מרכז הנדל"ן

דו"ח שקיפות התחדשות עירונית

2019

תו השקיפות

מבית מדלן

הדרך הבטוחה לפרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38

קדמת היובל

מומחים בהתחדשות עירונית

קדמת היובל
מומחים בהתחדשות עירונית

חברת קדמת היובל יוזמת ומקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית באופן שיבטיח לדיירים השבחה דרמטית של ערך הנכס שברשותם, תוך קבלת דירה חדשה ומרווחת ושדרוג רמת החיים.

קדמת היובל מקדמת פרויקטים בהיקף כולל של מעל 3,000 יח' דיור במסלולים שונים של התחדשות עירונית.

החברה מעמידה לרשות הדיירים צוות מקצועי ואיכותי, בעל ניסיון עצום בתחומים מגוונים של בנייה, אשר בבסיס תוכנית בינוי מתקדמות המבטיחות איכות מגורים גבוהה, בלוח זמנים מקוצר וכל זאת לצד איתנות פיננסית ויכולת ניהולית מוכחת.

בבסיס חזון קדמת היובל עומד הרצון לחדש את שכונות העיר הוותיקות בבנייה חדשה ובתכנון אדריכלי מוקפד וזאת תוך הבטחת התמורות הגבוהות האפשריות ביותר לבעלי הדירות.

בחברה פועל צוות נרחב של אנשי מקצוע בהם מנהלי פרויקטים, מתכננים, רכזי שכירויות ויועצות חברתיות המלוות את הדיירים הזקוקים לסיוע מרגע תחילת הפרויקט ועד למסירת הדירות החדשות. לחברה שורה של יועצים מובילים בתחומם המלווים את פעילות החברה בתחומי אדריכלות, סביבה, תחבורה, שמאות ועוד.

לקדמת היובל שורה מרשימה של קרנות וחברות המשקיעות בחברה מיומה הראשון ומבטיחות חוסן פיננסי לפעילות החברה לרבות ערבויות ברמה גבוהה ופעילות ברמת מקצועיות גבוהה ביותר המבטיחות לדיירים שקט נפשי במהלך קידום הפרויקט ובעת מסירת הדירות החדשות.

פרטי קשר

כתובת: רח' תל חי 14, ירושלים
טלפון: 02-9911551
אתר: www.kidmat-yovel.co.il
מייל: office@k-yovel.com

