

מדיניות השלד להתחדשות עירונית נשר
חוות דעת שמאית: רמי לבנה, שמאי מקרקעין

1. פרק א': מבוא ומכפילים

1.1. מבוא - מטרת חוות הדעת

תכנית המתאר הכוללת לעיר נשר קובעת בס' 5.1.3.3. כי תנאי לקידום תכניות מפורטות להתחדשות עירונית יהיה הכנת תכנית שלד, אשר תהווה מסמך מדיניות למתחמים השונים שייקבעו. תכנית השלד תוגש לאישור העירייה.

מהפך השמאי, שהינו דינאמי, מטרת חוות דעת זו להקנות לעירייה כלים על מנת לבחון את הצורך בתכנון היקפי הבנייה החדשה מהפך היזמי.

כל יזם מבקש למקסם את הרווח. לעומתו, שאיפת הרשות הינה לאפשר ליזם להקים פרויקט רווחי ברמה מקובלת, ולא מעבר לכך, שכן, קיימות מטלות תחבורתיות, כלכליות, הקצאת שטחי ציבור, שאיפה למרקם עירוני מסויים ועוד, הנדרשות ו/או המוטלות על הרשות.

הואיל והפך השמאי הינו דינמי, חוות דעת זו תתן כלים בידי העירייה על מנת להעריך את היקפי הבנייה הנדרשים בתכנית מוצעת, על מנת שיאפשרו את היתכנותה הכלכלית, שבלעדיה לא ניתן להוציא לפועל שום פרויקט במימון פרטי.

בדומה לנוהל שמתקיים בערים אחרות (ללא תכנית שלד, אלא כמדיניות הוועדות), מציע מסמך זה פורמט עקרוני לניתוח כלכלי של פרויקט (תב"ע מוצעת), אשר באמצעותו ניתן יהיה לבחון את רווחיותו הצפויה של יזם ביחס להשקעתו (אחוז הרווחיות). כמו כן, ניתן יהיה לבחון באמצעותו את המשמעויות הכלכליות שנגזרות ממנו על העירייה.

ככל שאחוז הרווחיות יגדל או יקטן מאחוז הרווחיות המקובל בכלל, ולמורכבות אותו פרויקט בפרט, יהיה לעירייה הכלי לקבלת החלטה האם להגדיל או להגביל את היקפי הבנייה המוצעים, האם לשנות את היקפי המטלות הציבוריות ועוד. המטרה הינה לקדם את התכנית המוצעת לכזו שתהיה כדאיות כלכלית לממשה הן ליזם הפרטי והן לעירייה.

יודגש, כי הפורמט המוצע אינו מיועד להוות תחליף לבדיקה שמאית בהתאם לתקן 21.

1.2. אחוזי מימוש כפונקציה של פחת תכנוני וירידת מכפילים

"מכפיל", באופן כללי, הינו היחס בין מס' יח"ד אקוויוולנטיות מוצעות לבין מס' יח"ד קיימות. המכפיל הינו נמוך ביישובים בהם ערך הקרקע ליח"ד גבוה, לעומת המכפיל ביישובים בהם ערך הקרקע ליח"ד הינו נמוך. כך, למשל, בעוד בערי הלוויין בגוש דן ניתן לקיים רווחיות במכפיל 3.5-3, לעומת זאת, בערים כמו באר שבע, נדרש מכפיל הגבוה פי שניים עד שלושה מאשר בערי המרכז. המכפיל הינו דינאמי, והוא נובע משני גורמים מרכזיים:

1.2.1. עלות הבנייה:

עלות הבנייה למ"ר הינה דומה במרבית חלקי הארץ, עם תוספת משמעותית במקומות בעלי רגישות סיסמית ו/או בעלי טופוגרפיה תלולה ו/או קרקע סלעית.

