

שלום שטיינברג - B.A. רב תחומי, שמאי מקרקעין
שמוליק וויר - B.A. בכלכלה, שמאי מקרקעין
עידו עמר - B.A. בכלכלה, שמאי מקרקעין
לירון שקד - הנדסאית תעשייה וניהול, B.A. במדעי החברה, שמאית מקרקעין
אריה גולדברג - B.A. בכלכלה ומנהל עסקים, שמאי מקרקעין
נופר מור - B.A. בכלכלה, שמאית מקרקעין
מורן לביא ליבנה - B.A. במינהל עסקים, שמאית מקרקעין
שחר סיביליה - EMBA במיתון נדלן ושמאות מקרקעין, מתמחה

Shteinberg
Real Estate
Appraisal

שטיינברג
שמאות מקרקעין



לכבוד העם היהודי,
צאצאיו של אברהם העברי

תאריך: 21/11/2022

מס' שומה: 3370/22

הנדון: שומת מקרקעין-

מערת המכפלה והשדה מסביב

גוש שומה 34030 חלקה 53 באדמות העיר חברון



קרדיט צילום: אריאל פולק

1. מטרת השומה וזהות מזמין השומה

השומה הוזמנה ע"י אברהם העברי - רוכש הנכס, לצורך הערכת שווי הנכס כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד ו/או זכויות לצד ג' כלשהן בנכס הנדון למטרת הערכת שווי עכשווית, ולמטרה בדיקה היסטורית לכדאיות הכלכלית של רכישת שדה עפרון ומערת המכפלה במחיר הנקוב בספר בראשית¹.

דו"ח זה אינו ערוך לפי התקינה השמאית, ונועד לבירור של סוגיא היסטורית מלפני מעל 3830 שנה. השומה נועדה למטרה זו בלבד, כל שימוש בשומה זו למטרה אחרת מכל סוג אינו באחריות הח"מ.

2. המועד הקובע לשומה

לפני מעל 3830 שנה, בשנת 1809 לפני הספירה - באלף תשע מאות חמישים לבריאת העולם מועד העיסקה בין אברהם העברי לעפרון החתי.

3. מועד הביקור בנכס, זהות המבקר וזהות מציג הנכס

ביקור בנכס נערך ביום שבת פרשת חיי שרה כ"ה במר חשוון ה'תשפ"ג.

19/11/2022 ע"י שחר - מתמחה בשמאות מקרקעין.

- מציג הנכס: מדינת ישראל - הישוב היהודי בחברון.
- המחזיקים בנכס: מדינת ישראל - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון, משמר המערה, הישוב היהודי בחברון.

¹ בראשית פרק כג פסוקים יב-טז.

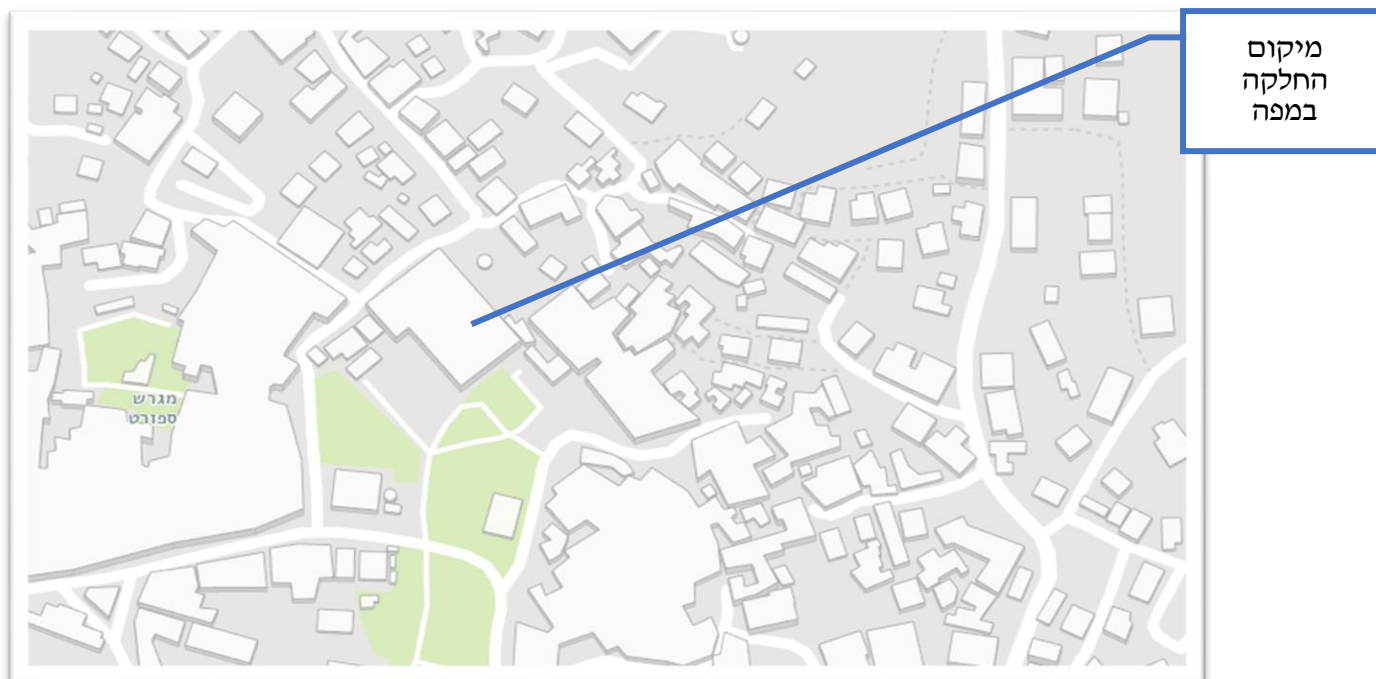
יב וַיִּשְׁתַּחֲוּ אַבְרָהָם לִפְנֵי עַם הָאָרֶץ. יג וַיִּדְבֹּר אֶל עֶפְרוֹן בְּאֶזְנֵי עַם הָאָרֶץ לֵאמֹר אֲדָא אֶתָּה לִי שְׁמַעְנִי וְתִתֵּנִי כְּסֵף הַשָּׂדֶה קֹחַ מִמֶּנִּי וְאֶקְבְּרָה אֶת מִתִּי שָׁמָּה. יד וַיַּעַן עֶפְרוֹן אֶת אַבְרָהָם לֵאמֹר לוֹ. טו אֲדֹנִי שְׁמַעְנִי אֲרֹץ אַרְבַּע מֵאוֹת שְׁקֵל כֶּסֶף בֵּינִי וּבֵינְךָ מָה הוּא וְאֵת מִתְּךָ קִבֹּר. טז וַיִּשְׁמַע אַבְרָהָם אֶל עֶפְרוֹן וַיִּשְׁקַל אַבְרָהָם לְעֶפְרוֹן אֶת הַכֶּסֶף אֲשֶׁר דָּבַר בְּאֶזְנֵי בְנֵי חֵת אַרְבַּע מֵאוֹת שְׁקֵל כֶּסֶף עֶבֶר לִשְׁחָר.

