



الأراضي البيضاء

دورة رسوم الأراضي البيضاء

المحامي

حسان السيف

رئيس لجنة المخالفات والاعتراضات على
رسوم الأراضي البيضاء سابقاً

نظام رسوم الأراضي البيضاء

المادة الأولى:

يقصد بالكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت في هذا النظام - المعاني المبينة أمام كل منها ، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك :



الأراضي البيضاء :

كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني ، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.



النظام :

نظام رسوم الأراضي البيضاء.



الوزارة :

وزارة الإسكان.



الوزير :

وزير الإسكان.



الخدمات العامة :

الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط.



المرافق العامة :

شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.



حدود النطاق العمراني :

الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة ، وحد حماية التنمية ، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية ، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.



اللائحة :

اللائحة التنفيذية للنظام.



المادة الثالثة :

يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء، المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، **بنسبة (٢.٥%)** من قيمة الأرض ، وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها.



المادة الثانية :

يهدف هذا النظام إلى الآتي :

- ١ - زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.
- ٢ - توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.
- ٣ - حماية المنافسة العادلة ، ومكافحة الممارسات الاحتكارية .

المادة الرابعة :



تحدد اللائحة ما يأتي :

- ١ - البرنامج الزمني لتطبيق الرسم بشكل تدريجي.
- ٢ - معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم.
- ٣ - المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم.
- ٤ - الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة ، ومنع التهرب من دفعه.
- ٥ - آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها.
- ٦ - معايير تحديد العوائق التي تحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها ، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها.
- ٧ - قواعد وإجراءات تحصيل الرسم ، وتحديد الجهات المخولة بتحصيله.
- ٨ - آليات تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه .



المادة الخامسة :

- ١ - على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم ، **وذلك خلال مدة لا تتجاوز (ستة) أشهر من تاريخ الإعلان.**
- ٢ - يبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم ، ومقدار الرسم المستحق عليه ، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة .



المادة السادسة :

يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه ، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق .



المادة الثامنة :

لمالك الأرض حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم ، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم ، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار ، وعلى اللجنة أن تبث في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليها ، ويعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه.



المادة السابعة :

تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء - على الأقل - على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة ، وتطبيق العقوبات ، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن ، وإصدار القرارات اللازمة ، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير .



المادة التاسعة :

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - تطبيق أحكام النظام واللائحة .



المادة العاشرة :

تتولى الوزارة - بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة - إنشاء قاعدة بيانات تتضمن المعلومات المتعلقة بتطبيق الرسم . وللجهات المعنية صلاحية الاطلاع على قاعدة البيانات لأغراض تطبيق الرسم ، وتحصيله .



المادة الحادية عشرة :

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحقة في حساب خاص لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان ، وإيصال المرافق العامة إليها ، وتوفير الخدمات العامة فيها.



المادة الثانية عشرة :

تقوم الوزارة - بالتنسيق مع وزارة الثقافة والإعلام وغيرها من الجهات ذات العلاقة - باتخاذ ما يلزم للتوعية بأحكام النظام واللائحة .



المادة الثالثة عشرة :

تعد الوزارة - بالتنسيق مع وزارات: (العدل ، والمالية ، والشؤون البلدية والقروية ، والاقتصاد والتخطيط ، والتجارة والصناعة) - اللائحة ، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء خلال مائة وثمانين يوماً من تاريخ صدور النظام .



المادة الرابعة عشرة :

يكلف مجلس الوزراء من يراه بمراجعة نتائج البرنامج الزمني لتطبيق الرسم ، واقتراح ما يراه مناسباً في شأنها ، ورفع تقرير سنوي بذلك للمجلس .



المادة الخامسة عشرة :

يعمل بهذا النظام بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء

الفصل الأول

تعريفات

المادة الأولى :

لأغراض هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت فيها - المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:



الإعلان:

الإعلان الصادر من الوزارة في شأن الأراضي الخاضعة للرسم ضمن مرحلة من مراحل البرنامج الزمني، وفق ما هو محدد في المادة (السادسة) من اللائحة.



المكلف:

الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية المسجل باسمه وثيقة إثبات ملكية الأرض الخاضعة للرسم وقت صدور القرار الخاص بها، ويشمل ذلك ورثته أو خلفه.