הערה: לעיתים יש בטופוגרפיה תלולה גם יתרונות. כל מקרה ייבדק לגופו ע"י בעלי מקצוע מוסמכים. תוצאות הבדיקות יוטמעו כפרמטרים בתוך כלי העבודה (התחשיב). לפיכך, תתכן שונות אפילו בתוך העיר נשר, כאשר עלויות הבנייה (למ"ר) בפרוייקט אחד עשויות להיות שונות מאשר בפרוייקט אחר. יודגש, כי באופן כללי עלויות הבנייה משתנות מעת לעת. עליית שכר העבודה לעובדי בניין בחודשים האחרונים, הנובעת מהעדר עובדים מיומנים מיהודה ושומרון ורצועת עזה, משפיעה כבר היום על

פרוייקטים בבנייה, שחלקם תומחרו (בחסר) ערב מניעת כניסתם של פועלים אלו. העדר פועלים ברמה הנדרשת משפיעה גם על התמשכותם של פרוייקטים, מה שמגדיל את הוצאות המימון ואת רמת הסיכון של פרוייקטים באופן כללי.

1.2.2. מחירי המכירה:

מחירי המכירה משתנים מעת לעת, כפונקציה של רמת ביקוש, מצב כלכלי ועוד. הציפייה הכללית הינה, שככל שיותר פרוייקטים בנשר יצאו לפועל, והעיר תתחדש בחלקים שונים, יגדל הביקוש למגורים בעיר נשר. ככל שהביקוש ומחירי המכירה יעלו, כך יקטן המכפיל הנדרש ליצירת רווחיות מקובלת.

לאור האמור לעיל, יהיה זה לא נכון מהבחינה השמאית לקבוע מכפיל כלשהו. נכון יותר יהיה לבחון את הרווחיות הצפויה של כל פרוייקט ופרוייקט, ולקבוע את ההמלצות השמאיות/כלכליות בהתאם.

2. פרק ב': בדיקה כלכלית

2.1. הנחיה לזימים איזה בדיקות לבצע ומה הנחות היסוד

במקביל להגשת התכנית יגיש הזיז שומת מקרקעין מבוססת הנחה לבחינת כדאיותו הכלכלית של פרוייקט בהתאם לתקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

במידה והעיריה תהיה מעוניינת בכך, במקביל, יקבל שמאי הזיז את המודל הכלכלי שהוכן לצורך תכנית שלד זו (גליון אקסל). חלק ניכר מהפרמטרים במודל הינם קשיחים, שאינם ניתנים לשינוי, אלא על ידי שמאי העיריה (עלויות הבנייה הישירות ליחידה ועלויות העקיפות ליחידה). שמאי הזיז יכניס לגליון את נתוני הפרוייקט (שטחי בנייה וכיו"ב), כך שהמודל יחשב את הוצאותיו הכוללות של הזיז. השמאי יכניס לגליון את תקבוליו הצפויים של הפרוייקט, וכך יחושבו ההכנסות הכוללות, ההוצאות ורמת הרווחיות של הפרוייקט

שני מסמכים אלו יוגשו לשמאי העיריה. מסמכים אלו יאפשרו לשמאי העיריה לבחון פרמטרים שאינם קשיחים כגון: שווי הדירות, הוצאות שכ"ד לדיריים בתקופת הבנייה.

יודגש, כי ניתן יהיה לקיים דיון מול שמאי העיריה לגבי פרמטרים שונים הספציפיים לפרוייקט מסויים כגון: טופוגרפיה קשה המייקרת את הבנייה וכיו"ב.

ככל שניתן, תדרשנה אסמכתאות לכל סעיף עלות מאת הזיז, מהפרוייקט עצמו או מפרוייקטים דומים. הואיל ומדובר בתכנית שלד, העוסקת בתכנית הנמצאת בשלב הכנתה, הרי שבשלב זה, טרם נחתמו הסכמי ביצוע כלשהם, ולפיכך לא ניתן להגישם. ככל שהזיז עתיד לבצע את העבודות בעצמו ולא באמצעות אחרים, גם לא יהיו חוזים בינו לבין עצמו.

2.2. מרכיב קריטי בתחשיב הינו תמהיל וכמות שטחי הבנייה

שטחי הפלדלת ומספר יחידות הדיר, שטחי המסחר הינם פרמטרים פשוטים, אשר ייקבעו בשלבים הראשונים, בהתאם לפרוגרמה שתוצע ע"י הזיז. לשטחים אלו מצורפים שטחים חוץ דירתיים, אשר היקפם משפיע ישירות ובאופן קריטי על עלויות הפרוייקט ועל הרווחיות שלו.

לשם אמדן היקפם, כוללת תכנית השלד מודלים לחישוב שטחים חוץ דירתיים.¹ שימו לב שמודלים אלה הם כלליים ויש להתאימם לתכנון בפרוייקט ספציפי.