4. זיהוי הנכס

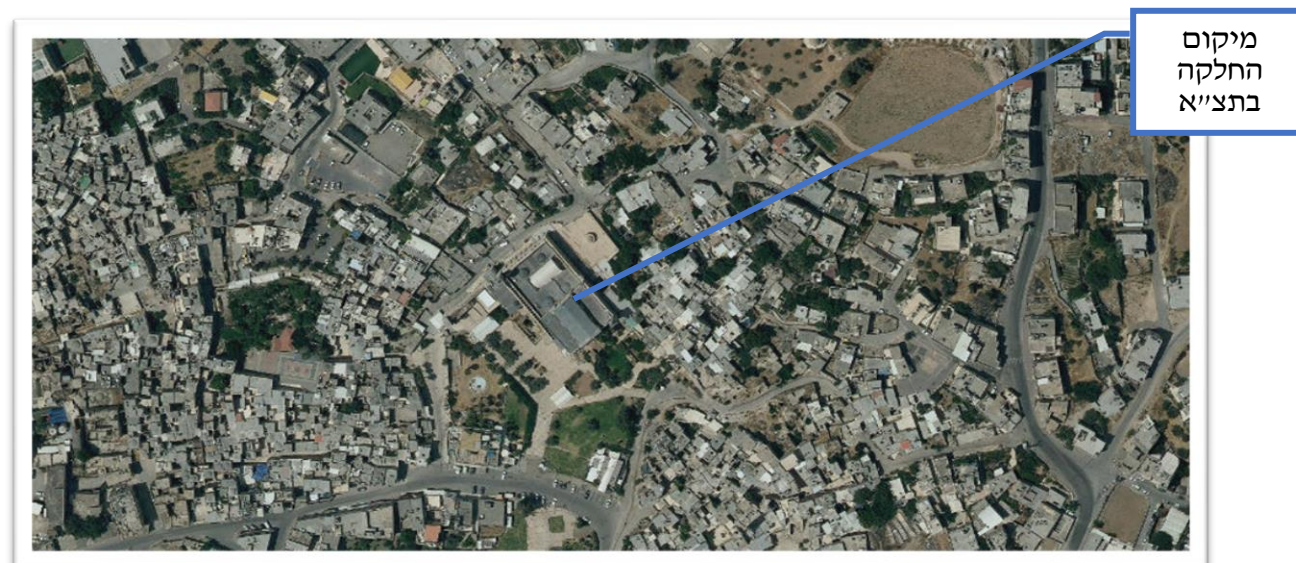
סוג הזיהוי	זיהוי	תיאור / הערות
סוג הנכס	מבנה עתיק מתקופות שונות, בנוי מעל סלע עם בתוכו חצובה מערה	עיקר המבנה מתוארך לימי הבית השני, בשנים 100-150 לפנה"ס המערה וסלע האם קדומים יותר בערבית מכונה המבנה "אל-חראם אל-איברהימי" الحرم الإبراهيمي מקום הקודש של אברהם.
גוש	34030	
חלקה	53	בשלמות
תת חלקה	אין	
כתובת הנכס	חברון, העיר העתיקה	רחבת מערת המכפלה, שדה המכפלה רחוב דוד המלך, חברון
איתור הנכס בgovmap	אותר	
איתור הנכס בgeomlog.ps	אותר	
מיקום הנכס בחלקה	צפון-מזרח	
תוכנית היתר:	מבנה עתיק לשימור	היתר: יוש/הת/מכפלה/2020

אופן זיהוי הנכס: אתר govmap.co.il, אתר geomlog.ps, אתר <https://mnz.maps.arcgis.com/>.

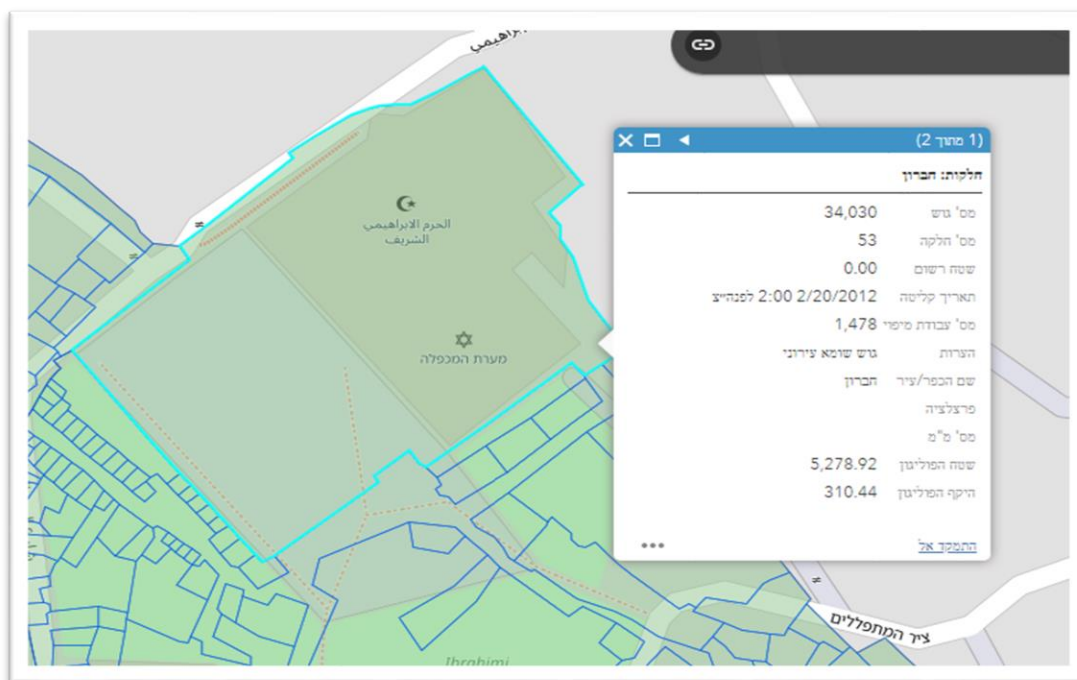
איתור חמבנה באתר govmap



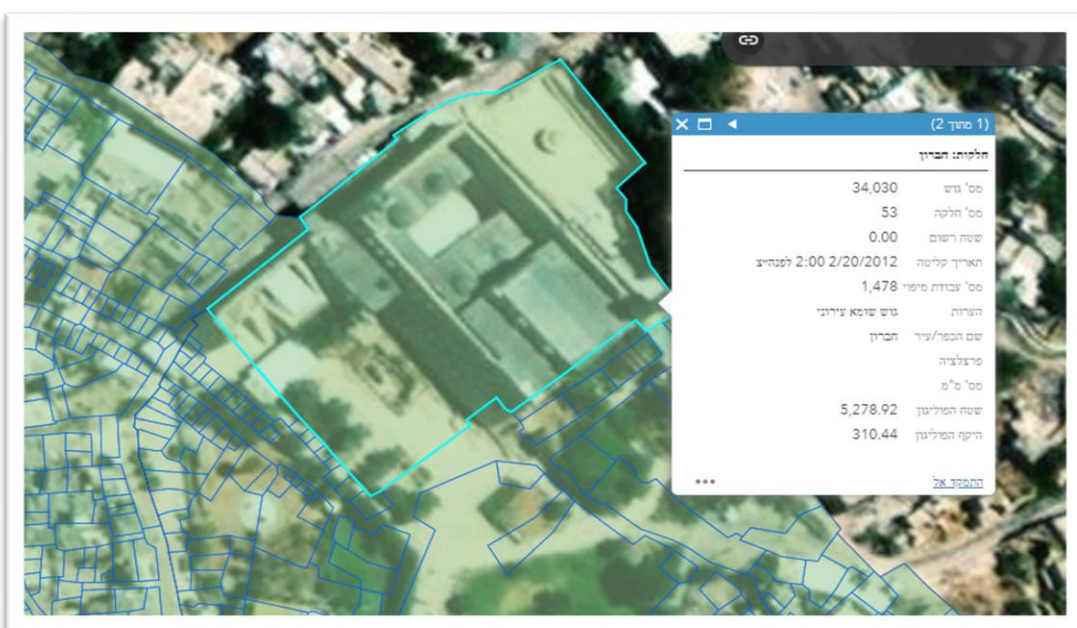
איתור חמבנה באתר govmap – רקע תצ"א



איתור המבנה/גוש וחלקה באתר המנהל האזרחי:



איתור המבנה/גוש וחלקה באתר המנהל האזרחי רקע תצ"א:



5. תאור הנכס והסביבה

תאור הסביבה

- חֶבְרוֹן (בערבית: الخليل; בתעתיק מדויק: אֶלְחִילִיל) היא עיר במרכז הר חברון שבהרי יהודה, כ-35 ק"מ דרומית לירושלים. חברון היא אחת הערים העתיקות במזרח התיכון ומהערים העתיקות בעולם המאוכלסות באופן כמעט רצוף מאז העת העתיקה. לפי נתוני הלשכה הפלסטינית המרכזית לסטטיסטיקה משנת 2016, מתגוררים בה כ-215 אלף תושבים, רובם המוחלט פלסטינים. היישוב היהודי מתרכז בעיר העתיקה של חברון וגרים בו כ-800 יהודים.
- במערת המכפלה שבעיר נקברו אבות האומה ואמותיה, ועל כן היא מכונה "עיר האבות". גם האסלאם, אשר מחשיב את אברהם, יצחק ויעקב לנביאים, מייחס חשיבות לציון מיקום קבריהם. מערת המכפלה מכונה בערבית "אל-חרם אל-איבראהימי" (الحرمة الإبراهيمية – "מסגד אברהם"), ובה שוכן אתר תפילה למוסלמים וליהודים.
- חברון הייתה אחת הערים הגדולות בתקופת הברזל בארץ ישראל, ועל-פי המסופר במקרא, היא שימשה כבירתו של דוד המלך בשנותיו הראשונות כמלך. חברון היא אחת מארבע ערי הקודש (יחד עם ירושלים, צפת וטבריה), שבהן התרכזו מרבית בני היישוב הישן. כיום מחולקת העיר בהתאם להסכמי אוסלו והסכם חברון לאזור H1 הנמצא בשליטת הרשות הפלסטינית, ואזור H2 הנמצא בשליטת צה"ל.
- ביולי 2017 החליט ארגון אונסק"ו להכיר בעיר העתיקה של חברון כאתר מורשת עולמית.
- כל הנראה מקור השם "חברון" בשני שורשים שמיים, המתלכדים לצורה "חבר" שמשמעותה בעברית ובאמורית היא "לחבור", "להתאגד", כדוגמת המילים "חבר" ו"חברה" בעברית. ייתכן שהוראתו המקורית של השם "חברון" הוא ברית.
- בערבית נקראת העיר "אל-חיליל", על-פי כינויו של אברהם במסורת המוסלמית – ח'ליל אללה (خليل الله – "ידיד האל"). מכאן שהשם הערבי מתרגם באופן ישיר את המשמעות המילולית של חברון בעברית, במובן של "חבר".
- חברון נמצאת בהרי יהודה, כ-35 ק"מ דרומית לירושלים. העיר שוכנת בגובה של כ-927 מטר מעל פני הים, במרכז אזור הר חברון המהווה חלק מהרי יהודה. כק"מ צפונית לחברון נמצאת חלחול. מזרחית ובצמוד לחברון נמצאת ההתנחלות קריית ארבע ו-8 ק"מ מזרחה נמצאת העיירה הפלסטינית בני נעים. יישובים סמוכים נוספים לעיר הם דורא הנמצאת כ-7 ק"מ מדרום-מערב, תפוח ממערב והכפר בית כאחיל כ-7 ק"מ מצפון מזרח לעיר.

עמוד 7 מתוך 21

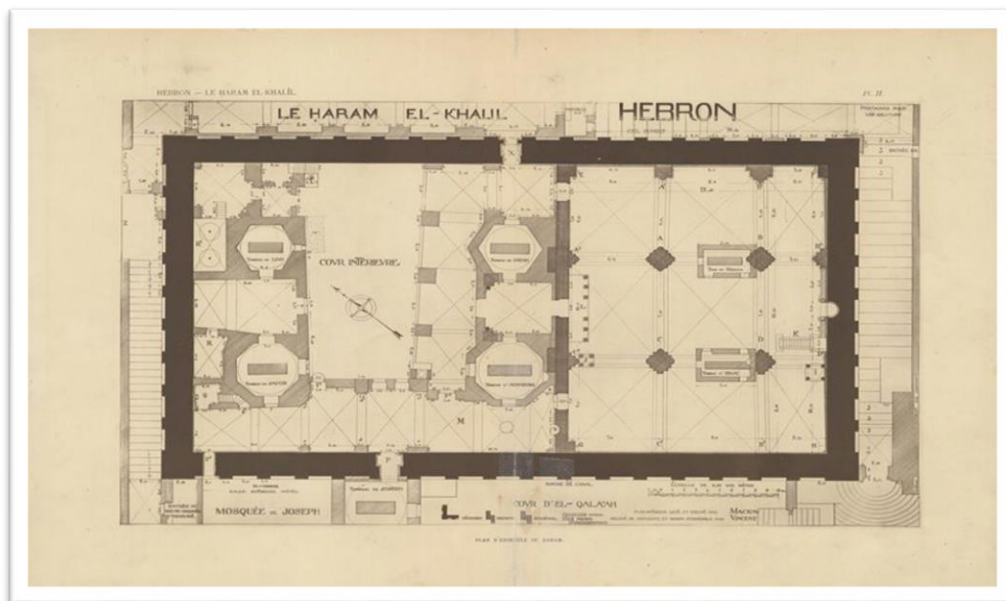
- חברון היא העיר המרכזית בנפת חברון, הנפה הגדולה ביותר מבין נפות הרשות הפלסטינית ביהודה ושומרון שמספר תושביה עומד על כ-730 אלף (נכון לשנת 2016).
- לפי נתוני הלשכה הפלסטינית המרכזית לסטטיסטיקה גרים בעיר, נכון לשנת 2016, כ-215,452 פלסטינים. מעל ל-80% משטח כוללים את שטח H1 שבשליטה ביטחונית של הרשות הפלסטינית
- יתרת השטח נמצאת בשליטת צה"ל, וכניסת ישראלים מותרת רק לכ-3% משטח העיר, שבהם גרים כ-750 יהודים, תושבים ותלמידי ישיבה בשכונות היישוב היהודי בחברון, וכן למערת המכפלה.
- היישוב היהודי בחברון מתקיים באופן רציף, למעט הפסקות אחדות, מתקופת המקרא ועד ימינו (המאה ה-21). בתקופה העות'מאנית, במאה ה-16, הוקמה בעיר קהילה של יוצאי יהדות ספרד והוקם בה בית הכנסת על שם אברהם אבינו. במהלך המאה ה-19 הגיעו יהודים רבים לעיר וביססו את היישוב היהודי בה, בהם גם אשכנזים. בקיץ 1929 טבחו המוסלמים המקומיים ביהודי חברון ועם פרוץ המרד הערבי הגדול ב-1936 (מאורעות תרצ"ו - תרצ"ט) עזבו אחרוני היהודים את העיר (למעט משפחה אחת).
- לאחר כיבוש חברון במלחמת ששת הימים, חודש היישוב היהודי בעיר כהתנחלות נפרדת, בנוסף ליסודה של קרית-ארבע הסמוכה. היישוב היהודי בחברון הוא ההתנחלות הישראלית היחידה ביהודה ושומרון שקיומה אושר במפורש בהסכם בין ישראל והפלסטינים (הסכם חברון) והיחידה הנמצאת בתוך עיר פלסטינית. ליישוב היהודי בחברון ניתנו שירותים מוניציפליים על ידי "הוועדה המוניציפלית לניהול בתי היהודים בחברון", שמונתה על ידי קמ"ט (קצין מטה) פנים של המנהל האזרחי, והוחלפה בשנת 2017 במנהלת שירותים אזרחיים (יהודה ושומרון).