الأرض الفضاء :

الأرض التي لم تتمّ عمرانيًا للغرض المخصصة له، وذلك وفق الأنظمة واللوائح ذات العلاقة السارية وقت الإعلان.



الأرض المطورة:

الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.

الفصل الأول

تعريفات

المادة الأولى :

لأغراض هذه اللائحة يكون للكلمات والعبارات الآتية - أينما وردت فيها - المعاني الموضحة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق غير ذلك:



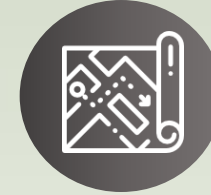
مدينة:

أي تجمع للسكان، سواء أكان مدينة أم محافظة أم مركزاً.



القرار :

القرار الصادر عن الوزير بإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم.



تنمية عمرانية:

بالنسبة للأرض غير المطورة؛ هي استكمال تنفيذ تطويرها بما يتفق مع المتطلبات التنظيمية وقت اعتماد مخططها، وبالنسبة للأرض المطورة؛ هي استكمال بناء منشآت سكنية عليها - عدا التسوير وما في حكمه - بما يتفق مع ترخيص البناء الصادر لها.

الفصل الثاني

الأراضي الخاضعة للرسم



المادة الثانية :

- ١ - المرجع في تحديد النطاق العمراني وفي تخصيص استخدمات الأراضي؛ هو خرائط تحديد النطاق العمراني، والمخططات التفصيلية الصادرة من الجهات المختصة تطبيقاً لها.
- ٢ - يترتب على تعديل أو تغيير النطاق العمراني لأي مدينة تغيير النطاق المكاني لتطبيق الرسم تبعاً لذلك .

الفصل الثاني

الأراضي الخاضعة للرسم



المادة الثالثة:

- ١ - تُشكّل في الوزارة - بقرار من الوزير - لجنة (أو أكثر) لا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة، يكون أحدهم من المقيمين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- ٢ - يشترط في أعضاء اللجنة توافر الخبرة الكافية للقيام بأعمال تقدير العقارات، وتكون مدة العضوية في اللجنة (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.
- ٣ - تتولى اللجنة تقدير القيمة العادلة للأرض الخاضعة لتطبيق الرسم، وذلك وفقاً للمعايير والضوابط المنصوص عليها في النظام واللائحة، وتصدر قراراتها بالأغلبية.
- ٤ - تصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها ومكافآت أعضائها بقرار من الوزير.

الفصل الثاني

الأراضي الخاضعة للرسم



المادة الرابعة :

يكون تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم على أساس قيمتها في تاريخ الإعلان، وذلك وفق المعايير التالية :

- ١ - موقع الأرض ضمن حدود النطاق العمراني .
- ٢ - استخداماتها .
- ٣ - تضاريسها .
- ٤ - أنظمة البناء المطبقة عليها .
- ٥ - معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها .
- ٦ - الأنشطة والاستخدامات التجارية والصناعية والاجتماعية المحيطة بها ذات الأثر في الاستخدام السكني .

الفصل الثاني

الأراضي الخاضعة للرسم



المادة الخامسة :

١ - لغرض تقدير قيمة الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم؛ يكون تحديد معامل توافر الخدمات العامة فيها، ووصول المرافق العامة إليها وفقاً لما يلي :

- أ - تحديد الخدمات العامة والمرافق العامة المؤثر توافرها في تقدير قيمة الأرض.
- ب - تحديد وزن كل خدمة أو مرفق بحسب ضرورته للسكن.
- ج - لا يتغير وزن الخدمة أو المرفق في المدينة الواحدة.

٢ - للوزارة إجراء مراجعة دورية لوزن الخدمة أو المرفق، على أن تُحسب مجموع الأوزان لتقدير القيمة الأساسية للأرض وفق معادلة خاصة توضع لهذا الغرض من قبل الوزارة .

الفصل الثالث

ضوابط تطبيق الرسوم



المادة السادسة :

١ - يكون تطبيق الرسم على الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم، وفق المراحل الآتية :



٢ - إذا لم تنطبق مرحلة معينة على أي من المدن، أو لم تكفِ الأراضي ضمن مرحلة معينة لتحقيق التوازن المطلوب بين العرض والطلب، فيجوز - بقرار من الوزير - تجاوز تلك المرحلة والانتقال إلى المرحلة التالية .

