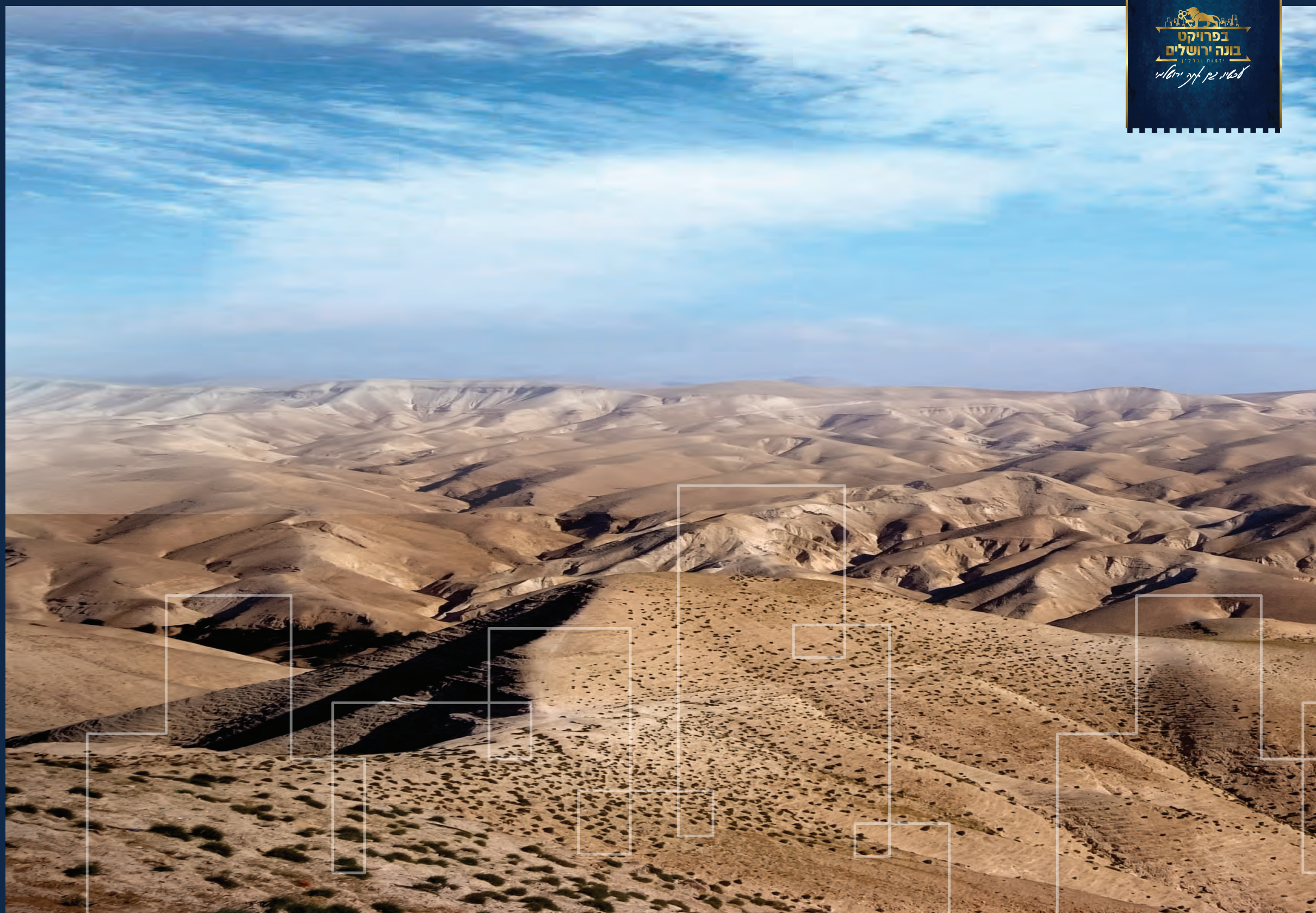


10"ד



בפרויקט
בונה ירושלים
יזמות ונדל"ן
אשיו, עק אקד ירושלים

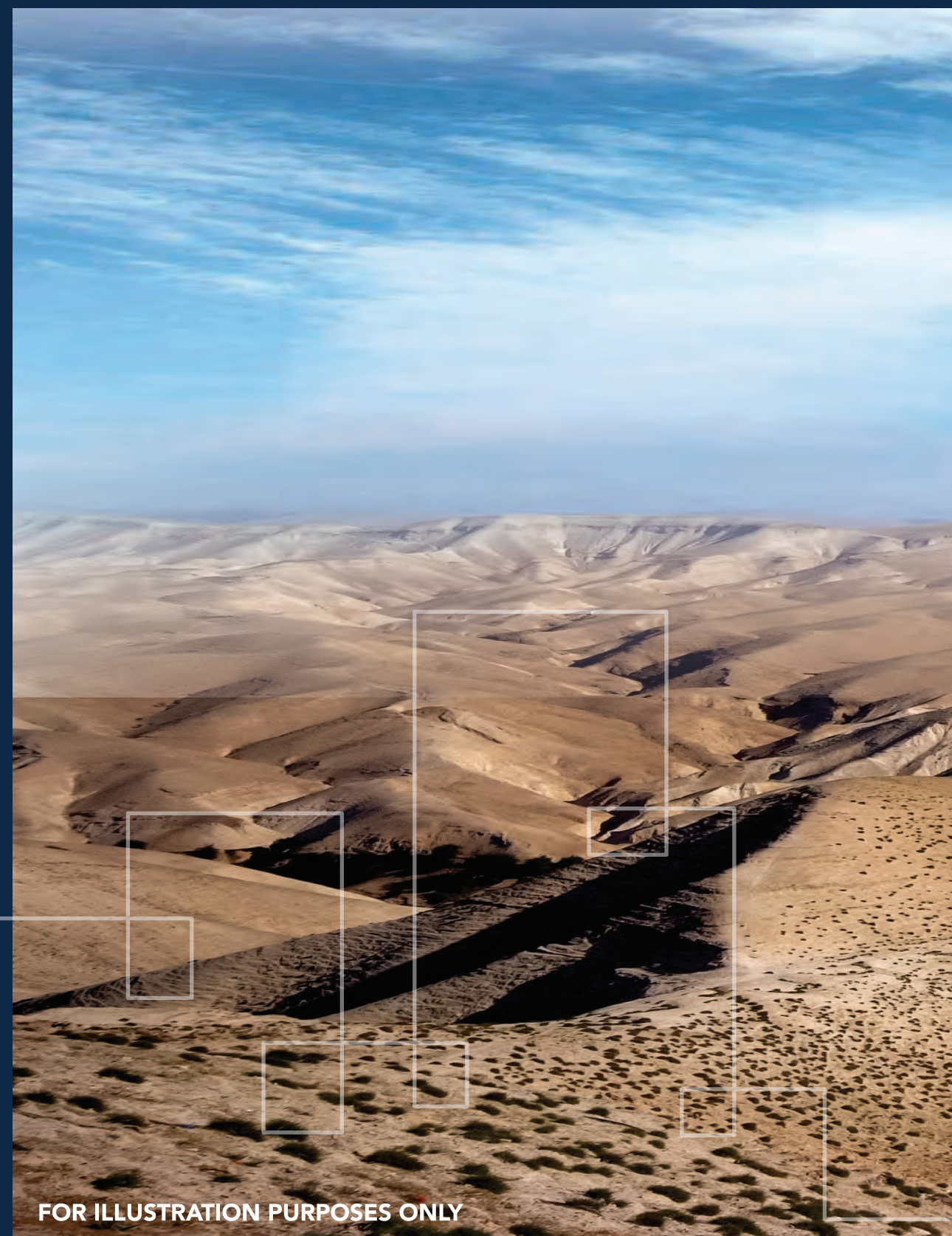




ADVANTAGES OF THE MITZPE YEHUDA GIVAT ADUMIM

אכסיו, גן ארז ירושלים

- The location is excellent - 4 miles east of Jerusalem
- And about 2.5 miles south of the city of Ma'ale Adumim and Mishor Adumim.
- This land is in the zone which is called the "national consensus"-"Cross Parties Zone"
- The land is in the advance stages of approval.
- The land size is 417 dunams, a Recorded Privately owned free and clear Real Estate.
- The land is close to major Junctions, about a 15-minute drive To the Bar Ilan - Jerusalem junction.
- The land is adjacent to a large employment points in Mishor and Ma'ale Adumim.
- Proximity to the largest shopping mall - "Design City" (Mishor Adumim)