תאור הנכס

- צורת החלקה הינה מלבנית ועליה בנוי מבנה אחד מרכזי שאליו נספחים מס' מבני עזר, המבנה הוא הבנין המפורסם של מערת המכפלה. המבנה יושב על שטח של כ-2 דונמים מן החלקה.
- הנכס מהווה מבנה עתיק מבוצר שנבנה בשלבים שונים לאורך 2500 השנים האחרונות, מעל המערה החצובה בסלע האם. המבנה בגובה של כ-15-17 מטרים עם צריחים שבולטים מעליו ומתנשאים לגובה של כ-6-8 מטרים נוספים².

² בניין מערת המכפלה (ראה תוכנית של Vincent and Mackey הוא מלבן כמעט מושלם. הוא אינו מכוון לפי רוחות השמים אלא מסובב נגד כיוון השעון בזווית ממוצעת של 39.9 מעלות. רוחב הבניין (צד דרום וצפון) 34 מ' ואורך (צד מערב ומזרח) 59.16 מ' (ראה נספח טכני לגבי מקור ודיקוק המידות). גובה הבניין מנקודה ביותר בפינה דרום-מערבית עד קצה עליון של כתלים מקוריים 17.2 מטר. חלק תחתון של

- שטח החלקה הרשום הינו 5,278 מ"ר.
- הבניין בנוי מחומרי בניה טבעיים, אבן מחצב טבעית, מילוי אדמה, רצפות שיש, בטון, ציפוי אבני שיש פנימי, הגגות והכיפות בנויים מקשתות אבן, עץ ומבני ברזל.
- בבנין הולכת ונבנית מעלית אחת לצורך הנגשת המקום³.
- אורך המבנה הוא כ-60 מטרים, ורוחבו כ-35 מטרים, והוא בנוי בצורה מלבנית כמעט מדויקת.
- המבנה שמקיף את החצר הפנימית מיוחס להורדוס, אם כי יש חולקים בדבר⁴.
- פנים המערה עשוי מספר אולמות וחדרים ומסדרונות מבואה.



תרשים אולמות המערה והחצר החיצונית, מתוך ספר סקירה ארכיאולוגית של וינסנט ומקאי⁵.

הבניין כנראה אטום ברובו. בחלק עליון ישנם אולמות למיניהם והוא מוכר למבקרים. מבחוץ, חלק עליון מודגש ע"י בליטת עמודים ופינות. גובה חלק עליון של הבניין הוא 8.5 מ' והוא מחולקת לשמנה רובדים של אבן. חלק תחתון מחולק לשבעה רובדים יותר גבהים. מתוך תיאור מדידה שנעשתה על ידי מודדים משומרון. ראה בקישור http://www.truthofland.co.il/hebron/machpela_cave.htm

³ המעלית אושרה בתוכנית יוש/הת/מכפלה/2020, ולמעשה זהו ההיתר היחיד שקיים במתחם כולו.
⁴ יש הסוברים שבימיו של הורדוס כבר עמד הבניין על תלו, ונבנה קודם לכן על ידי האדומים. בן ציון לוריא, הבניין שעל מערת המכפלה וזמנו, ע'י אבישר (עורך), ספר חברון, 1978, עמ' 265-269;
לדעת אחרים הוא נבנה מאוחר יותר, בימי אדריאנוס. טוביה שגיב שקרקה, הקיסר אדריאנוס בונה המתחמים בירושלים ובחברון, נובמבר 2009
ישנם חוקרים שמיחסים אותו אף לתקופה קדומה יותר ראה בקישור: http://www.truthofland.co.il/hebron/machpela_cave.htm

Hébron. Le Haram el-Halil. Sépulture des Patriarches. Album des Planches, L.H. Vincent, E.J.H. ⁵ Macay, F.M. Abel SRF_64A(33 / 33)

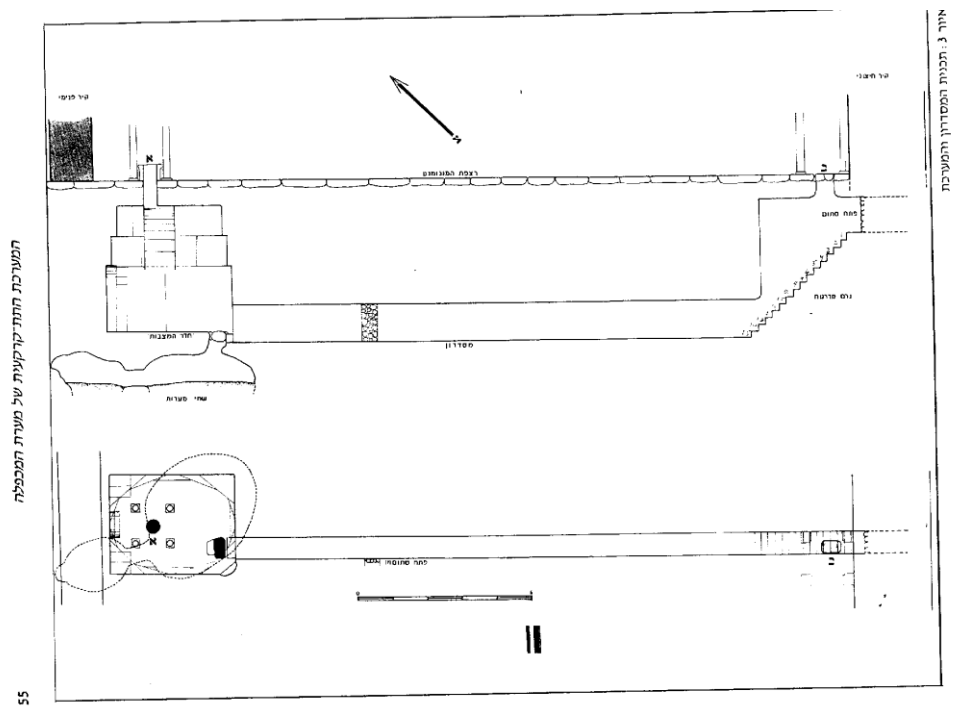
עמוד 9 מתוך 21

- בצד הדרום מזרחי יש את "אולם יצחק". כיום אולם זה משמש רוב השנה כמסגד, מלבד 15 ימים בשנה שהוא נפתח ליהודים.
- בצד הצפוני מערבי יש את החצר שמוקפת אכסדרה, אולם שרה ואברהם, אולם יעקב ולאח, ואולם יוסף. אל אולם יוסף יש מדרגות מצד מערב/דרום מערב, וזוהי הכניסה היחידה שמשמשת ליהודים לאורך כל השנה.
- בצפון מזרח הנכס יש נספח למבנה שנקרא מסגד הנשים ולאורכו מסדרון. בקצהו הצפון מערבי יש יציאה לגרם מדרגות ארוך שמוביל לכביש הגישה למערה.
- בדרום מזרח הנכס היה גרם מדרגות דומה, שנהרס אחרי מלחמת ששת הימים, גרם מדרגות זה הכיל את המדרגה השביעית שעד אליה בלבד התירו ליהודים לעלות במשך מאות שנים, כאות השפלה.
- כניסה מזרחית אל "מסגד הנשים" מגיעה מסימטת ארז, אך היא סגורה רוב ימות השנה.
- אולם יצחק בנוי בריצוף עתיק אריחי ענק, ומצופה כולו שיש עד לגובה כ-5 מטרים. שיש זה בחלקו מורכב מעיטורים מיוחדים מהתקופה המוסלמית, עיטורים שמורכבים מפסוקי קוראן ושלטי הנצחה לשליטים בכתובה בסגנון אומנתי⁶.
- בצדו המערבי של אולם יצחק נמצא אפיריון המכסה על פתח עגול ברצפת האולם. פתח זה מוביל לפיר בצורת ארובה המובילה אל המערה התת-קרקעית, שהיא כנראה מערת המכפלה האמיתית. מערה זו, שהיא לב המערכת של מערת המכפלה, הייתה נסתרת ועלומה במשך דורות רבים ועוררה סקרנות ומסתורין. גם כיום, לאחר גילויה, מחקר האתר עדיין מרתק ומאתגר⁷.