الفصل الثالث

ضوابط تطبيق الرسوم



المادة السابعة :

- يطبق الرسم وفق البرنامج الزمني الآتي :
- ١ - يكون الإعلان عن خضوع أي مدينة لتطبيق الرسوم، بناء على مدى الحاجة لزيادة معروض الأراضي المطورة فيها .
 - ٢ -تقوم الوزارة بشكل دوري بإجراء مراجعة للوضع في أي مدينة؛ لتقرير تطبيق الرسم على الأراضي فيها، أو تعليق التطبيق، أو لتجاوز مرحلة معينة والانتقال إلى أي من المراحل التالية في نفس المدينة، وذلك وفق التفصيل المبين في المادة (السادسة) من اللائحة .

الفصل الثالث

ضوابط تطبيق الرسوم



المادة الثامنة :

يشترط لإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم ما يلي :

٤ - أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة .

٣ - أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة.

٢ - أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.

١ - أن تكون أرضاً فضاء.

الفصل الثالث

ضوابط تطبيق الرسوم



المادة التاسعة :

١ - لا يطبق الرسم على الأرض الخاضعة للتطبيق في أي من الحالات الآتية:

د - إنجاز تطوير الأرض أو بنائها خلال سنة من تاريخ صدور القرار.

ج - وجود عائق يحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام العائق.

ب - وجود مانع يحول دون تصرف مالك الأرض فيها، بشرط ألا يكون المكلف متسبباً أو مشاركاً في قيام المانع.

أ - انتفاء أي من اشتراطات تطبيق الرسم الواردة في المادة (الثامنة) من اللائحة.

٢ - إذا توقف تطبيق الرسم على جزء من الأرض، فيطبق على الجزء المتبقي منها متى ما كان ذلك الجزء يدخل ضمن الفئة الخاضعة لتطبيق الرسم وكان بإمكان المكلف التصرف فيه .

الفصل الثالث

ضوابط تطبيق الرسوم



المادة العاشرة :

تتخذ الوزارة الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه، ومنها :

- ١ - توحيد معايير التطبيق والتقييم في جميع المناطق والمدن والفئات المستهدفة.
- ٢ - وضع الآليات اللازمة للتحقق من صحة البيانات المقدمة عن الأرض أو المكلف، وذلك بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- ٣ - اعتبار جميع المخاطبات والقرارات والبلاغات الموجهة إلى المكلف منتجة لآثارها بمجرد تبليغها إلى أي من العناوين التي حددها.
- ٤ - التنسيق مع الجهات المعنية لضمان عدم استغلال تغيير استخدامات الأرض - بعد صدور الإعلان الذي يشملها - للتهرب من دفع الرسم .

الفصل الرابع

التواصل مع المكلفين



المادة الثانية عشرة :

- ١ -تحدد الوزارة الوثائق والبيانات المطلوب من المكلف تقديمها.
- ٢ -يجب أن يتضمن تبليغ المكلف بالقرار الخاص بأرضه - كحد أدنى - البيانات الآتية :
 - أ - اسم المكلف ورقم سجله المدني أو سجله التجاري.
 - ب - رقم وثيقة إثبات ملكية الأرض.
 - ج - موقع الأرض.
 - د - المستند النظامي للقرار.
 - هـ - مقدار الرسم المستحق.
 - و- موعد تسديد الرسم.
 - ز- وسيلة تسديد الرسم.
 - ح - ما يترتب على عدم تسديد الرسم أو تأخير تسديده.
 - ط - حق المكلف في التظلم من القرار بحسب الإجراءات النظامية .



المادة الحادية عشرة :

- ١ -يرفق بالإعلان مخطط يبين النطاق الجغرافي المحدد للأراضي المستهدفة بتطبيق الرسم.
- ٢ - ينشر الإعلان في صحيفتين من الصحف اليومية، وفي الموقع الإلكتروني للوزارة .

الفصل الرابع

التواصل مع المكلفين



المادة الثالثة عشرة :

- ١ - يجب أن تكون جميع المخاطبات والإشعارات الصادرة للمكلف مكتوبة.
- ٢ - يجب أن يشتمل عنوان التواصل الذي يحدده المكلف على أرقام الاتصال الهاتفي، وعنوانه الوطني .