הנהלת החברה

יוסי אטון
מנכ"ל החברה

אורי ברשישת
מנהל פרויקטים

פרויקט לדוגמא

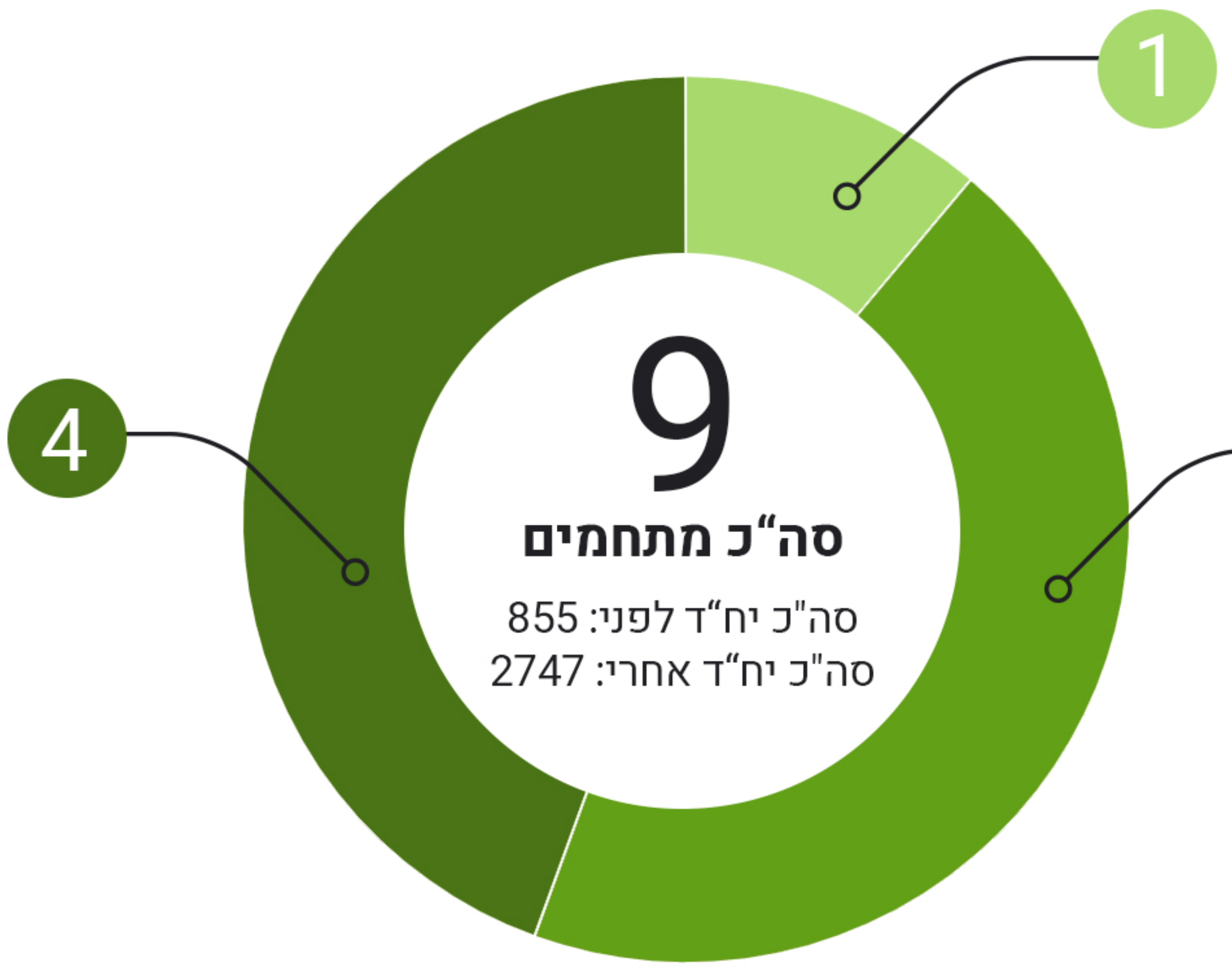
שדרות היובל, קרית היובל

נקודות חוזק

- **החברה מדורגת כאחת מ–10 החברות המובילות בישראל בתחום הפינוי בינוי ומובילה את תחום ההתחדשות העירונית בירושלים.**
- **ליווי ויחס אישי** – החברה המובילה את תחום ההתחדשות העירונית בירושלים. בחברת קדמת היובל שמים דגש על שיתוף פעולה עם הדיירים מתוך מטרה להבין את צרכיהם ואת הנושאים המהותיים עבורם לשינוי ולטיפול במתחם. לשם כך בחברה פועלת מחלקה חברתית אשר אחראית על ליווי באופן אישי וצמוד של דיירים מבוגרים, בעלי צרכים מיוחדים ואחרים. זאת על מנת לתת להם מענה עבור צרכים מיוחדים שעלולים להתעורר עם קידום הפרויקט. בחברה ישנה הפרדה בין הפן החברתי והעסקי בשל החשיבות הרבה שהיא מייחסת לתחום החברתי בפרויקטים של פינוי בינוי.
- **אישור תכניות בפרק זמן קצר** – החברה ידועה ככזו שיודעת לקדם תכניות בפרק זמן קצר, תוך השפעה על הבירוקרטיה, מעקב והשתתפות בתכנית האב והמדיניות התכנונית בעיר.
- **שקיפות ואמינות** – החברה פועלת לאורך כל הדרך תוך שקיפות ואמינות אל מול הדיירים.
- **מעקב אחר החקיקה ומעורבות בקבלת ההחלטות בכנסת בנושא פינוי בינוי** – החברה לאורך כל הדרך מתעדכנת, לומדת ומשפיעה על כל נושאי החקיקה בתחום.