ראה באתר רשות העתיקות. http://www.iaa-archives.org.il/search.aspx?loc_id=15450

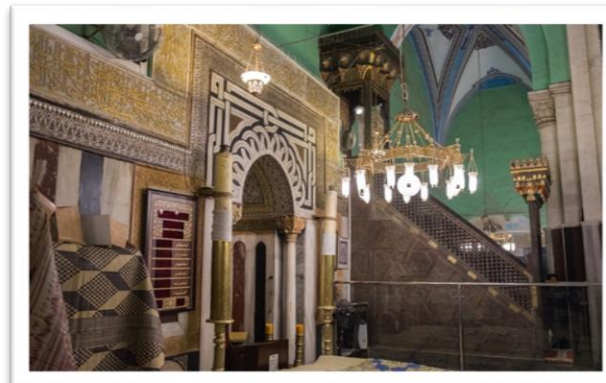
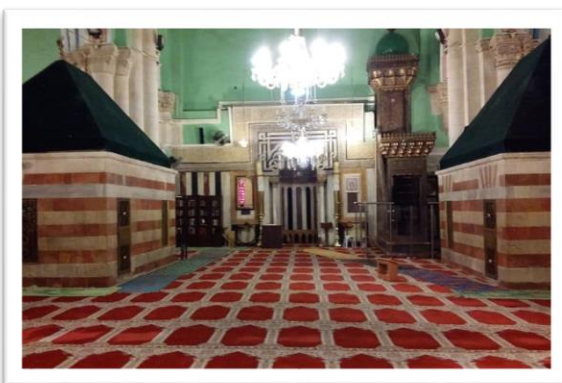
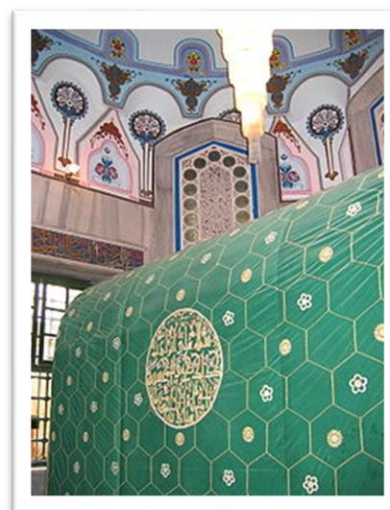
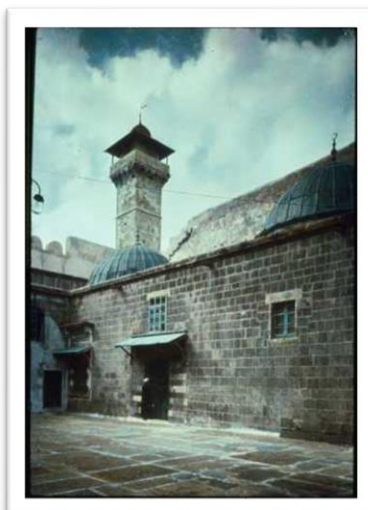
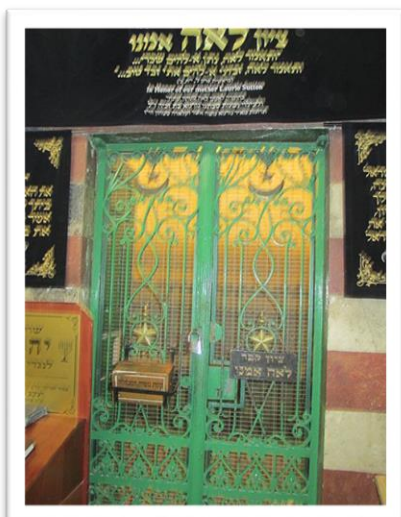
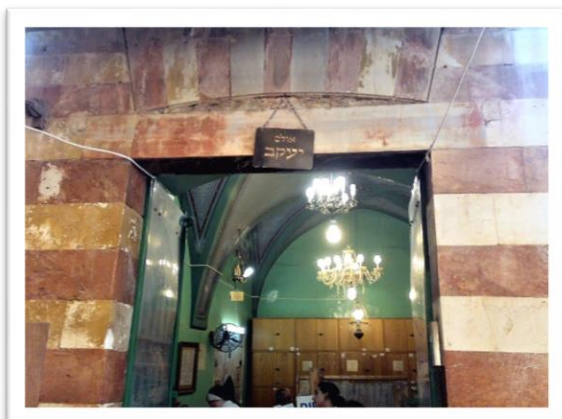
⁶ להרחבה: כתובות אבן, עץ ונחושת במערת המכפלה, גרשון ברכוכבא, הוצאת מדרשת חברון, מדרשה ללימודי א"י ויהדות, 2016, 157 עמודים