כל תחשיב שיוגש על ידי הזיז יאמץ את הפרוגרמה שבמדיניות השלד, התואמת את הפרוייקט המוצע על ידו (סוג הבניין, מס' הדירות בקומה, סוג המרתף וכיו"ב) כך, שסך השטחים החוץ דירתיים שייכנסו לתחשיב יהיו תואמים לפרוגרמה שבתכנית השלד. מדובר בתנאי יסודי להגשת התחשיב הכלכלי, אשר

¹ בנוסף, מצורפת למדיניות השלד טבלה המשקפת העמסת שטחים שאינם שטחי "פלדלת" שיש בה חלקים שיש למלא לפי מפרט הפרוייקט הספציפי. טבלה זו מיועדת לשמש בדיון מול מוסדות התכנון ושמאי העיריה. טבלה זו הוכנה על ידי צוות התכנון ולא על ידי היועץ השמאי. טבלה זו היא לצורך הערכות, ויש להתאימה לטיפוסי הבניה בפרוייקט הספציפי. ראו את מסמך 13 הסבר לעבודה עם כלים אלה.

סטייה ממנו תתקיים במקרים מיוחדים ולאחר הגשת מסמכים אדריכליים המצביעים על צורך בשטחים חוץ דירתיים (לרבות שטחי חנייה במרתפים) השונים מהפרוגרמה שבמדיניות השלד.

2.3. בדיקה כלכלית להצעה התכנונית: הערה חשובה

הבדיקה הכלכלית תעשה לפי תקן 21.1 על שינויו, ועל פי הנחיית שמאי העירייה. יחד עם זאת, במסגרת הכנת מדיניות השלד, גובשה הצעה לטבלה לבדיקה כלכלית שמשלבת פרמטרים תכנוניים אדריכליים, עלויות הקמת פרויקט והכנסות צפויות. המודל מגיע בצורת טבלת אקסל שיש בה חלק פתוח למילוי על ידי היזם (או הרשות), וחלק קשיח שמחשב את ההוצאות וההכנסות הצפויות לפי תמחירים שהרשות מוכנה להכיר בהם. להלן תיאור קצר של הכלי החישובי המוצע.

2.4. הפרמטרים לבדיקה כלכלית של תכניות התחדשות

במודל המוצע נקבעו באופן קשיח (שלא ניתנים לשינוי על ידי המשתמש) עלויות הבנייה הנוכחיות למ"ר כגון: הריסה, בנייה, תכנון, אגרות והיטלים, משפטיות, מימון וכיו"ב.
יודגש, כי המודל ייבחן ע"י שמאי העירייה מעת לעת ויעודכן על ידו מעת לעת.

2.5. המודל לחישוב כלכלי

המודל הינו קובץ אקסל, אשר יוגש לשמאי היזם. להלן המודל:
 2.5.1. הפרמטרים של הפרוייקט אותם יכניס שמאי היזם לגליון:

בסיס נתונים	
	תקופת הבניה
	מס' יחיד בפרוייקט
	מס' יחיד לדיירים
0	מס' יחיד ליזם
	עלות דירות התמורה (לצורך חישוב מס רכישה)
	שווי הפרוייקט ללא מע"מ
	שווי דירות הדיירים ללא מע"מ
	שווי דירות היזם (לשיווק) ללא מע"מ
0 ₪	סה"כ פדיון ליזם ללא מע"מ
נתוני שטחי הפרוייקט	
	שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות
	שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)
	שטח עילי - מעל 24 קומות
	שטח עילי מסחר/משרדים
	שטח משותף מסחר/משרדים
	שטח תת קרקעי
	שטח מרפסות
	שטח מרפסת גג
	שטח חצר
	שטח בנוי קיים עילי
	קרן אחזקה
0 ₪	מטלה ציבורית
	אוןמדן היטל השבחה

הערה: התאים בהם רשום "0" הם תאים שהם תוצאה של חישוב נוסחא. היות ואין בדוגמא זו נתונים, תוצאת הנוסחא היא אפס.