الفصل الرابع

التواصل مع المكلفين



المادة الرابعة عشرة :

- ١ - المكلف هو الملزم بسداد الرسم وأي غرامة تترتب على مخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
- ٢ - لا يؤثر استحصال الرسم بأثر رجعي عن مدد سابقة في تطبيق أي غرامة ناتجة عن تخلف المكلف عن التسديد أو التقدم بالوثائق المطلوبة نظاماً.
- ٣ - على المكلف سداد قيمة الرسم خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ القرار .
- ٤ - إذا أكمل المكلف تطوير الأرض أو بنائها خلال فترة السنة - المشار إليها في الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (١) من المادة (التاسعة) من اللائحة - بعد سداده للرسم، فيعاد له ما دفعه عن تلك السنة.
- ٥ - لا يؤثر عدم سداد الرسم في حق المكلف بالتصرف في الأرض أو تطويرها .

الفصل الخامس

تحصيل الرسوم والغرامات



المادة الخامسة عشرة :

- ١ - يبلغ المكلف بمقدار الرسم المستحق عليه، أو بأي غرامة قد تترتب على مخالفته للنظام أو اللائحة، وذلك وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.
- ٢ - تُحصّل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة وفق إجراءات التحصيل المحددة في نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية.
- ٣ - تتولى الوزارة تحصيل الرسوم المستحقة، وأي غرامة مترتبة على مخالفة النظام أو اللائحة، وذلك بأي وسيلة تراها مناسبة، ولها أن تستعين لتحقيق هذا الغرض بالقطاع الخاص.
- ٤ - تحدد الوزارة أوجه الصرف - من الحساب الخاص بمبالغ الرسوم والغرامات المحصلة - على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها .

الفصل الخامس

تحصيل الرسوم والغرامات



المادة السادسة عشرة :

إذا كانت الأرض الخاضعة لتطبيق الرسم يملكها أكثر من شخص، سواء من ذوي الصفة الطبيعية أو الاعتبارية، فيكون كل منهم ملزماً بسداد جزء من الرسم بقدر حصته من ملكية الأرض .

الفصل السادس

أحكام عامة



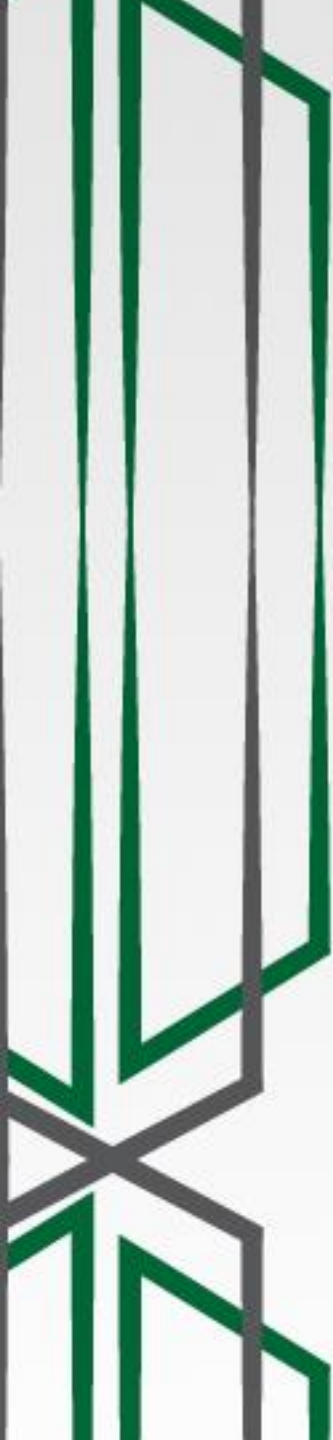
المادة الثامنة عشرة :

يصدر الوزير ما يلزم من قرارات لتنفيذ أحكام اللائحة .



المادة السابعة عشرة :

تعمل الوزارة على التنسيق المستمر مع الجهات ذات العلاقة في سبيل تنفيذ أحكام النظام واللائحة، بما يضمن تحقيق الأهداف من تطبيق الرسوم على الأراضي البيضاء .



