# دخول نظام نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة حيّز النفاذ وتعويضات عادلة للمُلاّك

17 يناير، 2026

دخل نظام "نزع ملكية العقارات للمصلحة العامة ووضع اليد المؤقت على العقارات" حيّز النفاذ اليوم السبت 28 رجب 1447 هـ الموافق 17 يناير 2026 م، وذلك بعد مضي 120 يومًا من نشره في الجريدة الرسمية، ليمثل مرحلة جديدة في تنظيم وتوحيد إجراءات نزع ملكية العقارات ووضع اليد المؤقت عليها، وتطويرها بشكلٍ ميسّر وشفاف، بما يضمن تحقيق التعويض العادل لمُلاّك العقارات والجهات صاحبة المشاريع، مع تعزيز الشفافية والحوكمة عبر توحيد مرجعية التنظيم والإشراف لدى الهيئة العامة لعقارات الدولة.

## حزمة من الإجراءات

وتضمّن النظام حزمة من الإجراءات التي تكفل حقوق المُلاّك والجهات صاحبة المشاريع، من أبرزها تقييم العقارات المنزوعة عبر مقيّمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين وفقًا لقيمة السوق العادلة، مع إضافة 20% إلى تلك القيمة عوضًا عن النزع، إضافة إلى منح تعويض عن وضع اليد المؤقت يعادل أجرة المثل مضافًا إليها 20%.

## بدأ تفعيل الإعفاءات

وبدأ تفعيل الإعفاءات المرتبطة بالنظام، التي تشمل إعفاء الملاّك المنزوعة عقاراتهم من ضريبة التصرفات العقارية لمدة خمس سنوات

بما يعادل القيمة الضريبية لمبلغ التعويض أو أقل منه عند شرائهم عقارات بديلة، تبدأ من تاريخ استلام مبلغ التعويض، إضافة إلى الإعفاء من رسوم الأراضي البيضاء في حال كان التعويض بأرضٍ بديلة.

## شروط النظام الجديد

ويشترط النظام الجديد قبل البدء في إجراءات النزع، البحث في عقارات الدولة عن بدائل تفي بأغراض المشروع المحقق للمصلحة العامة، وإن لم تتوفّر فيتم التأكّد من توفير الاعتمادات المالية اللاّزمة قبل البدء في الإجراءات، وهو ما يسهم في رفع كفاءة الإنفاق ودعم التنمية المستدامة في مختلف مناطق المملكة.