⁷ מתוך הדרכה של נועם ארנון בקישור <http://www.hebron.org.il/blog/7/1326>

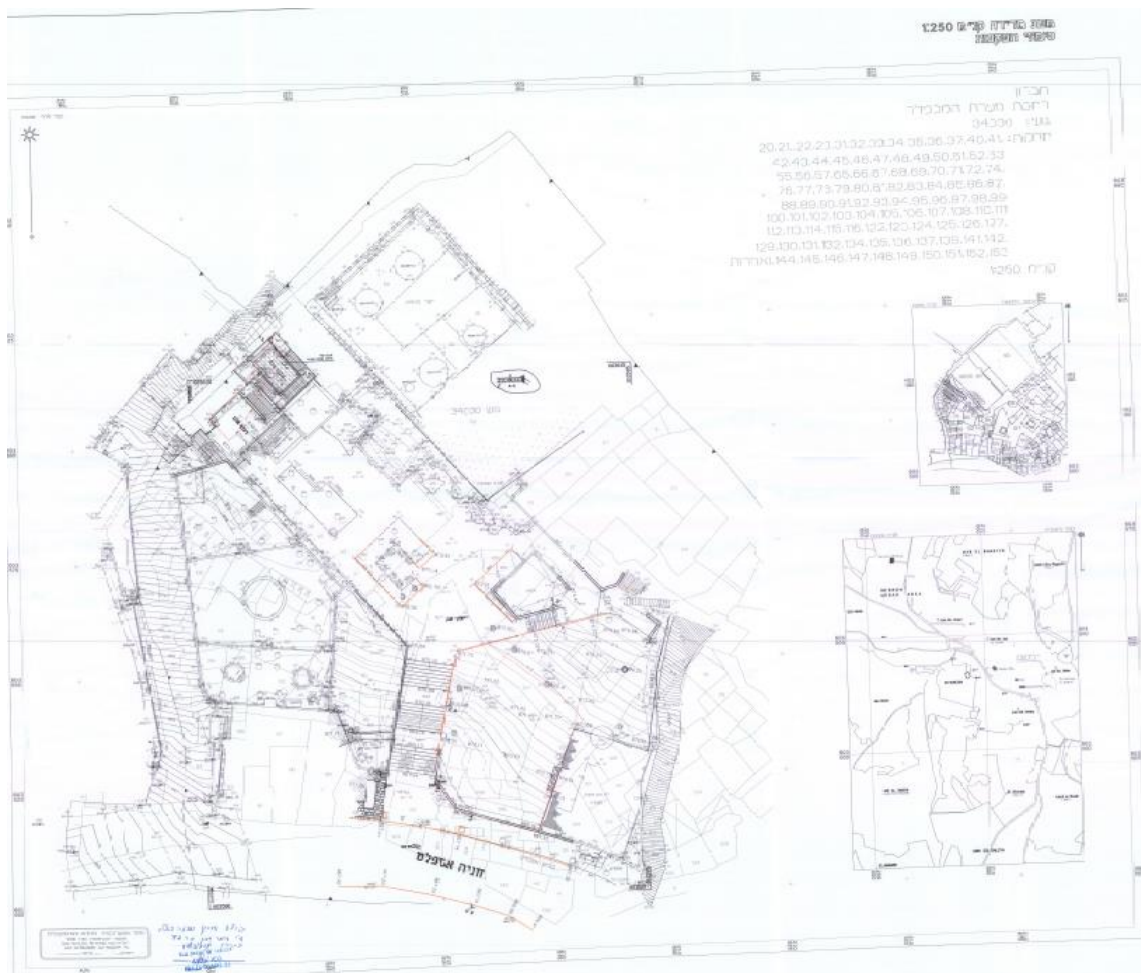


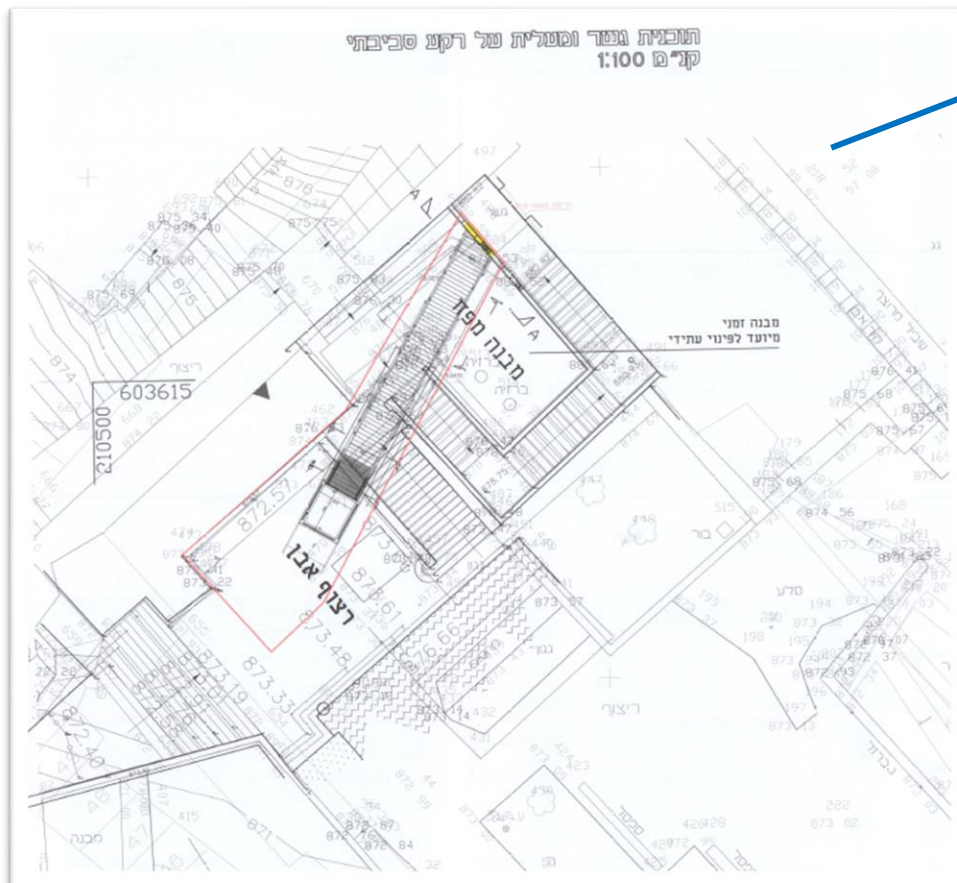
תרשים החלק התחתון קרקעי במערת המכפלה.

תמונות פנים הנכס:



עמוד 13 מתוך 21





מיקום מבנה
המערה
בהיתר

6.4 מידע בדבר אי התאמות : אין.

7. הזכויות בנכס

לא ניתן להוציא אישור זכויות.

בעלויות:

על פי הרשום בהיתר- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

נתונים בנוגע לנכס ולשמאות- שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

- **זיהום קרקע:** מבדיקה באתר הממשלה אין באזור הנכס זיהום קרקע.
- **שומות קודמות:** לא הובא לידיעתנו שומות קודמות לנכס הנידון מ 3000 השנים האחרונות
- **עסקאות קודמות-** אברהם רכש את השדה מעפרון ב400 שקל כסף.
- **מומחים שנעזרנו בהם להכנת השומה-** תחשיבים של קדמונים מאיתנו כפי שיפורט בפרק התחשיב.

8. שטח המקרקעין במתכונתו המקורית.

שטח החלקה של מערת המכפלה איננו השטח המקורי. השטח היום הוא לאחר שנבנתה העיר העתיקה של חברון סביב מערת המכפלה, ולאחר שהמקום עבר קדסטר בידי הבריטים, למרות שעדיין לא הוסדר סופית בידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש⁸. המקרא מספר לנו:

א ויהיו חיי שרה מאה שנה ועשרים שנה ושבע שנים שני חיי שרה. ב ותמת שרה בקרית ארבע הוא חברון בארץ כנען ויבא אברהם לספד לשרה ולבכתה. ג ויקם אברהם מעל פני מתו וידבר אל-בני-חת לאמר. ד גר-ותושב אנכי עמכם תנו לי אחזת-קבר עמכם ואקברה מתי מלפני. ה ויענו בני-חת את-אברהם לאמר לו. ו שמענו אדני נשיא אלהים אתה בתוכנו במבחר קברינו קבר את-מתך איש ממנו את-קברו לא-יכלה ממך מקבר מתך. ז ויקם אברהם וישתחו לעם-הארץ לבני-חת. ח וידבר אתם לאמר אם-יש את-נפשכם לקבר את-מתי מלפני שמעוני ופגעו-לי בעפרון בן-צחר. ט ויתן-לי את-מערת המכפלה אשר-לו אשר בקצה שדהו בכסף מלא ויתננה לי בתוכם לאחזת-קבר. י ועפרון ישב בתוך בני-חת ויען עפרון את-אברהם באזני בני-חת לכל באי שער-עירו לאמר. יא לא-אדני שמעני השדה נתתי לך והמערה אשר-בו לך נתתיה לעיני בני-עמי נתתיה לך קבר מתך. יב וישתחו אברהם לפני עם הארץ. יג וידבר אל-עפרון באזני עם-הארץ לאמר אך אם-אתה לו שמעני נתתי כסף השדה קח ממני ואקברה את-מתי שמה. יד ויען עפרון את-אברהם לאמר לו. טו אדני שמעני ארץ ארבע מאת שקל-כסף ביני ובינך מה-הוא ואת-מתך קבר. טז וישמע אברהם אל-עפרון וישקל אברהם לעפרון את-הכסף אשר דבר באזני בני-חת ארבע מאות שקל כסף עבר לסחר. יז ויקם שדה עפרון אשר במכפלה אשר לפני ממרא השדה והמערה אשר-בו וכל-העץ אשר בשדה אשר בכל-גבלו סביב. יח לאברהם למקנה לעיני בני-חת בכל באי שער-עירו. יט ואחרי-כן קבר אברהם את-שרה אשתו אל-מערת שדה המכפלה על-פני ממרא הוא חברון בארץ כנען. כ ויקם השדה והמערה אשר-בו לאברהם לאחזת-קבר מאת בני-חת. { ס }

בסיפור המקראי לא מצוין שטח השדה שנקנה על ידי אברהם. גם שטח המערה לא מצוין. מבדיקה טופוגרפית של סביבת מערת המכפלה, עולה כי גודל השדה לא יכול להיות יותר מכ- 200-300 דונם, עקב מגבלות ההרים שסובבים את העמק, עמק חברון. כיוון שמצוין שהמערה היתה בקצה השדה, ומהפרשי הגובה על פי מפות טופוגרפיות עדכניות של אזור המערה, בתוך העמק ששימש לשדות, סבירות גבוהה היא שהשדה היתה כ- 100-150 דונמים⁹.