- Proximity to the largest indoor amusement park – "Magic Kass" (Misor Adumim)
- The private land is adjacent to thousands of acres of state land.



FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY



מצפה יהודה

אכסיו, גן אקו ירושלים

VALUE OF LAND - 100 SQM

AS IS NOW **\$75,000.00**
ONCE ZONED **\$125,000.00**



אילן שמשוני - שמאות מקרקעין

Han Shimshoni - Real Estate Appraiser

12 לדצמבר 2021

לכבוד
סדר ירושלים המאוחדת
מב-בכצא
ג,א

ערכו לחוות דעת מחודש יוני 2021

שומה מבוססת הנחה לפי תקן 22
קרקע ספקולטיבית שאינה זמינה לבניה מידית ומיועדת לשיווק לציבור
קואורדינטות: Y626813 / X230581
גוש "פיסקאלי" 5, חלקות: 34,92,177
"קידר - מצפה יהודה"

1. מטרת העבודה

מבקשות ע"י מר. דג. גבריאל מחברת קרן ירושלים המאוחדת בע"מ להכין שומה לקרקע אשר אינה פונה לבניה נכון ליום הבנת חוות הדעת. חוות הדעת תיערך ברוח הנהיגות חקן 22 המתייחס לפרוט מערי הדגיש בהבנת חוות דעת שמאות לקרקע המשויקת לציבור על בסיס צפייה.

