



## توصيف المقرر الدراسي

اسم المقرر:	التمويل والاستثمار العقاري
رمز المقرر:	مال 1306
البرنامج:	بكالوريوس المالية
القسم العلمي:	المالية
الكلية:	كلية الأعمال
المؤسسة:	جامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية

## Contents

أ. التعريف بالمقرر الدراسي:	3.....
ب. هدف المقرر ومخرجاته التعليمية:	3.....
1. الوصف العام للمقرر:	3 .....
2. الهدف الرئيس للمقرر:	3 .....
3. مخرجات التعلم للمقرر:	4 .....
ج. موضوعات المقرر:	4.....
د. سلامة المنهج والمحتوى المرئي والمسموع ومقدم اللقاء المسجل:	5.....
هـ. التدريس والتقييم:	5.....
1. ربط مخرجات التعلم للمقرر مع كل من استراتيجيات التدريس وطرق التقييم	5 .....
2. أنشطة تقييم الطلبة	6 .....
و- أنشطة الإرشاد الأكاديمي والدعم الطلابي:	6.....
ز - مصادر التعلم والمرافق:	6.....
1. قائمة مصادر التعلم:	6 .....
2. المرافق والتجهيزات المطلوبة:	6 .....
س. تقويم جودة المقرر:	6.....
ط. اعتماد التوصيف	Error! Bookmark not defined.....



## أ. التعريف بالمقرر الدراسي:

1. الساعات المعتمدة: أربع ساعات	
2. نوع المقرر	
أ. <input type="checkbox"/> متطلب جامعة <input type="checkbox"/> متطلب كلية <input checked="" type="checkbox"/> متطلب قسم <input type="checkbox"/> أخرى	ب. <input type="checkbox"/> اختياري <input checked="" type="checkbox"/> إجباري
3. السنة / المستوى الذي يقدم فيه المقرر: المستوى التاسع	
4. المتطلبات السابقة لهذا المقرر (إن وجدت) مقرر مبادئ التمويل والاستثمار (مال 1201)	
5. المتطلبات المتزامنة مع هذا المقرر (إن وجدت)	

## 6. نمط الدراسة (اختر كل ما ينطبق)

م	نمط الدراسة	عدد الساعات التدريسية	النسبة
1	المحاضرات التقليدية	48 ساعة	100%
2	التعليم المدمج		
3	التعليم الإلكتروني		
4	التعليم عن بعد		
5	أخرى		

## 7. ساعات الاتصال (على مستوى الفصل الدراسي)

م	النشاط	ساعات التعلم
1	محاضرات	48 ساعة
2	معمل أو استوديو	
3	دروس إضافية	
4	أخرى (تذكر)	
	الإجمالي	48 ساعة

## ب. هدف المقرر ومخرجاته التعليمية:

<p>1. الوصف العام للمقرر:</p> <p>يرتكز المقرر على ثلاث محاور أساسية وتشمل: الاستثمار العقاري (محددات العرض والطلب في السوق العقاري، طرق تحليل السوق العقاري، مؤشرات التحليل العقاري، المقارنة بين برامج الاستثمار العقاري...)، التمويل العقاري (تمويل الرهن العقاري، حساب تكلفة التمويل...), والتقييم العقاري (تطبيق طرق التقييم العقاري حسب معايير التقييم الدولية).</p>
<p>2. الهدف الرئيس للمقرر</p> <p>بعد انتهاء الطالب من دراسة هذا المقرر يكون الطالب قادراً على:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- تطبيق أساليب التقييم العقاري المعتمدة في المملكة</li> <li>- تحليل الاستثمار العقاري</li> <li>- شرح محدّدات العرض والطلب في السوق العقاري</li> <li>- تقييم برامج التمويل العقاري وحساب تكلفة التمويل الفعلية</li> </ul>

### 3. مخرجات التعلم للمقرر:

رمز مخرج التعلم المرتبط للبرنامج	مخرجات التعلم للمقرر
	<b>1 المعرفة والفهم</b>
1.1	يستعرض الطالب على طرق تحليل الاستثمار العقاري
1.2	يتعرف الطالب على كيفية تقييم برامج التمويل العقاري
1.3	يُعدّد الطالب طرق التقييم العقاري ومجالات تطبيقها
	<b>2 المهارات</b>
2.1	يُقيم الأصول العقارية
2.2	يُحلّل ويُقارن برامج التمويل العقاري
2.3	يُوصي بحلول مبتكرة في مجال التمويل والاستثمار العقاري
	<b>3 القيم</b>
3.1	يتحمل المسؤولية في التعلم الذاتي والتعرف على مصادر المعلومات وطرق الاستفادة منها بشفافية ونزاهة
3.2	يعبر باستقلالية عن رأيه في المسائل المحتملة لأكثر من رأي، بطريقة تراعي مشاعر الآخرين، ولا تتعارض مع قيم المجتمع وأخلاقياته.
3.3	يبادر في استكشاف أبعاد موضوع البحث وحلها بتميز بالتعاون مع فريق البحث أو قيادته.