ניסיון בהתחדשות עירונית:

פינוי בינוי:

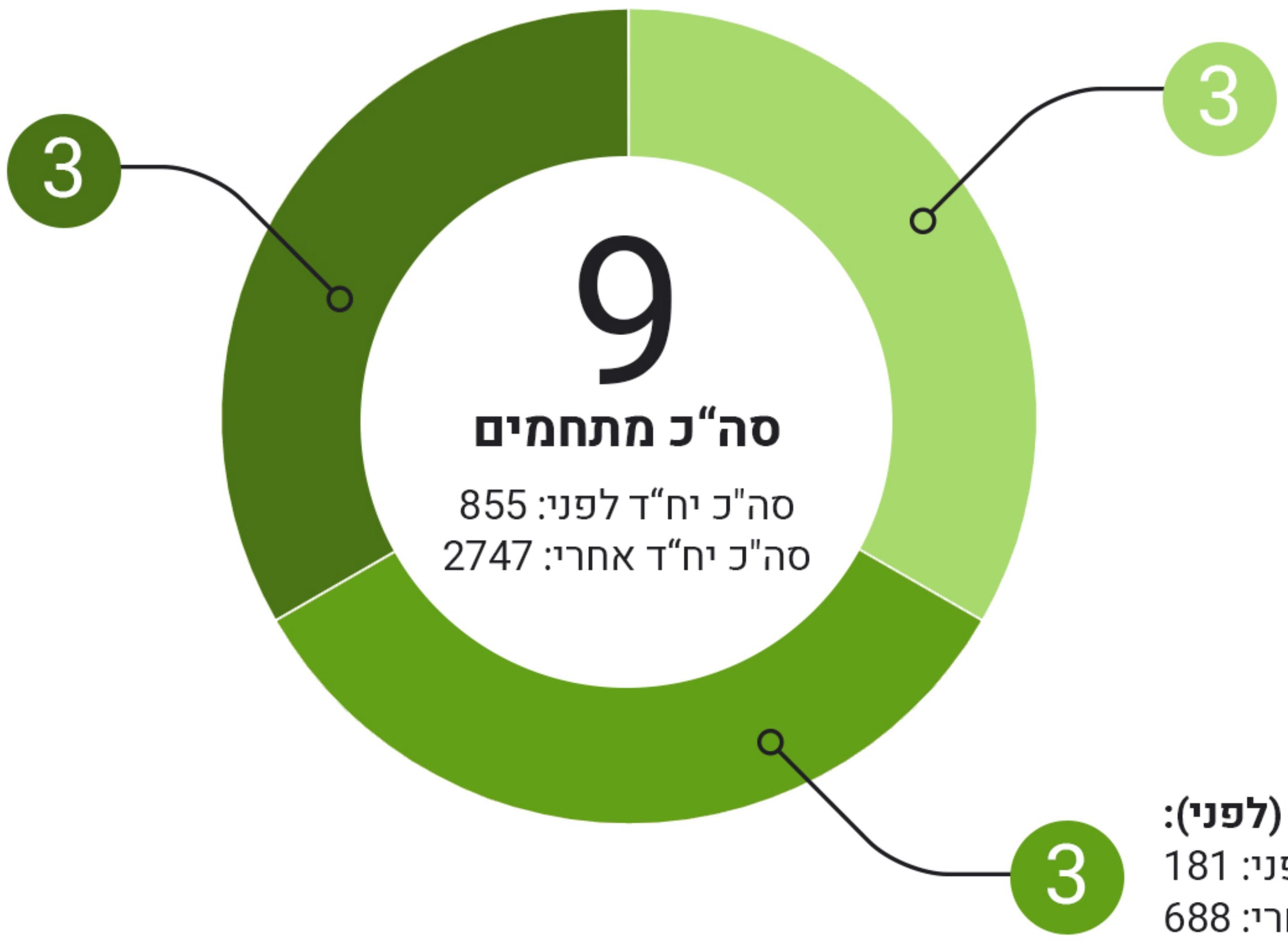


הליך התכנון הסתיים - בביצוע:
סה"כ דירות לפני: 30
סה"כ דירות אחרי: 130

בהליכי תכנון מתקדמים:
סה"כ דירות לפני: 566
סה"כ דירות אחרי: 1703

הליך התכנון הסתיים - טרום בקשה להיתר:
סה"כ דירות לפני: 259
סה"כ דירות אחרי: 914

סה"כ פעילות בחלוקה לפי גודל פרויקט (דירות לפני):