2. הנחות

א. הקרקע מצויה במרחק לוק הירוק, בתחום גוש התיישבות מעלה ארזים.
ב. כל המסמכים המפגשים בחוות הדעת העבירו אליי ממזמן חוות הדעת.

3. ממצאי חוות הדעת ודיווח לקרקע

ממזמן חוות הדעת הוטו מר. דג. גבריאל מחברת קרן ירושלים המאוחדת בע"מ. כפי שמוסד לי, ממזמן חוות הדעת היו המשותף והיום ממזמן חברת מפעל לבניה (חברון) בע"מ. בהתאם למכתב מיום 12/02/2017 החתום ע"י עיר דרוון נר נבי (מ.ר. 24541), עולה כי חברת מפעל לבניה (חברון) בע"מ (ת.פ. 562401463) היא בעלת הזכויות בחלקת שבדון, אשר רותו יחידת קרקע במבנה 417.6 דונם וכי רות "שנה החלקת" שבדון ממא בתחום השיטוט של הישוב קידר ועל המעמדה האזרחית גוש עין. לגבי מיעוט השטח שנמצא כעת מחוץ לתחום השיטוט, הוגשה בקשה למנהל האזרחי (בצרון) בקשת ראש מעמדה גוש עין) ע"מ לגרסו לתחום השיטוט.

אילן שמשוני - שמאות מקרקעין
ilanshim@gmail.com

נייד 052-6556881

ט"ו

אילן שמשוני - שמאות מקרקעין

Han Shimshoni - Real Estate Appraiser

12. הערכת

לאור כל האמור לעיל, הריני מעריך את שווי הבכס הספקולטיבי כלהלן:

שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה א' - שווי בייקור אוור חקלאי ובהתבסס על מחשבות תכנוניות (שלושים אלפים במעגלי) 80,000

שווי קרקע ל- 100 מ"ר בחלופה ב', שווי ספקולטיבי כדחוייה בניכוי היטלים עפויים: 828,000 (שלוש מאות עשרים וחמשה אלפים במעגלי)

שווי קרקע בגודל 100 מ"ר לחלופה ב' 2 - שווי קרקע ספקולטיבי עתידית כזמינה בניכוי היטלים עפויים: 523,000 (חמש מאות עשרים ושלוש אלפים במעגלי)

מ"ב נוספה חוות דעת המומחה קרן ירושלים מיום 22/11/2021

15. המפרט

א. יצני מפרט כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין משא השפה, בבניין חובית בה או במספר העבודות.
ב. הדירה הוכן על-פי חקנת משא מקרקעין (אופקת מסקעית), החשכל - 1966 ובוח. הבחוח והחכם המקצועיים של הוועדה להקמת שמאות.
ג. חוות דעת זו תכונה עבור מסימה להסמכות בלבד ואין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסמך עולה לכל מטרה אחרת.
ד. השמשוני חוות דעת זו נאסר על כל דג שלישי שחוא, אשר אינו ממזמן חוות הדעת, ועודר חוות הדעת לא יהא אחראי להסמכות כלשהיא כאמור.
ה. חוות דעת זו מיועדת על ידי מנהלת להינר בני קורא השומה התייחסות לשימוש ספקולטיבי. חוות דעת זו אינה מיועדת לקביעת שווי שוק המקרקעין ולא ניתן לעשות שימוש בחוות דעת זו בכל ערכאה משפטית ו/או בועדות ערר.

חלואה באחד על החתום:



אילן שמשוני - שמאות מקרקעין

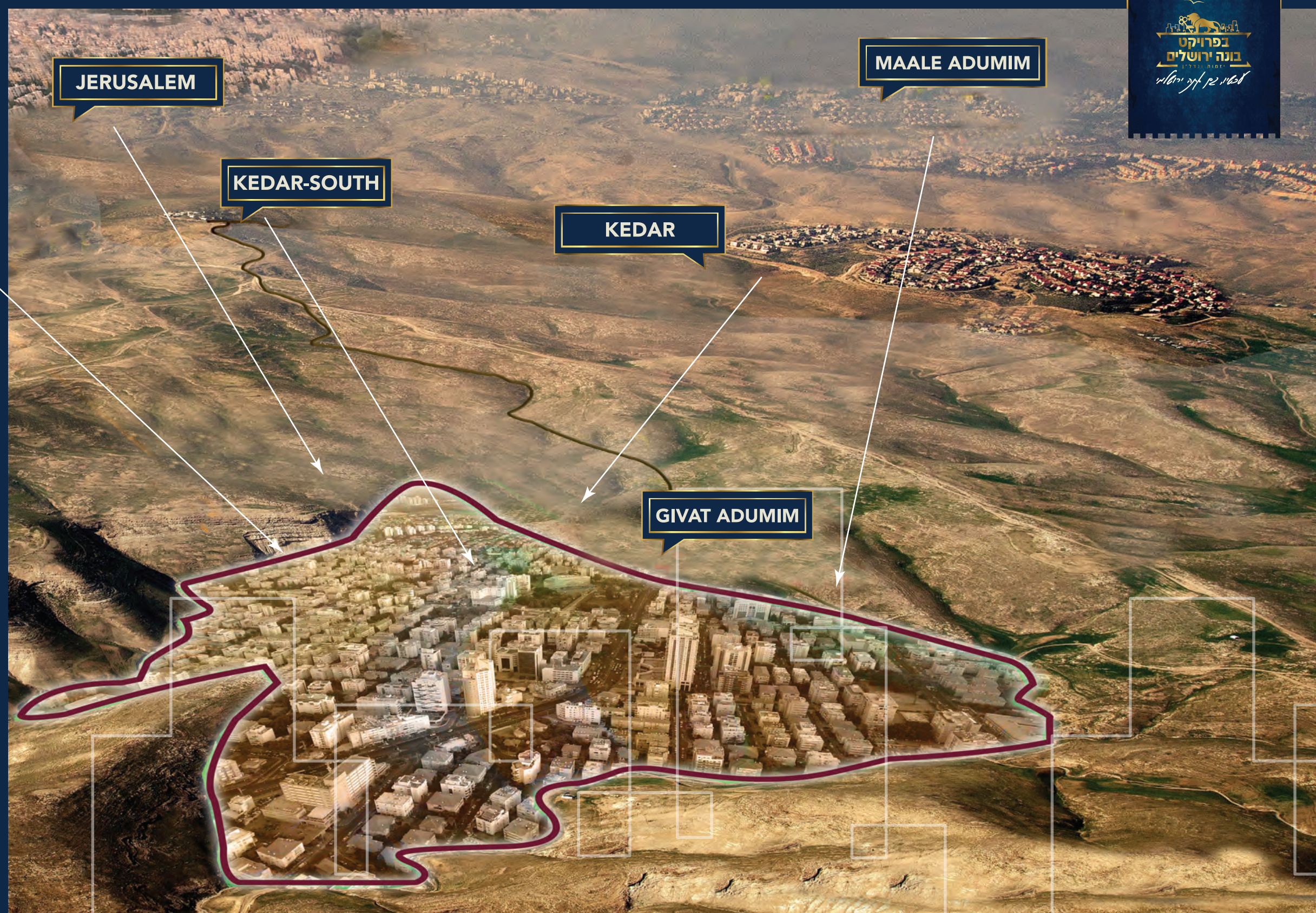
אילן שמשוני - שמאות מקרקעין
ilanshim@gmail.com

נייד 052-6556881

ט"ו

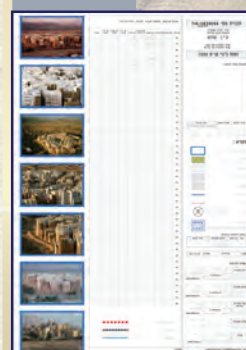
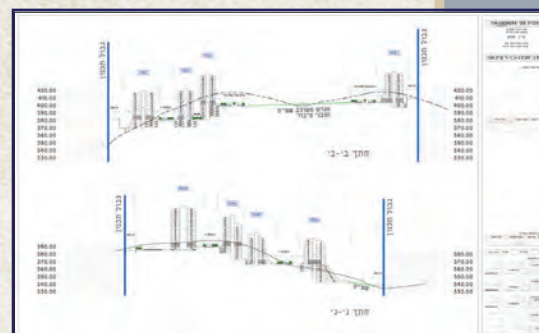
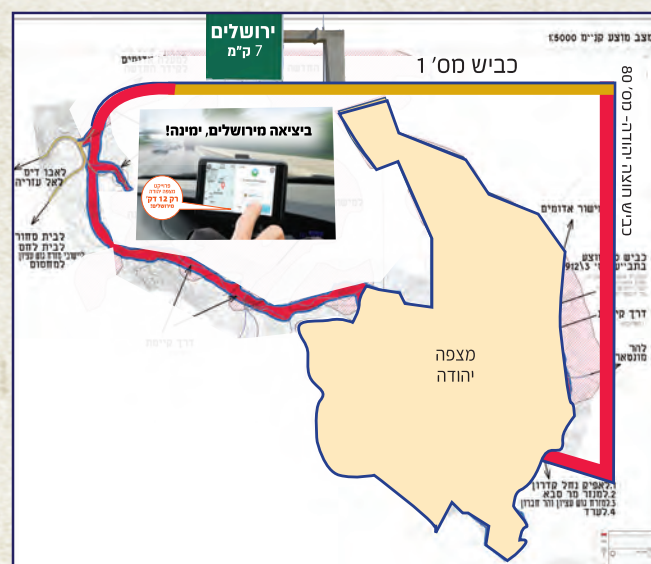
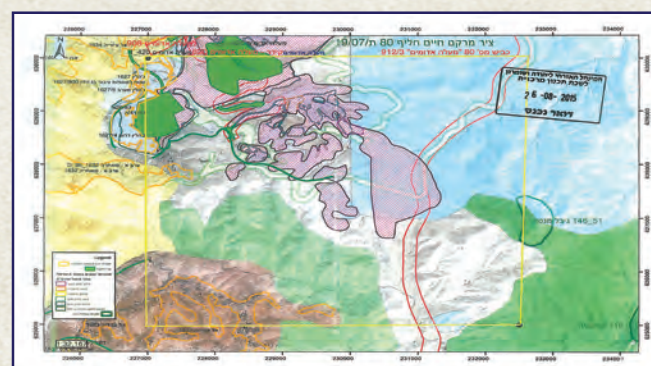