### ج. موضوعات المقرر

م	قائمة الموضوعات	ساعات الاتصال
1	مقدمة عن العقار والأسواق العقارية (مفهوم العقار والملكية العقارية، أنواع العقارات، خصائص العقار، مفهوم وخصائص الأسواق العقارية، العوامل المؤثرة على الطلب والعرض في السوق العقاري)	4
2	التطوير العقاري وتخطيط استخدام الأراضي (مقدمة عن التطوير العقاري، مراحل التطوير العقاري، الأطراف الرئيسية في عملية التطوير، تخطيط استخدام الأراضي، أنواع المخططات)	2
3	تحليل السوق العقاري ودراسات أعلى وأفضل استخدام للعقار (تحديد منطقة السوق، العوامل المؤثرة على قيمة العقار، تعريف تحليل السوق وأنواعه، المؤشرات العقارية في المملكة العربية السعودية، الاستخدام الأعلى والأفضل، خطوات تقدير الاستخدام الأعلى والأفضل)	4
4	أساسيات تحليل الاستثمار العقاري (مقدمة عن الاستثمار العقاري، حسابات هامة في تحليل الاستثمار العقاري، قياس أداء الاستثمار العقاري، التحليل الكمي لمخاطر الاستثمار العقاري، الموازنة الرأس مالية، دراسة الجدوى للمشاريع العقارية)	8
5	التحليل المتقدم لقرارات الاستثمار العقاري (استراتيجيات الاستثمار العقاري، تحليل ظهر المُخلف، تطبيق نظرية المحفظة على الاستثمار العقاري، تنويع المحافظ العقارية)	6
6	صناديق الاستثمار العقاري (تعريف صناديق الاستثمار العقاري، مزايا الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري، تعريف صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، الفرق بين صناديق الاستثمار العقاري المتداولة والصناديق التقليدية، مزايا الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة، معايير طرح وإدراج صناديق الاستثمار العقاري المتداولة)	2
7	التمويل العقاري والضرائب العقارية (نظام التمويل العقاري، سوق الرهن العقاري، أدوات الرهن العقاري المبتكرة، التكلفة الفعلية لقرض الرهن العقاري، منظومة التمويل العقاري في المملكة، ضرائب ورسوم الممتلكات العقارية في المملكة)	8
8	توريق الديون العقارية (تعريف توريق الديون، مراحل عملية توريق الديون، مخاطر التوريق وأزمة الرهن العقاري، الجانب الشرعي لعملية توريق الديون)	2
9	التقييم العقاري باستخدام أسلوبي السوق والتكلفة (مقدمة عن التقييم العقاري، التقييم العقاري باستخدام أسلوب السوق، التقييم العقاري باستخدام أسلوب التكلفة)	4
10	التقييم العقاري باستخدام أسلوب الدخل (مقدمة عن أسلوب الدخل، طرق أسلوب الدخل، خطوات أسلوب الدخل، تطبيق أسلوب الدخل في التقييم العقاري)	4
11	التقييم العقاري باستخدام طريقة الأرباح (مفهوم طريقة الأرباح، استعمالات طريقة الأرباح، عناصر طريقة الأرباح، تطبيقات طريقة الأرباح في التقييم العقاري، نقاط قوة ونقاط ضعف طريقة الأرباح)	2

12	تكنولوجيا العقار (مفهوم مصطلح (PropTech)، التقنيات المساندة لتطور تكنولوجيا العقار: البيانات الضخمة، سلسلة الكتل، نمذجة معلومات المباني، تكنولوجيا البناء، تقنية الطائرات بدون طيار، تقنية تحديد المواقع الجغرافية، انترنت الأشياء، التكنولوجيا الخضراء، الواقع الافتراضي (VR) والواقع المعزز (AR)، مراحل تطور مصطلح (PropTech).	2
48	المجموع	