قواعد عمل وإجراءات لجنة النظر في المخالفات واعتراضات نظام رسوم الأراضي البيضاء



المادة الثانية : اختصاصات اللجنة:

١. تختص اللجنة بالآتي :
 - أ- النظر في الاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن ضد القرارات الصادرة بإخضاع أرض للرسم، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم .
 - ب- النظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، وتقدير الغرامات.
 - ج- إصدار القرارات اللازمة فيما يقع تحت اختصاصها.
٢. للجنة الاستعانة بمن تراه من الخبراء وغيرهم، ولها استدعاء الأطراف من ذوي الشأن والشهود وطلب المستندات.



المادة الرابعة : المخالفات:

١. تتولى الإدارة القانونية في الوزارة جمع المعلومات المتعلقة بالمخالفات المرتكبة، وإعداد لوائح الادعاء ضد من نسبت إليه المخالفة وتحيلها للجنة للنظر فيها.
٢. **يجب أن تتضمن لائحة الادعاء المحالة للجنة البيانات التالية :**
 - أ- بيان اسم وهوية من نسبت إليه المخالفة وعنوانه.
 - ب- وصف للوقائع مع مراعاة الأوصاف المحددة المخالفات في النظام.
 - ج- الأساس النظامي للمخالفة .
 - د- ما يثبت نسبة المخالفة لمن نسبت إليه.



المادة الرابعة : المخالفات:

٣. تسلم الإدارة القانونية في الوزارة لائحة الادعاء وما يرافقها من وثائق ومستندات إلى أمانه اللجنة لتقيدها في سجلاتها.
٤. تتولى أمانه اللجنة دراسة لوائح الادعاء بشأن المخالفات الواردة بما يمكن اللجنة من اتخاذ قرارها بناء على أسس ومعلومات واضحة ومحددة، كما تتولى إشعار من نسبت إليه المخالفة بلائحة الادعاء على عنوانه، وبحقه في إبداء رأيه حيال ما هو منسوب إليه، وتمنحه مهلة محددة للرد كتابةً.
٥. مع مراعاة أي قواعد نظامية تتعلق بسرية الوثائق، يجوز لمن نسبت إليه المخالفة أو لوكيله الحصول على نسخة من أي من الوثائق المتوفرة لدى اللجنة فيما يتعلق بموضوع المخالفة المنسوبة إليه.



المادة الرابعة : المخالفات:

٦. إذا لم يقدم من نسبت إليه المخالفة إفادته خلال المدة المحددة في إشعار، أو لم يحضر هو أو من يمثله أمام اللجنة في حال طلبها له بالحضور، ولم يقدم عذراً تقبله اللجنة، جاز للجنة الاستمرار في نظر المخالفة وإصدار قرارها وفق ما توفر لديها من معلومات.
٧. للجنة إجراء المعاينة بهيئتها الكاملة أو ندب أحد أعضائها أو الغير حال دعت الحاجة.
٨. يجب أن يتضمن قرار اللجنة الخاص بالمخالفة ما يلي:
 - أ- المخالفة المدان بها والأساس النظامي لها.
 - ب- ما يثبت نسبة المخالفة لمن أدين بها.
 - ت- بيان ما إذا كانت هناك سوابق للمخالف تتعلق بمخالفة أحكام النظام أو اللائحة.
 - ث- ما يدل على أن الفرصة قد توفرت للمخالف لإبداء رأيه حيال ما هو منسوب إليه.
 - ج- العقوبة المقررة بحق المخالف.



المادة الخامسة : الاعتراضات

- (١) يجب أن تتضمن الاعتراضات المحالة للجنة البيانات التالية :
 - أ- بيان هوية المكلف ومن يمثله، وعنوان التواصل.
 - ب- رقم القرار محل الاعتراض وتاريخه.
 - ت- تاريخ تبليغه بالقرار .
 - ث- تفاصيل الاعتراض.
- (٢) تتولى أمانة اللجنة دراسة الاعتراضات الواردة بما يمكنها من اتخاذ القرار.
- (٣) للجنة طلب الإفادة من الجهة المختصة بشأن الاعتراض المحال لها.
- (٤) للجنة الطلب من المكلف أو من يمثله تزويدها بتقييم من يقيم معتمد للأرض محل الاعتراض.