⁸ החלקה היום בת 66 דונם, היא פרי פרצלציה סתמית שנעשתה במאתיים השנה האחרונות, ואין לה שום קשר לגודלו וגבולותיו של שדה המכפלה המקורי.
⁹ הגר"א בקול אליהו עשה חשבון לפי מחיר השדה: "מאחר וערך השדה היה ארבע מאות שקל, והמקדיש בית כור נפדה בחמישים שקל, אז שטח השדה היה שמנה בית כור (= 8 זרע חומר שעורים), או ששים ריבוא אמות מרובעות. מאחר וערך השדה היה ארבע מאות שקל והמקדיש בית כור נפדה בחמישים שקל אז שטח השדה היה שמנה בית כור או ששים ריבוא אמות מרובעות. והוא מקום עמידה של ששים ריבוא בני אדם שכן כתוב בכתובות (י"ז ע"א) נטילתה כתינתה מה נתינתה בששים ריבוא אף נטילתה בששים רבוא. ופרש רש"י שם – נטילתה של תורה ממנו כתינתה בסיני נטילתה היינו כשמת ותלמודו בטל. לפי אמות התורה של 48 ס"מ מקבלים ריבוע של 371.8 על 371.8 מטר. **ריבוע שזדה שטחו הוא כ-140 דונמים.**

9. תמורת העיסקה:

.....שמעני ארץ ארבע מאת שקל-כסף ביני ובינך מה-הוא ואת-מתך קבר. טז וישמע אברהם אל-עפרון וישקל אברהם לעפרון את-הכסף אשר דבר באזני בני-חת ארבע מאות שקל כסף עבר לסחר....

- מה שווים של אותם 400 שקל כסף? ישנם כמה חשבוניות שנעשו בענין, נציין אותם.**
- א.** מסורת חכמים היא ש"שקל כסף עובר לסוחר" היא בשקלים מסוג 'קנטרין'. קנטר לפי ערכי ימינו הוא כ-42.5 ק"ג. לפי חשבון זה, 400 קנטרין הם כ-17 אלף ק"ג כסף. בק"ג נכנסים כ-32 אונקיות כסף. מחיר אונקיה היום הוא כ-20 דולר, כ-70 שקלים. לפי זה אנחנו מדברים על כ-2200 ש"ל לק"ג כסף, והסכום הכולל של 17 אלף ק"ג מגיע לכ-38 מיליון שקלים, שהם 400 שקל כסף לפי חשבון זה בימינו.
- ב.** יש מי שמסתמך על התרגום¹⁰ ל"עשרת אלפים כיכר כסף" בסיפור מגילת אסתר, שקנטר זהו כיכר. לפי חשבון זה כיכר היא כ-3000 שקלים, כ-55 ק"ג. 400 קנטרין מגיעים לכדי 22 אלף ק"ג. כ-46 מיליון ש"ל בערכי ימינו.
- ג.** יש מי שמחשב את משקל הקנטרין לפי חשבון אחר: קנטר הוא 100 שקלים (סלעים), ולפי ערכי ימינו כ-1.7 ק"ג כסף. לפי חשבון זה 400 שקלים מגיעים לכדי 680 ק"ג כסף, שערכם כ-1.5 מיליון שקלים חדשים¹¹.

10. עסקאות השוואה:

א. גורן ארוונה היבוס:

דוד המלך קנה את גורן ארוונה היבוס בחמישים שקלים. יש מי שמסיק כי גודל השטח הינו כמו גודל "זרע חומר שעורים" שמובא במקרא בסוף ספר ויקרא, שהוא כ-20 דונמים.

ההנחה הסבירה היא שה'גורן' היה במקום הגבוה והחשוף בשדה, שם סלע האם היה חשוף, והאיזור לא היה ניתן לזריעה- ולכן נקבעו במקומות כאלו בימי קדם הגרנות והיקבים, תלוי בשימוש השדה.

שטח הר הבית בכללו היום הוא כ-120 דונמים, אבל הוא למעשה כולל את כל ההר שהפך להיות מתחם ישר בעזרת קירות תמך עצומים שנבנו קודם לבניית המקדש שעל ההר. שטח המקדש וחומתו הפנימית היה כ-20 דונמים.

מחיר החלקה היה בשקלים, ואם אנחנו מדברים על השטח המצומצם של ההר הרי

¹⁰ ויקרא רבה כ"ח ו' כתוב שקנטר זהו ככר כי המן קורא שם לעשרת אלפים ככר כסף שלו "עשרת אלפים קנטריא דכספא"

¹¹ שלשת החשבוניות האלו, מקורם בדברי חכמים ובפירוש רש"י שבמקום אחד מפרש שקנטר זה 100 מנה (וכל מנה 25 שקלים), ובמקום אחר מפרש שקנטר זה 100 שקלים. ההבדל בין הפירושים הוא פי 25! ומקור נוסף שקנטר זה הכיכר של המן, 3000 שקלים, ראה הרחבה http://www.truthofland.co.il/shekel/golden_calf.htm

עמוד 17 מתוך 21

שהמחיר דומה למחיר של שדה המכפלה. אם ניקח בחשבון שמדובר בכל שטח ההר¹², לפחות המקורי, הרי שהמחיר היה כ-חמישית ממחירו של שדה המכפלה. את ההבדל ניתן אולי להסביר בכך שמדובר בגורן- ולא בשדה שניתנת לזריעה. וממילא, מחיר קרקע טרשים לשימוש של גורן לא שווה למחירה של קרקע שניתן לזרוע עליה.

ב. חלקת השדה בשכם:

...וַיָּבֹא יַעֲקֹב שָׁלֹם עִיר שְׁכֶם אֲשֶׁר בְּאֶרֶץ כְּנָעַן בָּבֹא מִפָּדֹן אֲרָם, וַיַּחַן אֶת פְּנֵי הָעִיר. יֵט וַיִּקְוֶן אֶת חֲלֶקֶת הַשָּׂדֶה אֲשֶׁר נָטָה שָׁם אֶהְלֹו מִיַּד בְּנֵי חֲמוֹר אָבִי שְׁכֶם, בְּמֵאָה קִשְׁיָטָה. כ וַיַּצֵּב שָׁם מִזְבֵּחַ, וַיִּקְרָא לוֹ...

קשיטה לפי חלק מהפירושים זה כבשה, ולפי חלק מהפירושים זה מעה. אם המדובר במעה¹³ הרי שמאה מעה זה בערך ארבעה שקלים (סלעים). לפי חשבון זה יעקב שילם כ 1/10,000 ממה ששילם אברהם על שדה המכפלה. מה גודל השדה שיעקב קנה? קשה לשער, אבל המינימום הוא שטח של כ 5 דונם, מה שיספיק לאוהלים עבור 4 הנשים וילדיהן ועבור המקנה- הצאן, הבקר, הגמלים והחמורים. שטח זה הוא כ-1/300 משדה המכפלה המשווער. נמצא שבהשוואה לחלקת השדה בשכם, שילם אברהם פי 300-400 על הקרקע, על פי החשבון העיקרי של 400 שקל כסף.

11. הקרקע כקרקע חקלאית:

היוון הכנסות.

לפי חשבון גודל השדה שהובא בסעיף 8, אנחנו מדברים על שדה של כ-150 דונם, לכל היותר. לפי שיטה זו, הרי שהמחיר לדונם בערכים של היום, לפי השיטה המרכזית בסעיף 9 לעיל, הינו כ-250-300 אלף ₪.

אם נלך לשימוש העיקרי המיטבי של הקרקע, על פי HBU, הרי שנכון לגדל ענבי מאכל בקרקע זו. באופן מקסימלי, ניתן להפיק כ 4 טון לדונם ענבי מאכל¹⁴. רווח לק"ג ענבים לאחר ניכוי הוצאות ופחת הוא כ-3-4 שקלים. ההכנסה לדונם היא כ-20-12 אלף שקלים. היוון הכנסה קבועה זו, בניכוי הוצאות ופחת ייתן שווי של 300 אלף ₪ בריבית היוון של 5% שנתי.

