ثقافة التقييم العقاري					
	السؤال	لا أوافق	أوافق	محايد	لا أوافق	الرقم

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

الجزء الثالث: التمويل المصرفـي.

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

العميل (2)

الرقم	السؤالة	قرار منح التمويل يجب ان يبني علي الحس المصرفى بان العميل سيقوم بسداد التمويل بالكامل.	1
الرقم	السؤالة	يجب الا يزيد حجم التمويل عن مقدرة العميل على السداد بالكامل في الوقت المحدد.	2
الرقم	السؤالة	ضرورة التأكد من دراسة المقدرة المالية للعميل .	3
الرقم	السؤالة	يجب اخذ مساهمة العميل في راس المال في الحسابان عند تحديد حجم التمويل.	4
الرقم	السؤالة	لا اوافق اوافق محايد اوافق اوافق بشدة اوافق	لا اوافق اوافق محايد اوافق اوافق بشدة اوافق

أو افق بشهده	او افق			بشدة		
					يجب ان يبرهن التدفق النقدي للعميل (الماضي و التنبؤ المستقبلي) المقدرة على السداد.	5
					يجب ان يكون غرض العميل من التمويل واضحًا و مباشرًا .	6

(3) الدراسة التمويلية .

الرقم	الاسئلة	بشدة	أوافق	محайд	لا أوافق	لا أوافق	بشدة
1	يجب ألا يكون الضمان الكافي فقط هو سبب اتخاذ القرار وإنما يجب النظر إلى الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروع و أهميته النسبية لمنطقة و البلاد.						
2	يتم التركيز على الضمان كلما كان التمويل ذو مخاطر مرتفعة .						
3	يتم التركيز على الضمان كلما كان حجم التمويل كبير						
4	حجم التمويل الممنوح يجب أن يكون متواافقاً مع الغرض .						
5	أجل التمويل يجب أن يتواافق مع التدفقات النقدية للمشروع الذي تم تمويله.						

(4) واقع الممارسة

الرقم	الاسئلة	بشدة	أوافق	محайд	لا أوافق	لا أوافق
1	مستوى تقارير التقييم مرضي من حيث المحتوى والمضمون					
2	تقارير التقييم شاملة من حيث المنهج المتبوع و العرض					
3	هناك اختلاف و تباين في مناهج ممارسة التقييم .					
4	ضرورة وجود إدارات هندسية بالمصارف .					
5	إلادارات الهندسية في المصارف تقوم تلعب دوراً هاماً في عملية مراجعة التقييم.					
6	تعتبر منشورات البنك المركزي فيما يختص بمارسة التقييم كافية					

نشكر لكم حسن اهتمامكم و إبداء آراءكم

موبايل 0912860674

الباحث مهندس / محمد فتح الرحمن فضل الله
الدفعة CM3

0123778962