المادة الثامنة : قرارات اللجنة :

١. يعد القرار اللجنة نهائياً بتوقيع أعضاء اللجنة على المحضر، وتبلغ أمانه اللجنة المكلف بقرار قبول إلغاء الرسم كلياً أو جزئياً.
٢. يبلغ المكلف أو المنسوب إليه المخالفة بمضمون ما انتهت إليه اللجنة في المحضر.

شكراً لحضوركم
المحامي / حسان السيف

للتواصل:



@Hassanlawyer



٠٥٥٤٤٤٠٤٩٠



@Hassanlawyer1



آلية التقييم

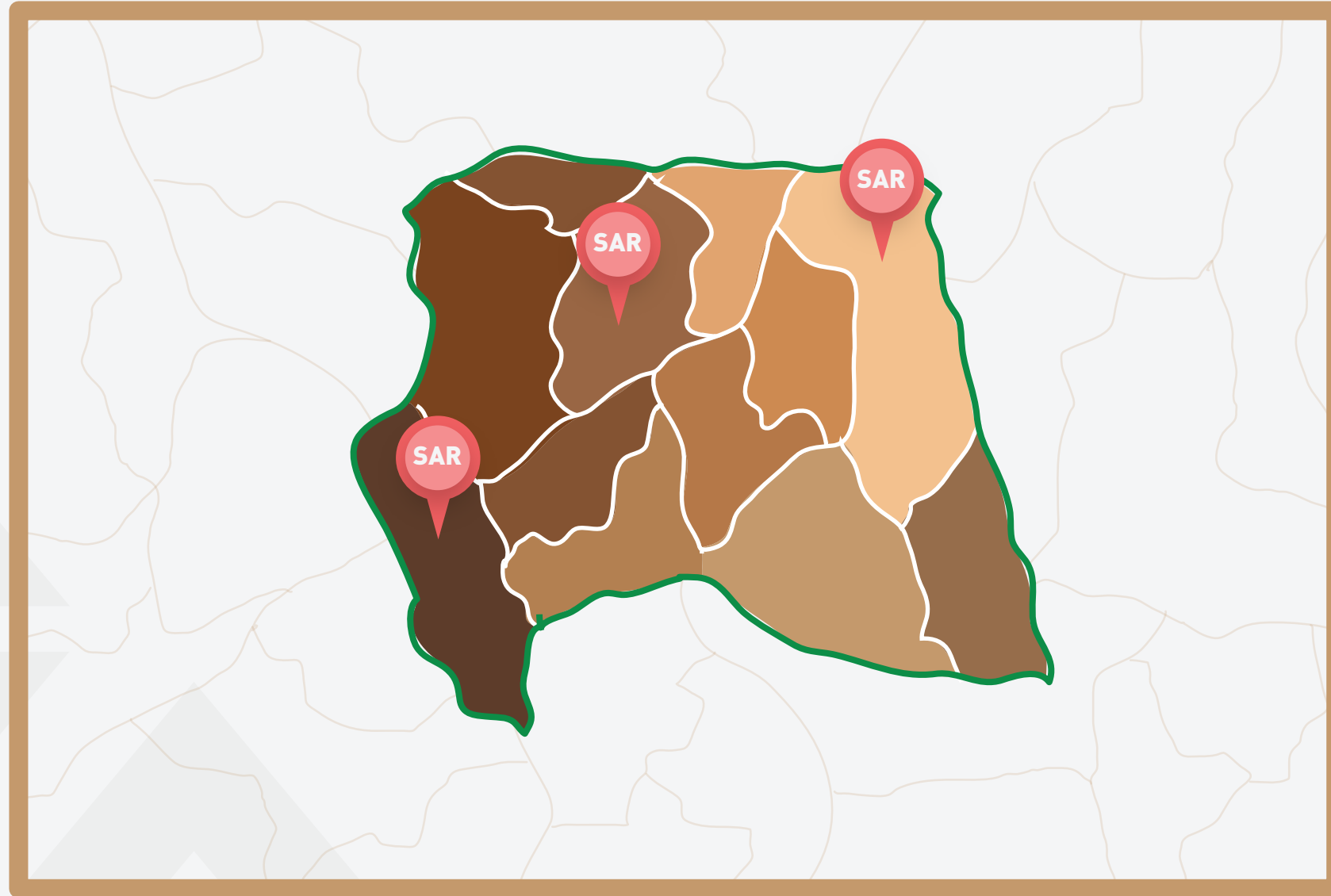


وزارة الإسكان
MINISTRY OF HOUSING

lands.housing.sa
@ Lands_sa

housing.sa
/SaudiHousing

النطاق السعري



الشرائح المساحية

2+ م²
مليون



الثالثة

2 م²
مليون

1+ م²
مليون



الثانية

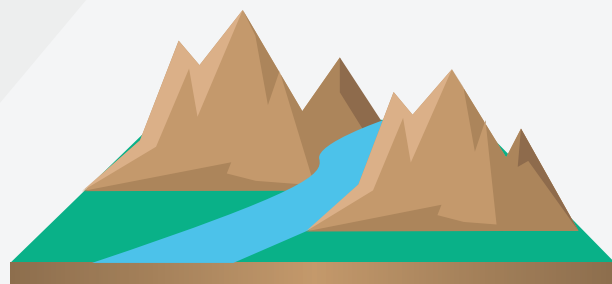
1 م²
مليون

10 م²
آلاف



الأولى

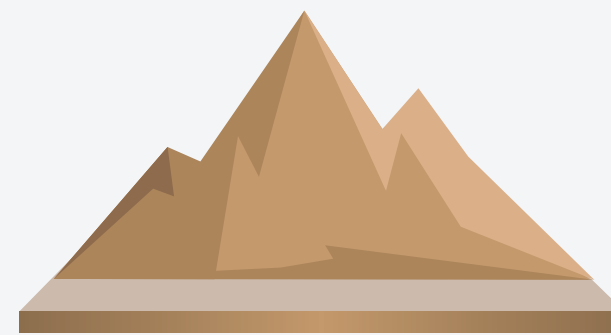
التضاريس



وادي 30%

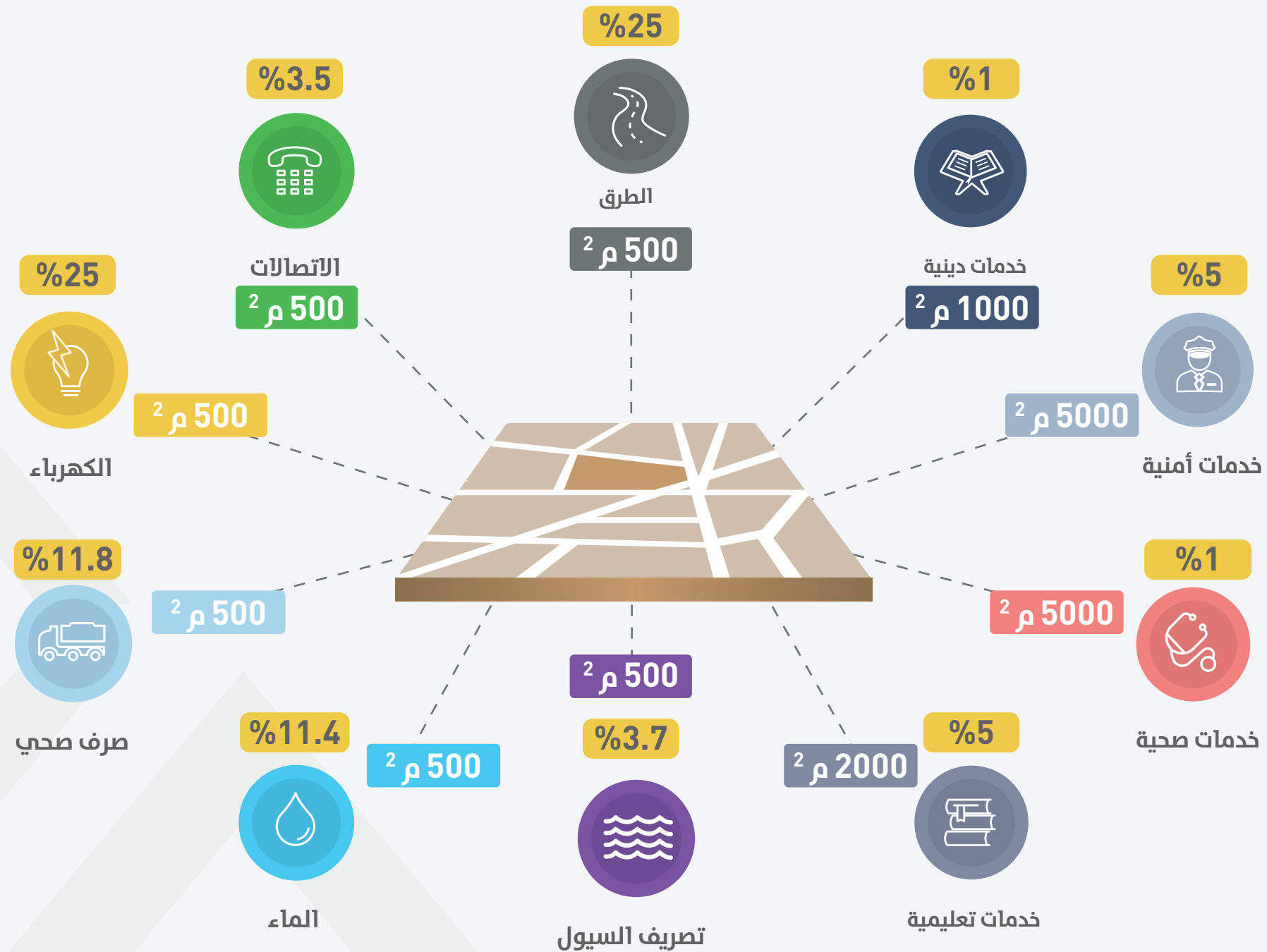


بحرية 30%



جبلية 30%

معامل توافر الخدمات و المرافق



أرض مساحتها 250,000 م² يمتلكها كلاً من :

مثال

عبدالله



نسبة 40%

محمد



نسبة 60%

1 م²
مليون

10 م²