בפרויקט
בונה ירושלים
יזמות נדל"ן
אביון בן ארץ ירושלים



GIVAT ADUMIM

אבטיו, גן אקד ירושלים



JERUSALEM

FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY



TESTIMONIALS

עכשיו, גם ארץ ישראל



8

Interior Minister Ayelet Shaked - "There is tremendous potential here to build a large Orthodox city. As Minister of the Interior, I will do whatever I can to advance another Important Urban Development in the Land of Israel."

Moshe Abutbul – (MK) and member of the Lobby for the Land of Israel - "After the city of Beit Shemesh, this is great news for the Orthodox community, the city of Mitzpe Yehud"... "It is possible to build 50,000 housing units here and around. There can be a city of glory here"... "As a member of the government for the Lands in Israel and a visitor to this land, I have never seen before. Such an inviting place like this one which is actually available."

Zeev (Zambish) Member - Secretary General of the Convention, one of the leaders of the "Yosh Council" - "There is a government decision already exist and it is intended to establish a residential city"... "The big city will take time probably not a week or two, maybe a few months or several years until we get there "

Moshe Merhavvia - Director of the Jerusalem District Ministry of Construction and Housing - "We see in Mitzpe Yehuda, a community which would be integrated into the larger government program and will provide thousands of housing units in the years to come. "

Retired Uri Ariel, Minister of Construction and Housing - "Mitzpe Yehuda is a community under construction South of Ma'ale Adumim and next to it"... "Fifteen minutes from Jerusalem we promote Urban locality"... "We are currently promoting the the Infrastructure Master Plan"... "You have the opportunity to establish a residential city from the ground ... close to the clusters of Large employment in Mishor Adumim, Ma'ale Adumim and Jerusalem "





FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY

GIVAT ADUMIM IS DEVELOPING

גבעת אדומים!



בי"ח חשון תשפ"ב
29 אוקטובר 2021

בס"ד

לכבוד

משה מרחביה

מנהל מחוז ירושלים

משרד הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: מרחב קידר – מצפה יהודה

שמחנו לשמוע שכונת המשרד לקדם תכנון המרחב.

כידוע לך, חברת קרן ירושלים המאוחדת, מיוזמת על 417 דונם רשומים בבעלות פרטית (השייכים ללקוחותיה) תוכנית מגורים לבניה רוויה לכ-4,000 יחידים וכל זאת ע"פ החלטת ממשלה (הסענה אישור) על הקמת ישוב ובחכונות מועצת גוש עציון אשר המיוזם נמצא בתחומה.

אנו חיומים של הקמת ישוב עירוני בקרקע הפרטית שבאחריותנו, אשר נמצא בתוך מרחב מצפה יהודה, המאגד בתוכו בנוסף לקרקע הפרטית שבאחריותנו, גם אלפי דונם אדמות מדינה אשר נמצאים תחת מחוז ירושלים במשרד השיכון וכצורך לאומי לפיתוח מוקד חדור בעוטף ירושלים, נפתח תיק במשרדכם, לתכנון אדמות המדינה ומשרדכם מכין עליהם תוכנית שלד ותבנית.

אי לכך, אנו נשמח להשתלב בחכנת הפרוגרמה והתוכניות במרחב.

בברכה,

גד גבריאל

מנכ"ל קרן ירושלים המאוחדת

ויום העיר גבעת אדומים.

קרן ירושלים המאוחדת בע"מ
United Jerusalem Fund
514280096 ח.ג.