לפי חשבון זה, בערכים של היום, הקרקע נמכרה במחיר סביר.

ניתוח עסקאות ההשוואה:

¹² שטח ההר היום, הינו כ-140 דונם. חלק מהשטח היא תוספת מאוחרת בזמן הורדוס, ולכן השטח המקורי עמד על 80-100 דונמים. https://he.wikipedia.org/wiki/%D7%94%D7%A8_%D7%94%D7%91%D7%99%D7%AA

¹³ מעה היא 1/25 משקל כסף מאה מעה הם כ-4 שקלי כסף (סלעים), וזה כ-1/25 משקלים קנטרין.

¹⁴ <https://kanisrael.co.il/7033/>

עמוד 18 מתוך 21

הבאנו שתי עסקאות השוואה. על פי אחת, מחיר הקרקע שקנה אברהם היה סביר. לפי השנייה, היא מופרז לחלוטין. אולי ניתן לומר שיש הבדל בין איזור יהודה לשומרון.

12. ערך המבונה:

כאמור לעיל, גובה הכתלים בשיא הוא 15 מטרים, אורך המבנה הוא 60 מטרים ורוחבו 35.

בהשוואה לשטח הר הבית, בבניית הכתלים מדובר בכ 1/25 מן העבודה שנדרשה לבניית הר הבית¹⁵.

על מנת לבנות את הר הבית כמשטח ישר, נבנו גם קשתות מרובות על גבי חללים, מה שמכפיל את העבודה עשרות מונים. השערותנו היא שהעבודה בהר הבית דרשה ימי עבודה פר פועל פי כמה מאות ממערת המכפלה. לקחנו את המספר מאה כבסיס, ולכן השערותנו היא שבניית הר הבית דרשה פי 500 פועלים או ימי עבודה לפועל.

על בניית בית המקדש והר הבית נאמר:

...ויהי לשלמה שבעים אלף נשא סבל ושמונים אלף חצב בהר...

לפי חשבון זה עבודת המערה דרשה בכ 150 סבלים, וכ 200 חוצבים. במשך שנה, שכר עבודה של פועל יומי לפי שקל אחד¹⁶ (וגם זה בנדיבות), מדובר בכ-21 אלף שקלים מקראיים. בתרגום לשקלים של היום, מדובר בכ 8 מיליון שקלים. תוספת הבניה הפנימית תוערך בכ 2 מיליון. ובסה"כ המבונה שווה 10 מיליון.

¹⁵ במקור הר הבית היה ריבוע של 250-300 מטר אורך, כלומר 1.2 קילומטר היקף, פי 8 מהמערה. ממוצע גובה הכתלים במערה - 6-7 מטרים, בערך שליש מכתלי הר הבית. לכן באופן כללי העבודה שנדרשה היא 1/25 מבניית כתלי הר הבית.

¹⁶ מסכת בבא מציעא ב משנה ט איזו היא אבידה. מצא חמור או פרה רועין בדרך, אין זו אבידה. חמור וכליו הפוכין, פרה רצה בין הכרמים, הרי זו אבידה. החזירה וברחה, החזירה וברחה, אפילו ארבעה וחמשה פעמים, חייב להחזירה, שנאמר (דברים כב, א) השב תשיבם.

היה בטל מסלע, לא יאמר לו תן לי סלע, אלא נותן לו שכרו כפועל בטל. אם יש שם בית דין, מתנה בפני בית דין. אם אין שם בית דין, בפני מי יתנה, שלו קודם.

פירוש תפארת ישראל: היה בטל מסלע לא יאמר לו תן לי סלע - דהרי כשיתכר סלע, היה צריך לטרוח הרבה במלאכתו:

ההשערה היא שסלע זה שכר גבוה מאוד עבור פועל, ולכן כתבנו בנדיבות. סלע זה שקל.

13. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי של המקרקעין הנדונים:

13.1 מטרת השומה להעריך שווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בשוק המקרקעין בתקופת עממי כנען, לפי חוקי הבעלות של החיתים, כפי שנתגלו בחפירות ארכיאולוגיות.

13.2 השומה נערכת לפי גישת השוואה, תוך נסיון להשוות לעסקאות דומות שמופיעות בתנ"ך.

13.3 ביצענו השוואה לשתי עסקאות מפורסמות שנעשו בתנ"ך. 1. רכישת גורן ארוונה היבואי ב-50 שקלים. 2. רכישת חלקת השדה בשכם, במאה קשיטה.

13.4 נבדק ערך המבונה, לפי שכר יומי של פועל, ובהשוואה לכוח האדם שנדרש בשעתו לבנית הר הבית ובית המקדש בימי שלמה.

13.5 בוצעו כמה אדפטציות בין ערכי השקלים של אז, זהות השקלים, ובהשוואה לערכם היום.

13.6 המועד הקובע לשומה 19/11/2022. השומה היא בערכים המפורשים במקרא, לפי שווים היום, כלומר מתורגמים לערכם בכסף בימינו.

13.7 מאחר ומדובר במבנה שהוא גם עתיקות, לא הובא בחשבון ערכו המיוחד כעתיקות וסחירותו אם בכלל כעתיקות. גם ערכו כנכס דתי ו/או לאומי לא הובא בחשבון.

13.8 מכיוון שבתוך המבנה יש מונומנטים רבים מתקופת האיסלאם, שבעצם שייכים לוואקף, הרי שהם לא הוכנסו בחשבון שווי המבנה, בגלל אי סחירות.

13.9 הזכויות בנכס הוערכו כחפשויות מכל חוב, שעבוד או מחזיק.

14. מסקנות לגבי שווי בעת מועד הרכישה.

א. לפי חשבון ההיוון של הכנסות הקרקע, הרי שרכישת הקרקע בעת מועד הרכישה כקרקע חקלאית היתה בסכום סביר. כל זאת בהנחה שנתוני תפוקת הקרקע ומחיר היבול אכן תואמים את הנחותינו.

ב. גם אם נאמר שהקרקע נמכרה במחיר מופרז, הרי שאברהם העברי, שלמעשה היה סוחר הנדל"ן היהודי הראשון, צפה פני עתיד, ולקח בחשבון שני דברים: א. על מנת לקנות אחיזה בארץ כנען, שווה לו לרכוש רכישה ראשונה כלשהי גם במחיר מופרז וגבוה, ובכך לסלול את הדרך לרכישות זולות יותר בהמשך. ב. ברגע שהמכרה שנמכרה כחלק מקרקע חקלאית הופכת לאחוזת קבר משפחתית, הרי שאזור האחוזת הופך להיות מבוקש, וממילא ערכי

עמוד 20 מתוך 21

הנדל"ן בקרב הצאצאים יעלו, ובמיוחד כאשר הקרקע תהפוך מחקלאית לקרקע לבניה.

15. השומה:

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון במועד רכישת הקרקע בידי אברהם שנת 1950 לבריא, 1809 לפני הספירה, עפ"י ערכי מטבע של היום ה'תשפג, 2022 הינו בגבולות הסך:

שווי המבונה: 10,000,000 ₪ [עשרה מיליון ₪]

שווי חלקת השדה המקורית בערכי קרקע חקלאית:

40,000,000 ₪ [ארבעים מיליון ₪]

שווי כולל: 50 מיליון ש"ח

חנני מצהיר כי יש לי עניין אישי במקרקעין וניגוד עניינים מובנה כחלק מצאצאי אברהם העברי, ולכן דו"ח זה לא נערך בחתום לתקינה חשמאית.

ובזה באתי על החתום



שלום שטיינברג
שמאי מקרקעין
מס רשיון 4436489