2.5.2. תקציב הפרוייקט

העמודה השנייה מימין הינה קשיחה, פרט לדיור החלופי לבעלי הדירות והיטל ההשבחה הצפוי. הטבלה מכפילה את נתוני הפרוייקט שהכניס שמאי היזם בעלויות השונות. כאמור, העלויות המוצגות במודל ניתנות לשינוי והתאמה על ידי שמאי הרשות המקומית, אך לא על ידי היזם.

תקציב פרויקט - התחדשות עירונית			
סעיף	מגורים	עלויות (יקבע על ידי הרשות)	סה"כ לפרוייקט
ארגון דיירים *			
הוצאות ארגון דיירים		לפי טבלת עלויות, ראה מטה	0
קרקע			
מס רכישה		מעלות התמורה (5% - עד 24 חודשים)	0
היטל השבחה	אומדן לפי יזם		0
דיור חלופי לבעלי הדירות		לדייר, לתקופת הבניה	0
הובלה		לדייר, לכיוון	0
סה"כ קרקע + יזום			
0			
פרק ב' - כלליות			
תכנון ויעוץ		ליחיד	0
תכנון ויעוץ (תעסוקה ומסחר)		משטח בניה תעסוקה+מסחר	0 מ"ר
פיקוח מטעם הדיירים		לחודש, לתקופת הבניה	0
ענייד יום (מכירות)		ממכירות כולל מע"מ בהפחתת 5,000 ליחיד לשיווק	0
ענייד דיירים		שווי דירות הדיירים	0
אגרות והיטלים		בקיוו בניה קיימת	0 מ"ר
חבי חשמל - מגורים			0
חבי חשמל - מסחר/משרדים			0 מ"ר
תקורה, ניהול ופקוח		מבניה ישירה	0
פרסום שיווק		ממכירות	0
קרן אחזקה			0
בלתי צפוי מראש		מבניה ישירה	0
סה"כ כלליות			
0			
פרק ג' - בניה ישירה			
הריסה ופינוי			0
פיתוח חצר			0 מ"ר
קומת עמודים מפולשת			0
מרתפים			0 מ"ר
שטח עילי - מרקמי עד 10 קומות			0
שטח עילי - עד 24 קומות (כולל)			0 מ"ר
שטח עילי - מעל 24 קומות			0
שטח עילי - מסחר/משרדים		ברמת מעטפת	0 מ"ר
שטח משותף - מסחר/משרדים		עלות גמר לשטחים משותפים	0 מ"ר
מרפסות			0 מ"ר
מרפסות גג			0 מ"ר
מטלה ציבורית ברמת מעטפת		כולל מע"מ	0 מ"ר
מטלה ציבורית ברמת גמר מלא		כולל מע"מ, במפרט חשכ"ל	0 מ"ר
שטחים נוספים במידה ויש			0
סה"כ בניה ישירה			
0			
סה"כ הקמה = קרקע + כלליות + בניה ישירה			
0			
מימון			
	8%	מעלות הקמה	0
כולל ערבויות חוק מכה, עמלת אי ניצול, פיקוח בנקאי, ערבויות פיננסיות, עמלת לוי וריבית			
סה"כ עלות הקמה ומימון			
0			

- * כל העלויות ללא מע"מ, אלא אם נכתב אחרת.
- * ארגון דיירים - סעיף זה בכפוף להצגת נספח התחייבות היזם לשכר מארגן והצגת החוזה החתום ע"י היזם וכל הדיירים.
- * מתקני חניה/תשלום קרן חניה/שימור וכד' העלות תלקח בחשבון בהתאם לסוג ההוצאה.
- * מינוי בינוי - קרן אחזקה למשך 8 שנים עבור תושבים חוזרים (לא משקיעים) לפי מדיניות עירייה
- * דמ"ש לדירה בשטח של כ-75 מ"ר.
- * מפתח עלויות זה יבחן תקופתית ויעודכן במידת הצורך

הוצאות ארגון דיירים			
כמות יח"ד	שכ"ט ליח"ד	שכ"ט	שכ"ט מצטבר
1-12	15,000	180,000	180,000
13-24	12,500	150,000	330,000
25-40	10,000	160,000	490,000
41-80	8,000	320,000	810,000
81-150	6,000	420,000	1,230,000
151 ואילך	5,000		

2.5.3. רוחיות הפרוייקט

על סמך ההכנסות והעלויות הצפויות יחשב המודל את רוחיות הפרוייקט :

רווחיות הפרוייקט	
סה"כ הכנסות	0 ₪
סה"כ הקמה (לפני מימון)	0 ₪
עודף לפני הוצאות מימון	0 ₪
שיעור העודף לעלות לפני מימון	!#DIV/0!
הוצאות מימון	0 ₪
סה"כ הקמה ומימון	0 ₪
עודף לאחר הוצאות מימון	0 ₪
שיעור העודף לעלות	!#DIV/0!