ירושלים, בנפיש (שנים 15, קוטר א' | טלפון: 02-6575775 | פקס: 02-6575775 | ח"מ: 02-6575777@gmail.com)



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
הנהלה

בס"ד, ירושלים
כ"ח חשון תשפ"ב
31 אוקטובר 2021

פר גבריאל

שלום רב,

הנדון: מרחב קידר – מצפה יהודה
מכתב מ-29 אוקטובר 2021

משרד הבינוי והשיכון הוא במרחב מצפה יהודה – קידר מרחב התיעובות חשוב עם עתודות קרקע גדולות היכולות לתת מענה לביקשים במסגרת מילוי ירושלים ולמורדת מחוז הדור במרחב כולו.

נשמח לתאם עמכם ולשלב את השטח הנמדד שברשותכם בתכנון הכולל.

אנשקשק תאם עם אד"ר אילן ברוך, אדריכל מחוז ירושלים, מנחה בנדר.

בברכה

מנכ"ל מרחב ירושלים

02-6291160

ח"ד 18110 מיקוד 911823

הול 23 ירושלים

דניאל קרמר, עורך-דין
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St., Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646

E-mail: danickramer@012.net.il

22/11/2021: תאריך

יח/כסל/תשפ"ב

לכל מאן דבעי

ב.נ.א.

הנדון: חוות דעת של מומחה
החליקים הנדרשים להקמת מיום הבניה 'מצפה יהודה'
עבור אוכלוסייה דתית – תורנית – חרדית

השכלתי וניסיוני המקצועי

הנני עורך במקצועי מאז שנת 1979. הנני שוסק מאז בריציפות בענייני מקרקעין חנוניים לאור יהודה ושומרון (להלן: "איוויש"), תחילה במסגרת שרות קבא בקב פרקליטות הצבאית (הינעני לדרגת סגן אלוף), ולאחר מכן כע"ד פרטי.

משנת 1983 ועד שנת 1992 שימשתי יועץ משפטי לממונה על הרכוש הממשלתי באיוויש (להלן: "הממונה").

כן שימשתי יועץ משפטי לרשויות מקומיות ביו"ש (גבעת זאב, אלוף שבות).

מאז שנת 1980 ועד יואר 2006 שימשתי כבא כוח הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש בני נדנד הערבים ובפני הוועדה לרישום ראשון באיוויש. הופעתי בפני ערכאות אלה במאות תיקים, כאשר בתיקים אלו מדנד ותגברנד טענות בדבר זכויות במקרקעין הנסמכות על דיני המקרקעין החלים באזור יהודה ושומרון, ועל אסמכתאות ומסמכים התומכים בטענות בעלות הן מרישומים בספרי המקרקעין, ממש רכוש, הסכמי מכר וכדו.

בעבר נתתי חוות דעת לאורכי החליקים שהתגלו בבני המשפט בישראל בעניינים הקשורים למקרקעין באיוויש.

האמור בחוות דעת זו להלן, הינו על בסיס ניסיוני, וידיעתי את הדנד והנתנד החלים באיוויש לגבי מקרקעין בין אלו הרשומים בספרי המקרקעין ובין אם טרם רשמו.

חוויידי זו מהווה עדכון לחויידי שנתנה על ידי ביום 24.5.20 לאור התקדמות שחלה בפרויקט מאו.

דניאל קרמר, עורך-דין
Daniel Kramer, Advocate

5 Ramban St., Jerusalem 9242206
Telephone: 972-2-5666615
Facsimile: 972-2-5666646

E-mail: danickramer@012.net.il

רחוב רמב"ן 5, ירושלים 9242206
טלפון: 02-5666615
פקס: 02-5666646

ביטחוניים וכו', ותנד התייעצות ותואים מוקדם עם רשויות וגופי התכנד חשונים.

17.3. עובר לקבלת אישור משרד הביטחון להקדנד חב"ש נדרש אישור מועצת התכנד חעליונד (רמנה המקבילה לוועדה המתווית), כמייב נדרש אישור משרד השיכון. הכל לאחר המלנד הוועדה המקומית לתכנד ובניה של המועצה האזורית גוש עציון (מכתב תמיכה – קיים).

לאחר 'הפקדה' מתבצע פרסום המאשר הגשע התגנדויות לתכנית כולה או לחלקים ממנה, מתקיים דינד בהתגנדויות. ככל שמתקבלת החלטה לאישור נותנת החלטה למתן תוקף – אישור זה טען אישור שר הבטחון.

17.4. אשרור דרכי הגישה:

הגישות למיום הינע באמצעות תכנד שתי חלומות:

17.4.1. כביש 80 (כביש ע"ד-מעלה אדומים) אוטוסטרדה מדרום מעלה אדומים (איוור מישור אדומים) לבון המתחם המתוכננד.

לגבי מיום זה (וביצור) קיימת החלטת ממשלה.

17.4.2. הרחבת הדרך הקיימת מכיוון הישוב קידר עד לחיבורה לפרויקט.