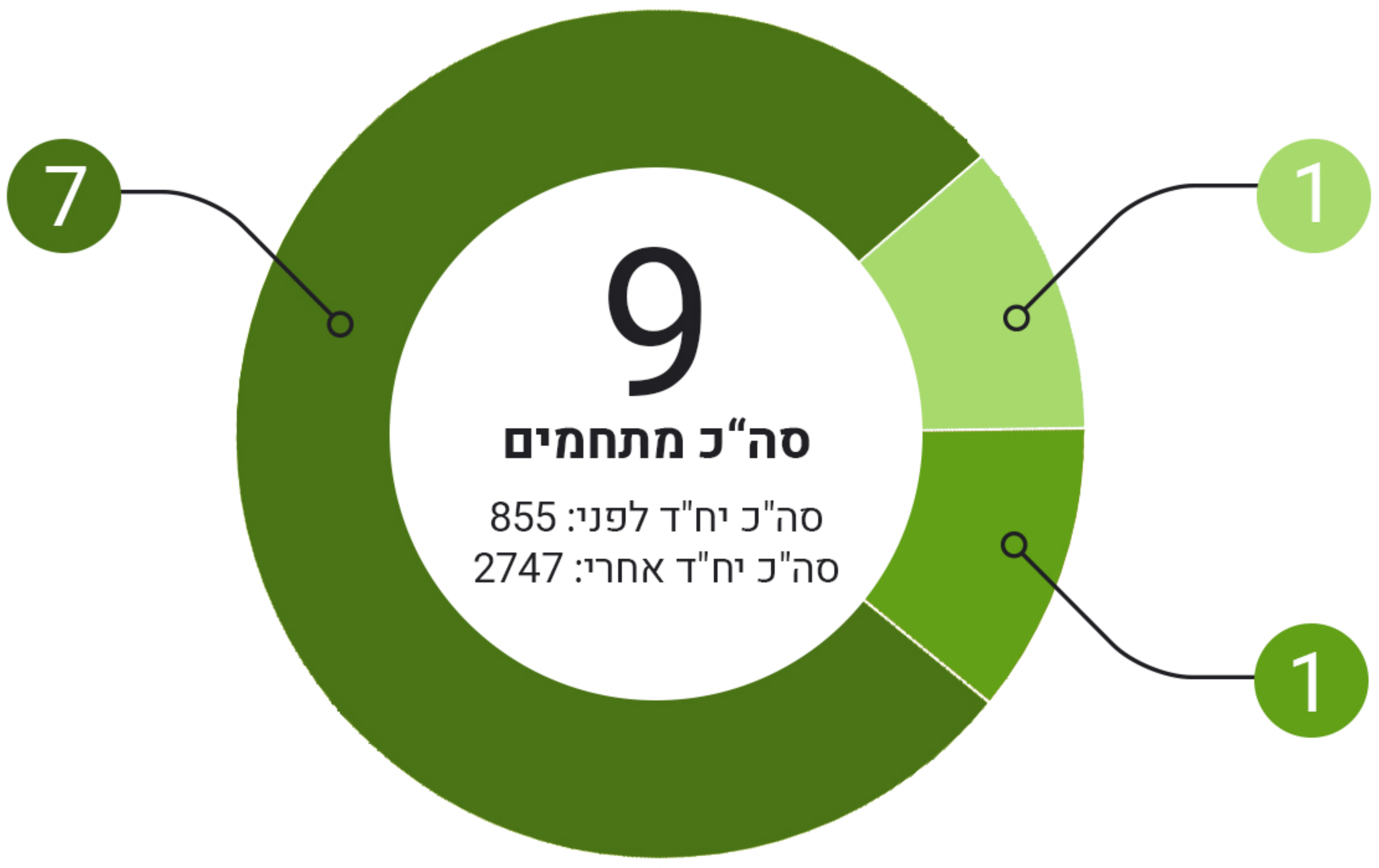


פרויקטים הכוללים 1-50 דירות (לפני):
סה"כ יח“ד לפני: 94
סה"כ יח“ד אחרי: 409

פרויקטים הכוללים 101-380 דירות (לפני):
סה"כ יח“ד לפני: 580
סה"כ יח“ד אחרי: 1658

פרויקטים הכוללים 51-100 דירות (לפני):
סה"כ יח“ד לפני: 181
סה"כ יח“ד אחרי: 688

סה"כ פעילות בחלוקה לפי שכונות בירושלים:



בית וגן:
סה"כ יח“ד לפני: 60
סה"כ יח“ד אחרי: 230

קטמון ח-ט:
סה"כ יח“ד לפני: 376
סה"כ יח“ד אחרי: 998

קרית היובל:
סה"כ יח“ד לפני: 419
סה"כ יח“ד אחרי: 1520

- ע"פ הצהרת החברה, ישנו מתחם פינוי בינוי נוסף בשלבי תכנון מוקדמים.

חוות דעת בעלי דירות

מבוסס על חוות דעת של בעלי דירות ומשרדי עורכי דין שייצגו את הדיירים, ב-9 מתחמים שונים אשר קודמו על ידי חברת קדמת היובל בעיר ירושלים.

מתן מענה לבעיות שעלו במהלך הפרויקט ולאחר השלמתו	4.8
הגינות ושקיפות מול דיירים	4.6
יכולת היזם לקדם את הפרויקט מול הרשויות	4.8
המלצה כללית	4.9

טווח הדירוג הוא 1-5, כאשר 1 הוא הציון הנמוך ביותר ו-5 הוא הגבוה ביותר.

המתחמים שנדגמו:

- שדרות היובל, מתחם 3, מצפה טהון
- שדרות היובל, מתחם 4, קדמת היובל
- שדרות היובל, מתחם 5, מבוא היובל
- שטרן 34-42, גינות היובל
- בר יוחאי 5-15, קדמת גונן
- שטרן 29-31, מרום גנים א'
- שטרן 37-41, רום גנים ב'
- אורוגוואי 11-15, אור גנים
- זנגוויל, עמק היובל

- חוות הדעת נאספו באופן אנונימי על ידי צוות המחקר של מדלן.

חברה מנוסה
בפינוי בינוי

החברה פינתה למעלה מ-30
דירות בפרויקט אחד

חברה מומחית
בעיר ירושלים

שקיפות פיננסית

א. לא ידוע על צ'קים חוזרים של החברה בשנתיים האחרונות.
ב. לא ידוע על פיגורים מהותיים בתשלומים של החברה בשנה האחרונה.
ג. חשבון החברה לא מוגבל ולא היה מוגבל בעבר.
ד. לא היו עיקולים על חשבון החברה שלא הוסרו.

- נתוני השקיפות הפיננסית, נכונים לתאריך 14.05.2019, מבוססים על נתונים שנמסרו למדלן מטעם הבנק בו מתנהל חשבון החברה ועל נתונים שנמסרו על ידי החברה.

שקיפות משפטית

א. החברה אינה נמצאת בהליך של כינוס נכסים.
ב. לא הוגשה כנגד החברה בקשת פירוק.
ג. לא מתנהל כנגד החברה הליך הוצאה לפועל.
ד. לא תלויה כנגד החברה כל תביעה מהותית, קרי תביעה שעלולה להוביל לסיכון קיומה.

- נתוני השקיפות המשפטית, נכונים לתאריך 08.07.2019, מבוססים על נתונים שנמסרו למדלן מטעם עורך דין החברה. אין בנתוני השקיפות משום חוות דעת על מצבה הכלכלי של החברה.

דו"ח מצב

- חברת קדמת היובל היא היזמית המנוסה ביותר בתחום הפינוי בינוי בירושלים. פעילה החל משנת 2015, וקידמה עד היום 9 מתחמים בעיר שהגיעו לשלבים מתקדמים.
- מרבית בעלי הדירות אותם מלווה החברה, העידו כי ימליצו עליה בחום לחבריהם ובני משפחתם.
- בין החברות המובילות במדד להתחדשות עירונית הארצי בשנים 2017-2019 בקטגוריית פינוי בינוי.

