



لجنة الرقابة على المصارف  
مصرف لبنان

بيروت في ٢٨/٣/٢٠٢٢

مذكرة رقم ٢٠٢٢/٤  
موجّهة إلى المصارف

الموضوع: تخمين العقارات الخاضعة لأحكام المادتين ١٥٣ و ١٥٤ من قانون النقد والتسليف.

استناداً إلى المادة الأولى من قرار مصرف لبنان الأساسي رقم ١٣٢٦٢ تاريخ ٢٧/٨/٢٠٢٠ (التعميم الأساسي رقم ١٥٤) المتعلق بإجراءات استثنائية لإعادة تفعيل عمل المصارف العاملة في لبنان،

وفي إطار التقييم العادل لموجودات ومطلوبات المصارف،

تطلب اللجنة من المصارف ما يلي:

١. إجراء تخمين للقيمة العادلة (Fair Value) لكلّ من:

- ١,١ العقارات الخاضعة لأحكام المادة ١٥٣ من قانون النقد والتسليف المملوكة من قبل المصرف بشكل مباشر وغير مباشر (أي عبر المساهمات في الشركات العقارية) والتي يفوق مجموع القيمة الشرائية (دون الاستهلاكات) وفروقات إعادة التخمين المسجلة (حيث ينطبق) لكلّ من هذه العقارات مبلغ ٧٥٠ مليون ل.ل.
- ١,٢ العقارات المتملكة استيفاءً لديون وفقاً لأحكام المادة ١٥٤ من قانون النقد والتسليف بشكل مباشر وغير مباشر (أي عبر المساهمات في الشركات العقارية) التي تفوق قيمة تملك كلّ منها مبلغ ٧٥٠ مليون ل.ل.

٢. التقيّد بالشروط التالية عند إجراء عملية التخمين المشار إليها أعلاه:

- ٢,١ تخمين القيمة العادلة للعقارات أعلاه بالدولار الأميركي.
- ٢,٢ تكليف خبراء متخصصين لتخمين العقارات يراعون الشروط المشار إليها في الملحق رقم ١ من هذه المذكرة على أن يتمّ التأكد من أنّ تقارير الخبراء تتضمن ما يلي بالحدّ الأدنى:
  - ٢,٢,١ التفاصيل المرتبطة بالعقارات (الموقع الجغرافي، المساحة، ...).
  - ٢,٢,٢ الوضع القانوني للعقارات.
  - ٢,٢,٣ القيمة العادلة للعقارات بالدولار الأميركي.
  - ٢,٢,٤ المنهجية المعتمدة لتحديد القيمة العادلة لكلّ عقار والعوامل المؤثرة والتي قد تؤثر عليها.

٣. تزويد لجنة الرقابة على المصارف في مهلة أقصاها ٢٠/٥/٢٠٢٢ بكتاب موقع وفقاً للأصول مرفق بما يلي على قرص مدمج CD:
- ٣,١ المعلومات المطلوبة في الملحقين رقم ٢ ورقم ٣ حول العقارات الخاضعة لأحكام المادتين ١٥٣ و ١٥٤ من قانون النقد والتسليف موضوع التخمين أعلاه.
- ٣,٢ جميع التقارير المعدّة من قبل الخبراء المكلفين إجراء عملية التخمين العقاري موقعة من قبلهم.
٤. عدم إجراء أي تعديلات على البيانات المالية (ميزانية وبيان الربح أو الخسارة) نتيجة الدراسة المشار إليها أعلاه والتقيد التام بالسياسات المحاسبية المطبقة حالياً.

عن لجنة الرقابة على المصارف

الرئيس  
مىة الدبّاع

ملحق:

[تحميل الملحقين رقم ٢ ورقم ٣ حول العقارات الخاضعة لأحكام المادتين ١٥٣ و ١٥٤ من قانون النقد والتسليف](#)

## ملحق رقم ١

### شروط قبول الخبراء المتخصصين لتخمين العقارات

يتوجب على المصرف تكليف خبراء متخصصين لتخمين العقارات يراعون الشروط التالية على الأقل:

١. في حال كان الخبير المنوي تكليفه مهندساً أو مساحاً طوبوغرافياً
  - ان يكون منتسباً الى نقابة المهندسين أو نقابة الطوبوغرافيين منذ أكثر من خمس سنوات.
  - ان يكون لديه خبرة أكثر من خمس سنوات في المجال العقاري.
  - ان يكون قد انجز أكثر من ١٠٠ تقرير تخمين عقاري خلال السنوات الخمسة الماضية.
  - ان لا يكون محكوماً عليه.
  - ان لا يكون اسمه مدرجاً لدى المصلحة المركزية للعملاء المتخلفين عن الإيفاء.

٢. في حال لم يكن الخبير المنوي تكليفه مهندساً أو مساحاً طوبوغرافياً
  - لا يعمل إلا في المجال العقاري و/أو صاحب مكتب عقاري.
  - ان يكون خبيراً محلفاً لدى المحاكم منذ أكثر من عشر سنوات.
  - ان يكون لديه خبرة أكثر من عشر سنوات في المجال العقاري.
  - ان يكون قد انجز أكثر من ١٠٠ تقرير تخمين عقاري خلال السنوات الخمسة الماضية.
  - ان لا يكون محكوماً عليه.
  - ان لا يكون اسمه مدرجاً لدى المصلحة المركزية للعملاء المتخلفين عن الإيفاء.