



## توصيف المقرر الدراسي

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

## Contents

أ. التعريف بالمقرر الدراسي:.....	3
بـ- هدف المقرر ومحاجاته التعليمية:.....	3
1. الوصف العام للمقرر:.....	3
2. الهدف الرئيسي للمقرر.....	3
3. مخرجات التعلم للمقرر:.....	4
جـ. موضوعات المقرر.....	4
دـ. سلامة المنهج والمحظى 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
وـ. أنشطة الإرشاد الأكاديمي والدعم الطلابي:.....	6
زـ - مصادر التعلم والمرافق:.....	6
1. قائمة مصادر التعلم:.....	6
2. المرافق والتجهيزات المطلوبة:.....	6
سـ. تقويم جودة المقرر:.....	6
طـ. اعتماد التوصيف.....	Error! Bookmark not defined.



## أ. التعريف بالمقرر الدراسي:

1. الساعات المعتمدة: أربع ساعات			
2. نوع المقرر			
أخرى <input type="checkbox"/>	متطلب قسم <input checked="" type="checkbox"/>	متطلب كلية <input type="checkbox"/>	متطلب جامعة <input type="checkbox"/>
بـ. اختياري <input type="checkbox"/>	اجباري <input checked="" type="checkbox"/>		
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)

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

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

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

## بـ. هدف المقرر ومخرجاته التعليمية:

1. الوصف العام للمقرر: يرتكز المقرر على ثلاثة 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).
2. الهدف الرئيس للمقرر بعد انتهاء الطالب من دراسة هذا المقرر يكون الطالب قادرًا على: - تطبيق أساليب التقييم العقاري المعتمدة في المملكة - تحليل الاستثمار العقاري - شرح محددات العرض والطلب في السوق العقاري - تقييم برامج التمويل العقاري وحساب تكلفة التمويل الفعلية



### 3. مخرجات التعلم للمقرر:

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

### ج. موضوعات المقرر

ساعات الاتصال	قائمة الموضوعات	م
4	مقدمة عن العقار والأسوق العقارية (مفهوم العقار والملكية العقارية، أنواع العقارات، خصائص العقار، مفهوم وخصائص الأسواق العقارية، العوامل المؤثرة على الطلب والعرض في السوق العقاري)	1
2	التطوير العقاري وتحفيظ استخدام الأراضي (مقدمة عن التطوير العقاري، مراحل التطوير العقاري، الأطراف الرئيسية في عملية التطوير، تحفيظ استخدام الأرضي، أنواع المخططات)	2
4	تحليل السوق العقاري ودراسات أعلى وأفضل استخدام للعقار (تحديد منطقة السوق، العوامل المؤثرة على قيمة العقار، تعریف تحلیل السوق وأنواعه، المؤشرات العقارية في المملكة العربية السعودية، الاستخدام الأعلى والأفضل، خطوات تقدير الاستخدام الأعلى والأفضل)	3
8	أساسيات تحليل الاستثمار العقاري (مقدمة عن الاستثمار العقاري، حسابات هامة في تحليل الاستثمار العقاري، قياس أداء الاستثمار العقاري، التحليل الكمي لمخاطر الاستثمار العقاري، الموازنة الرأسمالية، دراسة الجدوى للمشاريع العقارية)	4
6	تحليل المتقدم لقرارات الاستثمار العقاري (استراتيجيات الاستثمار العقاري، تحليل ظهر المُلغف، تطبيق نظرية المحفظة على الاستثمار العقاري، تنوع المحافظ العقارية)	5
2	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)	6
8	التمويل العقاري والضرائب العقارية (نظام التمويل العقاري، سوق الرهن العقاري، أدوات الرهن العقاري المبتكرة، التكافلة الفعلية لفرض الرهن العقاري، منظومة التمويل العقاري في المملكة، ضرائب ورسوم الممتلكات العقارية في المملكة)	7
2	توريق الديون العقارية (تعريف توريق الديون، مراحل عملية توريق الديون، مخاطر التوريق وأزمة الرهن العقاري، الجانب الشرعي لعملية توريق الديون)	8
4	التقييم العقاري باستخدام أسلوب السوق والتكلفة (مقدمة عن التقييم العقاري، التقييم العقاري باستخدام أسلوب السوق، التقييم العقاري باستخدام أسلوب التكلفة)	9
4	التقييم العقاري باستخدام أسلوب الدخل (مقدمة عن أسلوب الدخل، طرق أسلوب الدخل، خطوات أسلوب الدخل، تطبيق أسلوب الدخل في التقييم العقاري)	10
2	التقييم العقاري باستخدام طريقة الأرباح (مفهوم طريقة الأرباح، استعمالات طريقة الأرباح، عناصر طريقة الأرباح، تطبيقات طريقة الأرباح في التقييم العقاري، نقاط قوة و نقاط ضعف طريقة الأرباح)	11