פרויקטים נבחרים

פרויקט מבוא היובל קרית היובל

במתחם הכולל 54 יחידות דיור ישנות, בסמוך למבני ציבור מרכזיים של השכונה, מקדמת החברה פרויקט נוסף אשר יכלול הקמת 226 יחידות דיור. במסגרת הפרויקט, יוקמו שטחי ציבור וגינות ירוקות בין המבנים ויתאפשר מעבר מהיר ונוח בין אזור המגורים לאזורי המסחר ומבני הציבור באזור.

שם הפרויקט	פרויקט מבוא היובל
כתובת	טהון 15, 17, רבינוביץ' 27, 29, קרית היובל
סוג הפרויקט	פינוי – בינוי
סטטוס	תב"ע מאושרת, לקראת הוצאת היתר בניה
מס' יח"ד לפני	54
מס' יח"ד אחרי	226
אדריכל	פרוס אדריכלים

פרויקט קדמת גונן ירושלים

אחד הפרויקטים הגדולים המקודמים בירושלים בהתחדשות עירונית. במסגרת הפרויקט ייבנו חמישה מבנים חדשים ולצידם תוקם טיילת רחבת ידיים שתחיה את הרחוב מחדש.

שם הפרויקט	פרויקט קדמת גונן
כתובת	בר יוחאי 5, 7, 11, 13, 15, ירושלים
סוג הפרויקט	פינוי - בינוי
סטטוס	לקראת הפקדה
מס' יח"ד לפני	376
מס' יח"ד אחרי	998
אדריכל	דלה פרגולה אדריכלים

פרויקט גינות היובל קרית היובל

החברה מקדמת שלושה פרויקטים ברחוב שטרן במטרה להביא לחידושו ולפריחתו. אחד מפרויקטים אלו הוא גינות היובל הממוקם באמצע רחוב שטרן 34-42, בקרית יובל. הפרויקט כולל הריסת מבנים מיושנים ובהם 67 יחידות דיור עם רמת תחזוקה נמוכה מאוד, ללא מעליות ותשתיות מתאימות.
במסגרת הפרויקט יוקמו 5 בנייני מגורים מרשימים באיכותם ובהם 226 יחידות דיור. במרכז הפרויקט כיכר ציבורית רחבת ידיים ומעבר ציבורי כדי לאפשר תנועה חופשית ברחבי השכונה המתחדשת.

שם הפרויקט	פרויקט גינות היובל
כתובת	שטרן 34, 36, 38, 40, 42, קרית היובל
סוג הפרויקט	פינוי - בינוי
סטטוס	תב"ע מאושרת, לקראת הוצאת היתר בניה
מס' יח"ד לפני	67
מס' יח"ד אחרי	226
אדריכל	דלה פרגולה אדריכלים

פרויקט שדרות היובל קרית היובל

המתחם ממוקם באחד מהרחובות הראשיים והמרכזיים של קרית יובל אשר כולל הריסת 30 יח"ד ובמקומם ייבנו שני מגדלי מגורים בני 20 קומות כל אחד ובהם 130 דירות עם חזית מסחרית פעילה לרחוב שתאפשר לדיירים סביבת מגורים נוחה ונגישה.

שם הפרויקט	פרויקט שדרות היובל
כתובת	טהון 13, רבינוביץ' 31, קרית היובל
סוג הפרויקט	פינוי – בינוי
סטטוס	בבנייה
מס' יח"ד לפני	30
מס' יח"ד אחרי	130
אדריכל	פרוס אדריכלים

חוות דעת
עורכי דין

חוות דעת
דיירים

שקיפות פיננסית
ומשפטית

ניסיון בבניה
והתחדשות
עירונית

תובנות

תו השקיפות

מבית
מדלן

הדרך הבטוחה לפרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38

תו השקיפות הינו כלי חיוני וחדשני להערכת יזמי נדל"ן הפועלים בענף ההתחדשות העירונית, במסגרת הקמת פרויקטים למגורים במסלול תמ"א 38 ו/או פינוי בינוי.
תו השקיפות מספק לדיירים המתחבטים בנוגע לבחירת היזם, שורה של נתונים מהותיים ומדויקים אשר יסייעו להם לקבל את ההחלטה הנכונה.

למידע נוסף בקרו באתר מדלן:
tama38.madlan.co.il

קדמת היובל
מומחים בהתחדשות עירונית