2.6. המסקנות מהבדיקה הכלכלית המוצעת :

רווחיות הפרוייקט תבחן אל מול הטווח המקובל על פי תקן 21.1 כפי שישתנה מעת לעת. ככל שהינה חורגת מהטווח יהיה צורך לבחון מחדש את היקפי הפרוייקט. ככל שהינה בתוך הטווח, תתקבל החלטה האם הרווחיות הינה מתאימה ביחס למורכבות הפרוייקט ותתקבל החלטה של העירייה האם לתת "אור ירוק" לפן הכלכלי של התכנית.

3. פרק ג': הקצאת שטחי ציבור במבט שמאי

3.1. הקצאת שטחי ציבור- עקרונות שמאיים

ניתן להקצות שטחים לצרכי ציבור בכמה דרכים : הקצאת מגרש עצמאי (רצוי לתכננו בצורה אינטנסיבית בעירוב שימושים ציבוריים) או הקצאת שטחים מבונים בתוך מבנים מעורבי שימושים. לכל אחת מהשיטות יתרונות וחסרונות תכנוניים ושמאיים. מגרש עצמאי מוקצה בדרך ה"קלאסית" של הקצאה או הפקעה ורישום על שם הרשות המקומית. הקצאת שטחים מבונים בתוך מבנים מעורבי שימושים היא פרקטיקה חדשה יחסית, שעדיין לא הוסדרה בחקיקה, ולכן ההסדרים השונים מתגבשים במהלך התכנון הסטטוטורי, מבחינה האדריכלית, הרישומית והשמאית.

הקצאת שטחי ציבור כחלופה להפקעה הינה הליך הצובר תאוצה במספר רב של תכניות בניין עיר בכל הארץ. הקצאת שטחי ציבור כחלופה להפקעה מאפשרת בין היתר : עירוב שימושים ויצירת שטחי ציבור בנויים בד בבד עם בניית פרוייקט מגורים ותעסוקה, אשר שטחי הציבור ישרתו אותו. ניצול מיטבי של הקרקע : הקצאת קרקע לצרכי ציבור עלולה לסכל את האפשרות לציפוף הנדרש להקמת פרוייקט.

3.1.1. הקצאת שטחי ציבור בנויים יכולה לנבוע משני יעדים :

3.1.1.1. הקצאה בגין שטח ציבורי עם או בלי מבנים בבעלת הרשות המקומית :

בעיר נשר מרבית הקרקעות הינה בחכירת הרשות ו/או נובעת מקרקעות מדינה היסטוריות או לאחר הליך הפקעה. ניתן להקצות בגין שטחים מסוג זה, במקרים מסויימים זכויות בנייה סחירות "מעל הקו". הבעיה הינה, שבמקרה כזה עלולה המדינה לדרוש את ההקצאה של זכויות הבנייה הסחירות, מהטעם, לכאורה, שתם הצורך הציבורי. לעומת זאת, כאשר מוקצים שטחי ציבור בנויים עבור הרשות, חלף שטחי הציבור שלה, המשתתפים בתכנית, לא פגה מטרת

ההפקעה/ההקצאה המקורית של שטחי הציבור, אלא שטחי הציבור הבנויים החדשים ממשיכים את אותה המטרה.

3.1.1.2. החלטה תכנונית במסגרת הוראות התכנית :

סמכותה של העירייה הינה, ביו היתר, להתנות את אישור התכנית בהקצאת שטחי ציבור בנויים בתחום התכנית, כפי שנעשה, כאמור, ברשויות רבות.