הנושא התחבירתי מתוכננד ע"י יועץ התעשה שמונה ע"י משרד השיכון, תוכנית אלו ישרלכו בתוכנית האב.

17.5. לאחר קבלת תוקף לתכנית ניתן יהיה להתחיל בבנדודות פיתוח ולתפיק היתרי בניה.

18. הצפי להשלמת חליקי התכנד ותחילת עבודות פיתוח הינו לדעתי 4 שנים.

19. סיכום:

לאור הנתונים שהוצגו בפניי כפי שהובאו באריכות חוות דעתי לעיל, לאור התרשמותי, על סמך ניסיוני וידיעותיי בתחום, הנני מעריך כי הפרויקט צפוי להיות מאושר, לקום ולהצליח בע"ה.

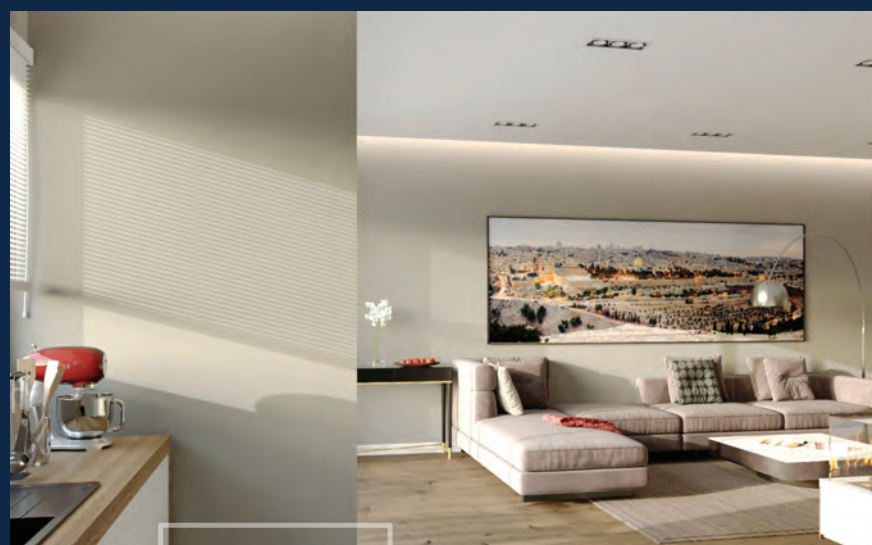
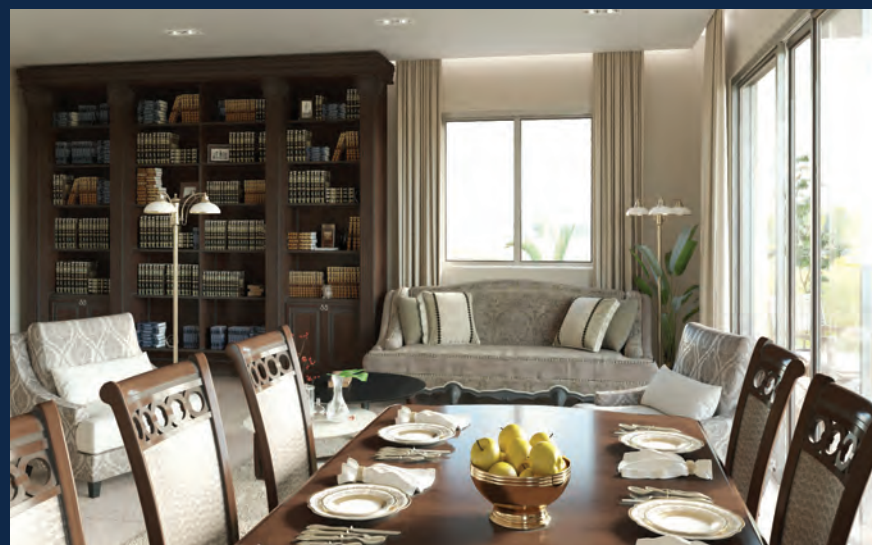
הריני לאשר שאין לי עניו אישי בפרויקט וכי חוות דעת זאת נתנה כחתימה לידעתי ולניסיוני המקצועי בלבד.