2	تكنولوجيـا العـقار (مـفهـوم مـصـطلـح PropTech)، التقـنيـات المسـانـدة لـتـطـور تـكـنـوـلـوـجـيا العـقار: الـبـيـانـات الـضـخـمة، سـلـسـلـة الـكـلـل، نـمـذـجـة مـعـلـومـات الـمـبـانـي، تـكـنـوـلـوـجـيا الـبـنـاء، تقـنيـة الطـائـرات بـدـون طـيـار، تقـنيـة تحـديـد المـوـاـقـع الـجـغـرـافـيـة، انـتـرـنـت الـأـشـيـاء، التـكـنـوـلـوـجـيا الـخـضـرـاء، الـوـاقـع الـإـفـراـضـي (VR) وـالـوـاقـع الـمعـزـز (AR)، مـراـحل تـطـور مـصـطلـح (PropTech)).	12
48	<b>المجموع</b>	

#### د. سلامـة الـمنـهج وـالـمـحتـوى الـمرـئـي وـالـمـسـمـوـع وـمـقـدـم الـلـقاء الـمسـجـل:

م	مـجال التـقوـيم	سـليم	غـير سـليم (تـوضـيـح دـمـسـلـامـة)
1	(فكـرـيـا) سـلامـة الـفـكـرـيـة لـمـحتـوى الـمـقرـر	سـليم	
2	(منـهـجيـا) مـطـابـقـتـه مـع مـفـرـدـات الـمـقرـر	سـليم	
3	(علـمـيـا) منـاسـبـتـه لـمـسـتـوى الـطـلـاب وـقـدـارـتـهـم	سـليم	
4	الـسلامـة (الفـكـرـيـة، الـمـنهـجيـة، الـعـلـمـيـة) لمـقـدـم الـلـقاء الـمـسـجـل الـمـرـئـي وـالـمـسـمـوـع الـمـوـجـود فـي مـحتـويـات الـمـقرـر.	سـليم	
تـوضـيـح دـمـسـلـامـة			
لا يـوجـد			