3.1.2. המשמעות הכלכלית של הקצאת שטחי הציבור מבחינת היזם :

מבחינת היזם מדובר במטלה כלכלית. היזם אדיש למקור חיובו להקצאת שטחי ציבור בנויים (בגין שטחי ציבור ערב התכנית ו/או בגין החלטה תכנונית להקצאת שטחי ציבור במצב החדש). יצויין כי מטלה כלכלית זו מופחתת מההשבחה (ולא מהיטל ההשבחה), כך שמחצית מעלות בניית שטחי הציבור מהווה הוצאה ישירה של היזם ללא כיסוי חיצוני. יש לזכור כי המ.ע.מ. בגין שירותי הבנייה שניתנים לרשות אינה הוצאה שהיזם יכול לקזז מול מ.ע.מ. שהוא מקבל, כך, שהוצאות אלה מגולמות בתוספת מ.ע.מ. (בניגוד ליתר עלויות הבנייה). בפרוייקטים של התחדשות עירונית בנשר, שיעור היטל ההשבחה הינו (נכון למועד כתיבת חוות דעת זו) 25% מההשבחה **במגורים**. לפיכך, 75% מעלות בניית שטחי הציבור, בתוספת מ.ע.מ. הינה הוצאה ישירה של היזם.

3.2. עלויות של בניית שטחי ציבור – מעטפת בבניין מעורב שימושים (סקירה)

3.2.1. עלויות הבנייה של שטחי הציבור נחלקות לשני סוגים :

- א. שטחי ציבור ברמת מעטפת : במקרה זה היזם בונה עבור הרשות את מעטפת הקומה או השטח, לרבות ציפוי חיצוני של הקומה והתקנת חלונות, דלת כניסה, תשתית עד לכניסה של כל המערכות (חשמל, מים, ביוב, ט.ל.כ., כיבוי אש וכד'). לעומת זאת, את חדר המדרגות ואת לובי הכניסה הקומתי בונה היזם ברמת גמר.
- בדרך כלל, במיוחד בפרוייקטים המערבים מגורים עם שטחי ציבור, נהנים שטחי הציבור ושטחי המגורים מכניסות נפרדות. בנוסף, לעיתים, כשמדובר, לדוגמא, בגני ילדים, מוקצת חלק מהחצר לטובת שטחי הציבור. התכנית המפורטת אמורה להגדיר את מקומות החנייה לשטחי הציבור ומיקומם.
- יש להתייחס למדיניות העירייה בנושא השטחים הדרושים לחינוך, ולהפעיל מקדמים מתאימים לתוספת לשטחי הנטו בגין עירוב שימושים וכד'. (חלק מהנתונים מופיעים כהנחה במדיניות השלד להתחדשות עירונית).
- ב. שטחי ציבור ברמת גמר : כאן מדובר בעלות גבוהה יותר, בהתאם לסוג הנכס (גן ילדים, ספרייה, בית כנסת וכיו"ב).

4. סיכום

חוות דעת זו נועדה לתת מבט כולל על הסוגיות של הקצאת שטחי ציבור מבונים ושל כלכליות הפרוייקט. אין היא מהווה שומה או תחליף לניתוח ספציפי של כל פרוייקט ופרוייקט.

מבחינת הקצאות שטחי ציבור : על הרשות לבחון את עלויות ההקמה של השטחים המבונים המשולבים במבנים מעורבי שימושים מול ההשבחה, את התקציבים הממשלתיים שניתן לקבל במקרה זה, התועלת הכללית לתפקוד השטחים המבונים - כל זאת מול דרישה להקצאת מגרש עצמאי שהוא מודל קלאסי יותר שמאפשר תמחור והערכת הוצאות בקלות רבה יותר.

בחירת תחשיבים כלכליים לתוכניות התחדשות מפורטות המוצעות: גובש כלי חישובי לתחשיבי כדאיות בפרוייקט התחדשות על בסיס פרמטרים מוצעים. כלי זה מבוסס על תקן 21.1, הוא מפורט יותר ומותאם לנשר

ולצרכיה. כמו כן גובש כלי חישובי אדריכלי/שמאי שמאפשר בדיקה של העמסת שטחים שאינם שטחי פלדלת על השטחים הסחירים של פרויקט כבסיס לחישוב תוספת יח"ד ושטחים סחירים לפרוייקט ספציפי. שני הכלים החישוביים האלה הם לשימוש הרשות המקומית לפי בחירתה, לפי שיקול דעתה. הכלים הם למעשה טבלאות אקסל שמאפשרות שינוי והתאמת הפרמטרים השונים, שינוי בסיס עלויות הבנייה ותימחור של מרכיבים שונים לפי הצורך.