בכבוד רב,

דניאל קרמר, ע"ד



FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY



GIVAT ADUMIM

עמק יזרעאל - אזור ירושלים

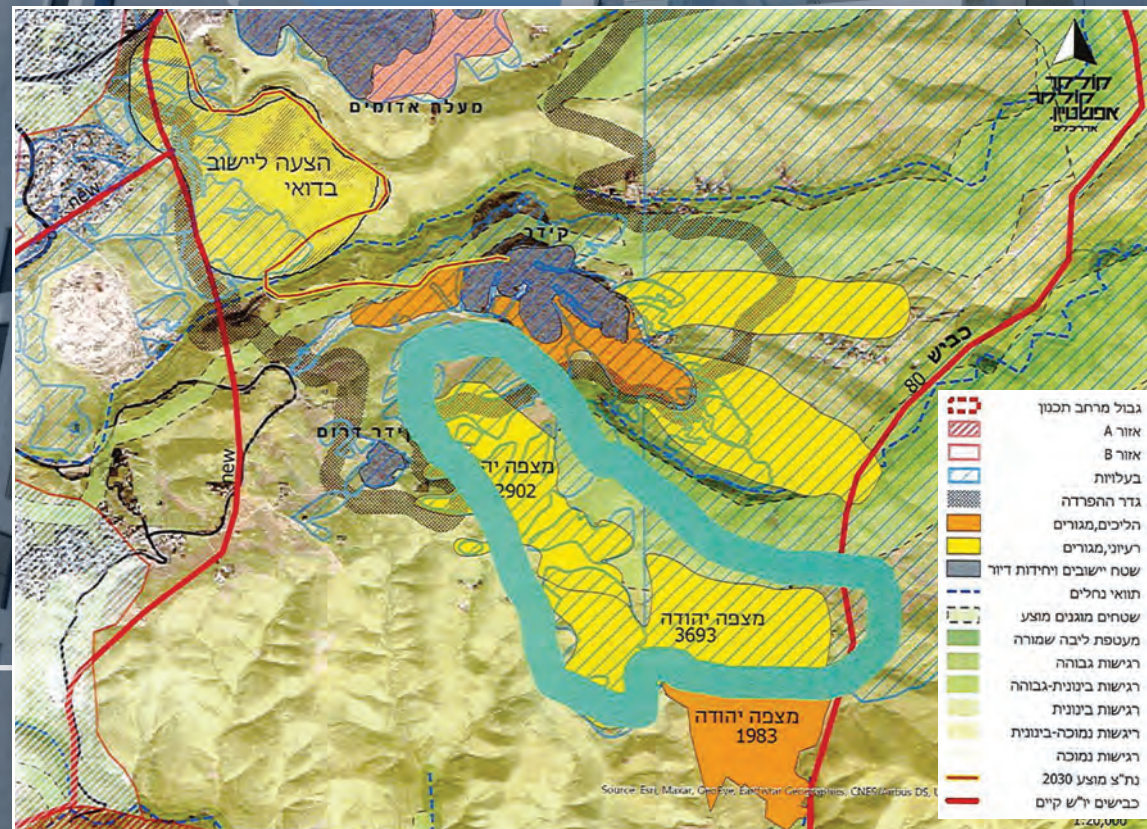
The "Jerusalem Foundation" is pleased to present the "Mitzpe Yehuda" project

The benefits of this venture:

- The property is registered with absolute title first registration (taboo=warranty deed).
- Reliability and integrity - Law Offices of Doron Nir-Zvi Advocate.
- Project Leader - Retired Minister of the Construction and Housing Ministry, Mr Uri Ariel.
- Only about 4 miles from the capital. The project is part of Greater Jerusalem with a pastoral view of Jerusalem and the Dead Sea and one of the healthiest climates in the world.
- To date, about 1,400 land units have been sold. Almost 2,000 land units already been allocated.
- The 'Amana Foundation' which promotes construction projects throughout the country constructed a tourist dairy farm for our campers to guards against intruders and deepen the grip on the ground until its re-zoning.
- Short distance from Mishor Adumim and its 'Design City', the design center largest Mall in Israel.
- The amusement park "Magic Kass" is one of the largest indoor amusement parks in the world.



LETTER DRAFTED BY THE MINISTER OF INTERIOR - AYELET SHAKED



שרת הפנים
Minister of Interior

To the Minister of Defence (Mr Beny Gantz):

"Re - Increasing the supply of Residential Units in the Greater Jerusalem area - Kedar Location."

"As you will note, there is a current accomodation crisis in the Jerusalem and prices are hiking, many families are not able to purchase residentatil unit.

Following my increased efforts to expand the Urban Development Plans in the Greater Jerusalem area, we found a substantial number of land lots which have been defined by Plia Albeck Advoc. z"land declared as government lands.

I respectfully request to try and give priority to this erea and activate the necessary actions required by the "Blue-Line" team at the Administrative Section to ensure that these lots of land will be re approved as Government Lands."

With Greatfulness.

Ayelet Shaked

The Minister of Interior

רחוב קפלן 2, קריית הממשלה, ירושלים 9195016, טל: 073-3320160, פקס: 077-4448800
2 Kaplan St., Kiriath Ben-Gurion, Jerusalem, 9195016, Tel: 073-3320160, Fax: 077-4448800

FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY

MODEL A

בפרויקט
בונה ירושלים
יוזמת הנדסה
אביון גן ארץ ירושלים

14



MODEL B

FOR ILLUSTRATION PURPOSES ONLY