آلاف



الشريحة المساحية

النطاق السعري للأرض

1

ش1

250
ر.س

ش3

150 ر.س

ش2

200 ر.س

رمز النطاق

0100102

الحي

س1

المدينة

الرياض

$$62,500,000 \text{ ر.س} = 250,000 \times 250$$

قيمة الأرض حسب النطاق السعري

توافر الخدمات و المرافق

2

متوفر



صرف صحي

تبعد 430 م²

غير متوفر



الاتصالات

تبعد الشبكة 2000 م²

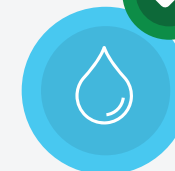
غير متوفر



تصريف السيول

تبعد 2300 م²

متوفر



الماء

تبعد 350 م²

غير متوفر



خدمات تعليمية

تبعد 2100 م²

متوفر



الكهرباء

تبعد التغطية 480 م²

متوفر



خدمات صحية

تبعد أقرب خدمة 3500 م²

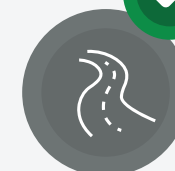
متوفر



خدمات دينية

تبعد 920 م²

متوفر



الطرق

تبعد 400 م²

متوفر



خدمات أمنية

يبعد أقرب مركز 4200 م²

الخدمات	مسافة التغطية	السعر
الماء	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
الاتصالات	قيمة التأثير عدم التوفر -3.5% من قيمة الارض 62,500,000 ر.س	-2,187,500 ر.س
تصريف السيول	قيمة التأثير عدم التوفر -3.7% من قيمة الارض 62,500,000 ر.س	-2,312,500 ر.س
صرف صحي	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
خدمات دينية	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
خدمات صحية	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
الكهرباء	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
الطرق	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
خدمات تعليمية	قيمة التأثير عدم التوفر -5% من قيمة الارض 62,500,000 ر.س	-3,125,000 ر.س
خدمات امنية	قيمة التأثير التوفر 0%	0 ر.س
اجمالي تأثير توافر الخدمات والمرافق	-7,625,000 ر.س	

4

القيمة النهائية للأرض

الخدمات	السعر
القيمة الكلية للأرض حسب النطاق	62,500,000 ر.س
قيمة تأثير الخدمات والمرافق	-7,625,000 ر.س
إجمالي القيمة النهائية للأرض	54,875,000 ر.س
قيمة الرسم المستحق "2.5%"	1,371,875 ر.س

5

توزيع قيمة الرسم المستحق على الملاك

المالك	نسبة التملك	قيمة الرسم
محمد	60%	823,125 ر.س
عبدالله	40%	548,750 ر.س



الأراضي البيضاء

lands.housing.sa

🐦 @Lands_sa