#### هـ. التـدـريـس وـالتـقيـيم:

##### 1. رـبـطـ مـخـرـجـاتـ التـلـعـمـ الـلـمـقـرـرـ معـ كـلـ منـ اـسـتـرـاتـيـجـيـاتـ التـدـريـسـ وـطـرـقـ التـقيـيمـ

الرمز	مـخـرـجـاتـ التـلـعـمـ	استـرـاتـيـجـيـاتـ التـدـريـسـ	طـرـقـ التـقيـيمـ
1.0	المـعـرـفـةـ وـالـفـهـمـ		
1.1	يـسـتـعـرـضـ الـطـالـبـ عـلـى طـرـقـ تـحـاـيلـ الـاستـثـمـارـ الـعـقـارـيـ	- إـلـقـاءـ الـمـحـاضـرـاتـ عـلـىـ الطـالـبـ وـالـتـيـ مـنـ خـلـالـهـ يـتـمـ شـرـحـ وـتـفـسـيرـ كـامـلـ مـفـرـدـاتـ الـمـقـرـرـ.	- اختـبارـ فـصـليـ (يـمـثلـ 30% مـنـ الـدـرـجـةـ النـهـاـئـيـةـ).
1.2	يـتـعـرـفـ الـطـالـبـ عـلـىـ كـيـفـيـةـ نـقـيـمـ بـرـامـجـ الـتـموـيلـ الـعـقـارـيـ	- تـقـديـمـ الـمـحـاضـرـاتـ إـلـيـاضـافـيـةـ الـمـخـصـصـةـ لـحـلـ الـتـمـارـينـ وـالـمـسـائـلـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـمـقـرـرـ؛	- الاـختـبارـ النـهـاـئـيـ (40% مـنـ الـدـرـجـةـ النـهـاـئـيـةـ).
1.3	يـعـدـ الـطـالـبـ طـرـقـ التـقـيـمـ الـعـقـارـيـ وـمـجـالـاتـ تـطـيـقـهـاـ	- التـمـارـينـ الفـرـديـةـ وـالـجـمـاعـيـةـ، التـيـ تـرـكـ عـلـىـ إـكـسـابـ الـطـالـبـ الـقـدـرةـ عـلـىـ الـبـحـثـ عـنـ الـمـعـلـومـاتـ فـيـ الـمـجـالـ الـعـقـارـيـ	
2.0	الـمـهـارـاتـ		
2.1	يـقـيمـ الـأـصـولـ الـعـقـارـيـةـ	- اـسـتـخـدـمـ الـحـالـاتـ الـدـرـاسـيـةـ فـيـ الـتـدـريـسـ	- الاـختـبارـ الـفـصـليـ وـالـكـوـيـزـ وـالـاـختـبارـ النـهـاـئـيـ وـيـتـضـمـنـ كـلـ اـخـتـبارـ عـلـىـ الـأـقـلـ مـسـأـلـةـ تـطـبـيـقـيـةـ تـنـتـطـلـبـ تـطـبـيـقـ الـمـعـارـفـ الـتـيـ تـمـ اـكـتسـابـهـ.
2.2	يـحـلـ وـيـقـارـنـ بـرـامـجـ التـموـيلـ الـعـقـارـيـ	- تـعـوـيدـ الـطـالـبـ عـلـىـ الـمـبـادـرـةـ بـطـرـحـ الـحـلـوـلـ لـمـسـائـلـ الـمـالـيـةـ التـيـ يـتـمـ مـنـاقـشـهـاـ فـيـ الـمـحـاضـرـةـ.	- مـشـرـوعـ جـمـاعـيـ يـتـطـلـبـ اـسـتـخـدـمـ بـرـمـجـيـةـ اـكـسـيلـ وـالـتـوـاـصـلـ مـعـ فـرـيقـ الـعـمـلـ لـتـقـيـمـ أـدـاءـ الـطـالـبـ وـمـدىـ اـسـتـيـعـابـهـ لـلـمـحاـورـ الرـئـيـسـيـةـ لـلـمـقـرـرـ
2.3	يـوصـيـ بـحـلـوـلـ مـبـنـكـرـةـ فـيـ مـجـالـ التـموـيلـ وـالـاـسـتـثـمـارـ الـعـقـارـيـ	- اـعـطـاءـ الـطـالـبـ تـمـارـينـ لـصـقـلـ مـهـارـاتـهـ اـكـتـشـافـ الـمـشـكـلـاتـ الـمـالـيـةـ وـحـلـهـاـ.	
3.0	الـقـيـمـ		
3.1	يـتـحـمـلـ الـمـسـؤـولـيـةـ فـيـ الـتـلـعـمـ الذـاتـيـ وـالـتـعـرـفـ عـلـىـ مـصـادرـ الـمـعـلـومـاتـ وـطـرـقـ الـاـسـتـقـادـةـ مـنـهاـ بـشـفـافـيـةـ وـزـنـاهـةـ	- يـتـضـمـنـ الـمـقـرـرـ عـلـىـ مـشـروـعـ يـخـصـصـ لـهـ فـرـيقـ، وـيـعـيـنـ لـهـ رـئـيـسـ، تـمـثـلـ مـهـمـتـهـ فـيـ قـيـادـةـ فـرـيقـ فـيـ عـلـيـةـ مـنـاقـشـةـ الـمـسـأـلـةـ وـتـقـديـمـ مـقـرـحـاتـ لـحـلـهـاـ.	- تـقـيـمـ أـدـاءـ الـطـالـبـ مـنـ خـلـالـ الـمـشـرـوعـ الـجـمـاعـيـ. - تـقـيـمـ أـدـاءـ الـطـالـبـ مـنـ خـلـالـ الـتـفـاعـلـ الـإـلـكـتـرـوـنـيـ عـرـبـ طـرـحـ مواـضـيـعـ لـلـمـنـاقـشـةـ
3.2	يـعـبرـ باـسـتـقـلـالـيـةـ عـنـ رـأـيـهـ فـيـ الـمـسـائـلـ الـمـحـتمـلةـ لـأـكـثـرـ مـنـ رـأـيـ، بـطـرـيـقـ تـرـاعـيـ مشـاعـرـ الـآخـرـينـ، وـلـاـ تـعـارـضـ مـعـ قـيـمـ الـجـمـعـ وـأـخـلـاقـيـاتـهـ.		

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

## 2. أنشطة تقييم الطلبة

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

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

## و- أنشطة الإرشاد الأكاديمي والدعم الظاهري:

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

## ز - مصادر التعلم والمرافق:

### 1. قائمة مصادر التعلم:

المراجع المساعدة	مناهج الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (من 101 إلى 112)	المرجع الرئيس للمقرر
المصادر الإلكترونية		
آخر		

## 2. المرافق والتجهيزات المطلوبة:

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

## س. تقويم جودة المقرر:

مجالات التقويم	المقيمون	طرق التقييم
تقييم فعالية التدريس	الطلاب	• نتائج مسح تقويم الطلاب للمقرر.



طرق التقييم	المقيمون	مجالات التقويم
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مرئيات الطالب التي يتم الحصول عليها من الطلاب مشافهة.</li> <li>• تعليق الطلاب على المقرر من خلال منصة التعليم المعتمدة من الجامعة ومنصات التواصل الاجتماعي.</li> <li>• في نهاية كل فصل دراسي يقوم منسق المقرر بإعداد تقرير، يحوي ملخصاً عن مرئيات الطلاب وتقدير لسير الدراسة وتحديد التغييرات التي يجب القيام بها إذا لزم الأمر.</li> <li>• تواصل أستاذ المقرر مباشرةً عبر البريد الإلكتروني مع الطلاب الذين درسوا المقرر لتقديم مقترناتهم لتطوير المقرر.</li> <li>• مراجعة تقرير المقرر الذي يعده منسق المقرر من قبل رئيس القسم أو مجلس القسم.</li> </ul>	الطلاب، رئيس القسم، أعضاء مجلس القسم	تقويم عملية التدريس
<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>	مدرسین مستقلین، رئيس القسم	مدى تحقق مخرجات التعلم للبرامج
<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>	منسق المقرر، مجلس القسم	المراجعة الدورية لمدى فعالية المقرر الدراسي والتطبيط لتطويره

مجالات التقويم (مثل. فاعلية التدريس، فاعلية 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