#### د. سلامة المنهج والمحتوى المرئي والمسموع ومقدم اللقاء المسجل:

م	مجال التقييم	سليم	غير سليم (توضيح عدم السلامة)
1	(فكرياً) السلامة الفكرية لمحتوى المقرر	سليم	
2	(منهجياً) مطابقته مع مفردات المقرر	سليم	
3	(علمياً) مناسبة لمستوى الطلاب وقدراتهم	سليم	
4	السلامة (الفكرية، المنهجية، العلمية) لمقدم اللقاء المسجل المرئي والمسموع الموجود في محتويات المقرر.	سليم	
توضيح عدم السلامة			
لا يوجد			

#### هـ. التدريس والتقييم:

##### 1. ربط مخرجات التعلم للمقرر مع كل من استراتيجيات التدريس وطرق التقييم

الرمز	مخرجات التعلم	استراتيجيات التدريس	طرق التقييم
1.0	المعرفة والفهم		
1.1	يستعرض الطالب على طرق تحليل الاستثمار العقاري	- إلقاء المحاضرات على الطلاب والتي من خلالها يتم شرح وتفسير كامل مفردات المقرر.	- اختبار فصلي (يُمثل 30% من الدرجة النهائية).
1.2	يتعرف الطالب على كيفية تقييم برامج التمويل العقاري	- تقديم المحاضرات الإضافية المخصصة لحل التمارين والمسائل المتعلقة بالمقرر؛	
1.3	يُعد الطالب طرق التقييم العقاري ومجالات تطبيقها	- التمارين الفردية والجماعية، التي تركز على إكساب الطالب القدرة على البحث عن المعلومات في المجال العقاري	- الاختبار النهائي (40% من الدرجة النهائية).
2.0	المهارات		
2.1	يُقيم الأصول العقارية	- استخدام الحالات الدراسية في التدريس	- الاختبار الفصلي والكويز والاختبار النهائي ويتضمن كل اختبار على الأقل مسألة تطبيقية تتطلب تطبيق المعارف التي تم اكتسابها
2.2	يُحلل ويُقارن برامج التمويل العقاري	- تعويد الطالب على المبادرة بطرح الحلول للمسائل المالية التي يتم مناقشتها في المحاضرة .	- مشروع جماعي يتطلب استخدام برمجية اكسيل والتواصل مع فريق العمل لتقييم أداء الطلاب ومدى استيعابهم للمحاور الرئيسية للمقرر
2.3	يُوصي بحلول مبتكرة في مجال التمويل والاستثمار العقاري	- تحفيز الطلاب على التفكير المنطقي لحل المسائل من خلال خطوات محددة ومتسلسلة.	
3.0	القيم		
3.1	يتحمل المسؤولية في التعلم الذاتي والتعرف على مصادر المعلومات وطرق الاستفادة منها بشفافية ونزاهة	- إعطاء الطلاب تمارين لصقل مهاراتهم اكتشاف المشكلات المالية وحلها.	- يتضمن المقرر على مشروع يخصص له فريق، ويعين له رئيس، تتمثل مهمته في قيادة الفريق في عملية مناقشة المسألة وتقديم مقترحات لحلها.
3.2	يعبر باستقلالية عن رأيه في المسائل المحتملة لأكثر من رأي، بطريقة تراعي مشاعر الآخرين، ولا تتعارض مع قيم المجتمع وأخلاقه.		- تقييم أداء الطالب من خلال المشروع الجماعي.
			- تقييم أداء الطالب من خلال التفاعل الإلكتروني عبر طرح مواضيع للمناقشة

الرمز	مخرجات التعلم	استراتيجيات التدريس	طرق التقييم
3.3	يبادر في استكشاف أبعاد موضوع البحث وحلها بتميز بالتعاون مع فريق البحث أو قيادته.	- استخدام طريقة التعلم التشاركي عبر التفاعل الإلكتروني من خلال طرح مواضيع تتطلب المناقشة والتعلم من خلال تعدد الأفكار والآراء	مرتبطة بالواقع في المجال العقاري وتتطلب المشاركة استخدام مصادر المعلومات الخارجية.

## 2. أنشطة تقييم الطلبة

م	أنشطة التقييم	توقيت التقييم (بالأسبوع)	النسبة من إجمالي درجة التقييم
1	اختبار فصلي أول	7	30%
3	التفاعل الإلكتروني	6-2	10%
4	مشروع جماعي على اكسيل	9-8	10%
5	كويز	11	10%
6	الاختبار النهائي	13	40%

أنشطة التقييم (اختبار تحريري، شفهي، عرض تقديمي، مشروع جماعي، ورقة عمل الخ)

## و- أنشطة الإرشاد الأكاديمي والدعم الطلابي:

- الساعات المكتبية المخصصة لأستاذ المقرر من قبل القسم (3 ساعات أسبوعياً)
- تواصل أستاذ المادة مع الطلاب عبر منصة المقرر على شبكة الانترنت أو البريد الإلكتروني
- الساعات المخصصة للمرشدين الأكاديميين بالقسم (ساعة أسبوعياً)
- 

## ز - مصادر التعلم والمرافق:

### 1. قائمة مصادر التعلم:

William B. Brueggeman, and Jeffrey D. Fisher (2019), "Real Estate Finance & Investments", 16 <sup>th</sup> edition, McGraw-Hill Education	المرجع الرئيس للمقرر
مناهج الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (من 101 الى 112)	المراجع المساندة
	المصادر الإلكترونية
	أخرى

### 2. المرافق والتجهيزات المطلوبة:

العناصر	متطلبات المقرر
المرافق (القاعات الدراسية، المختبرات، قاعات العرض، قاعات المحاكاة ... إلخ)	قاعة دراسية
التجهيزات التقنية (جهاز عرض البيانات، السبورة الذكية، البرمجيات)	جهاز حاسب الي وبروجكتر توفر الانترنت
تجهيزات أخرى (تبعاً لطبيعة التخصص)	

## س. تقويم جودة المقرر:

مجال التقييم	المقيمون	طرق التقييم
تقويم فعالية التدريس	الطلاب	• نتائج مسح تقويم الطلاب للمقرر.

مجالات التقويم	المقيمون	طرق التقييم
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• مرئيات الطلاب التي يتم الحصول عليها من الطلاب مشافهة.</li> <li>• تعليق الطلاب على المقرر من خلال منصة التعليم المعتمدة من الجامعة ومنصات التواصل الاجتماعي.</li> </ul>
تقويم عملية التدريس	الطلاب، رئيس القسم، أعضاء مجلس القسم	<ul style="list-style-type: none"> <li>• في نهاية كل فصل دراسي يقوم منسق المقرر بإعداد تقرير، يحوي ملخصا عن مرئيات الطلاب وتقييم لسير الدراسة وتحديد التغييرات التي يجب القيام بها إذا لزم الأمر.</li> <li>• تواصل أستاذ المقرر مباشرة عبر البريد الإلكتروني مع الطلاب الذين درسوا المقرر لتقديم مقترحاتهم لتطوير المقرر.</li> <li>• مراجعة تقرير المقرر الذي يعده منسق المقرر من قبل رئيس القسم أو مجلس القسم.</li> </ul>
مدى تحقق مخرجات التعلم للبرنامج	مدرسين مستقلين، رئيس القسم	<ul style="list-style-type: none"> <li>• إشراك عضو هيئة تدريس آخر لنفس المقرر (أو مقرر مماثل) من مؤسسة تعليمية أخرى لتقويم توصيف المقرر والتمارين التطبيقية والاختبارات.</li> <li>• مراجعة نسب النجاح والرسوب وتوزيع معدلات الطلاب في المقرر من قبل رئيس القسم، ومناقشة تقرير قياس نواتج التعلم وتحقيق المستهدفات.</li> <li>• تكوين ملف مشترك عبر الإنترنت (عبر خدمة شارك من تقنية المعلومات بالجامعة) تجمع فيه كل الإنجازات المتعلقة بالمقرر (العروض المرئية والتمارين والمراجع والاختبارات وتوصيف المقرر وغيرها) بما يسمح لأعضاء مجلس القسم بالاطلاع عليها وإبداء الرأي والاقتراحات.</li> </ul>
المراجعة الدورية لمدى فعالية المقرر الدراسي والتخطيط لتطويره	منسق المقرر، مجلس القسم	<ul style="list-style-type: none"> <li>• إعداد تقرير المقرر بصفة جماعية لتحديد نقاط القوة والضعف من خلال النتائج النهائية، ومناقشته في مجلس القسم.</li> <li>• الرجوع إلى مختلف أعضاء هيئة التدريس في القسم لمعرفة مدى توافق محتوى المقرر مع محتوى بقية المقررات.</li> <li>• مناقشة التعديلات الضرورية على توصيف المقرر في مجلس القسم بشكل دوري</li> </ul>

مجالات التقويم (مثل: فاعلية التدريس، فاعلة طرق تقييم الطلاب، مدى تحصيل مخرجات التعلم للمقرر، مصادر التعلم ... إلخ)  
المقيمون (الطلبة، أعضاء هيئة التدريس، قيادات البرنامج، المراجع النظير، أخرى (يتم تحديدها)  
طرق التقييم (مباشر وغير مباشر)

#### ط. اعتماد التوصيف

جهة الاعتماد	قسم المالية
رقم الجلسة	4
تاريخ الجلسة	1445/04/15