



**גסטפרינד**

שמאות מקרקעין  
ומחקרי נדל"ן **מרקו**

# פרופיל מקצועי

2025



## תל אביב

רח' הארבעה 28 - מגדלי הארבעה

מגדל צפוני, קומה 34

טל. 03-6272721

פקס. 03-6272711

## חיפה

רח' שיבת ציון 21, קומה 1

ת.ד. 366 מיקוד 3309111

טל. 04-8640062

פקס. 04-8660975

info@gm-app.co.il ✉

www.gm-app.co.il 🌐

גסטפרינד-מרקו 📱

# אודות החברה

המשרד עושה שימוש נרחב בטכנולוגיות חדשניות, כגון בינה מלאכותית לניתוח נתוני שוק וזיהוי מגמות, סקרי נכסים באמצעות רחפנים ומודלים כלכליים ממוחשבים לבחינת כדאיות פרויקטים. טכנולוגיה זו מסייעת לנו לבצע הערכות שווי מדויקות ומהירות. אנו עושים שימוש באלגוריתמים מתקדמים לניתוח מאקרו כלכלי בזמן אמת וזיהוי מוקדם של מגמות והזדמנויות השקעה.

שיטות העבודה במשרדינו, מאפשרות לנו מתן מענה זריז ויעיל, מתוך הבנה כי ענף הנדל"ן הוא דינמי, ולמהירות התגובה – ישנה חשיבות רבה. כדי לקצר זמני מענה ולשפר את הזמינות, חלק גדול מהמשק בין הלקוחות למשרד מתרחש דיגיטלית.

**גסטפרוינד-מרקו, שמאות מקרקעין ומחקרי נדל"ן**, מהמשרדים הגדולים והמובילים בישראל, ממוקם בסניפים בתל אביב ובחיפה ומלווה חברות, גופים ומוסדות רבים במשק הישראלי במתן ייעוץ מקצועי בתחום הנדל"ן.

אנו מתמחים במתן שירותי שמאות מקרקעין והערכות שווי ללקוחות בכל סקטור הנדל"ן, בנקים, רשות המיסים, קרנות השקעה, חברות ביטוח, בתי משפט, משרדי ממשלה, ועדות מקומיות, חברות ציבוריות ובינלאומיות, עיריות ועוד.

למשרדנו ניסיון עשיר בעבודה עם פרויקטים בהיקפים גדולים, לרבות נדל"ן מניב, מגורים, מסחה, משרדים, תעשייה וקרקעות לפיתוח.

משרדינו בתל אביב ובחיפה, נותנים ללקוחותינו נגישות וזמינות מקסימלית ומאפשרים לנו להעריך נכסים בפריסה גיאוגרפית רחבה, יחד עם שמירה על קשר הדוק עם מוסדות התכנון וגורמי הרישוי הרלוונטיים.

## תחומי פעילות עיקריים של המשרד:



היטלי  
השבחה



בדיקת כדאיות  
כלכלית



בטוחות  
לאשראי



הערכת  
שווי



דיירות  
מוגנת



מחקרי  
נדל"ן



IFRS



חוות דעת  
לבתי משפט

אנו גאים להיות בין המשרדים הבוחרים בישראל המחזיקים בתו תקן ISO9001 אשר מעיד על עמידה בסטנדרטים הגבוהים ביותר.





# לקוחות המשרד

משרדנו משרת לקוחות מכל סקטור הנדל"ן: בנקים, בתי משפט, קרנות השקעה, חברות ביטוח, מועצות מקומיות, עיריות, משרדי ממשלה, תאגידים עירוניים, ועדות מקומיות, חברות ציבוריות, תאגידים בינלאומיים, חברות פרטיות, יזמים, קבלנים, אדריכלים, עורכי דין ולקוחות פרטיים.

**בין לקוחותינו:** בנק לאומי, בנק מזרחי טפחות, בנק ירושלים, קרן קיימת לישראל, רשות המיסים, משרד המשפטים, המוסד לביטוח לאומי, האפוטרופוס הכללי, כלל חברה לביטוח, איילון חברה לביטוח, מנורה חברה לביטוח, הפניקס חברה לביטוח, הראל חברה לביטוח, מערכת בתי המשפט, הכונס הרשמי, משרד הרווחה, משרד העלייה והקליטה, עמידה, שקמונה, קופ"ח כללית, הסתדרות העובדים, הקרן לטיפול בחסויים, הוועדה המרחבית רכס הכרמל, הוועדה המקומית זבולון, הוועדה המקומית נהריה, עיריית נשף ועוד.

התמחותנו במתן שירותים ללקוחות מוסדיים והיכולת לספק להם מענה מהיר ומקצועי לאורך זמן, כמו גם ההבנה המעמיקה של צרכיהם, מביאה למוניטין חיובי המוביל להרחבת פעילותנו ולצמיחה עקבית לאורך שנים.



- משרד הרווחה והביטחון החברתי
- משרד הביטחון והשכונות
- משרד הביטחון
- משרד המשפטים
- המוסד לביטוח לאומי
- רשות המיסים
- הרשות השופטת
- מנורה מבטחים
- איילון
- כלכליטוח
- מרכנתיל
- בנק ירושלים
- מזרחי טפחות
- לאומי leumi
- האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי
- עמידה החדשה
- קרן קיימת לישראל
- כללית
- ההסתדרות
- הפניקס
- הראל ביטוח ופיננסים
- עיריית נהריה
- עמק המעינות
- שקמונה
- לשכת האפוטרופוס

# תחומי הפעילות



## הערכות שווי

המשרד מבצע הערכות שווי לכל סוגי הנכסים ולמטרות מגוונות- בדיקות טרום רכישה או מכירה של נכסי נדל"ן, שומות לנכסים במסגרת הליכי פירוק שותפות, שומות לנכסי עיזבונות וחלוקתם באופן מאוזן, אומדן דמי שימוש/דמי שכירות ראויים, הערכת שווי זכויות דיירים מוגנים, והערכות שווי בהליכי השגה מול רשות מקרקעי ישראל. אנו מיישמים בצורה מיטבית את הגישות השונות להערכת נכסים עבור כל סוג נכס, כדי לקבל הערכת שווי אמינה ומדויקת ככל הניתן. אנו מעריכים, בין היתר, דירות מגורים, נדל"ן מניב, משרדים, מבני תעשייה, נכסים מסחריים, תחנות תדלוק, בתי אבות ומלונות.



## בטוחות לאשראי

המשרד מתמחה בעריכת שומות מקרקעין והערכות שווי מקיפות לבנקים, חברות ביטוח, קרנות וחברות הנותנות אשראי חוץ-בנקאי. במסגרת עריכת שומות מסוג זה, הנכס נבדק ומוערך על ידינו לצורך קביעת שווי ההוגן, וזאת על מנת שיוכל לשמש כבטוחה מול הגוף המלווה. אנו בקיאים בדרישות הרגולטוריות השונות של הגופים המלווים ופועלים בהתאם לסטנדרטים מקצועיים מחמירים על מנת להבטיח הערכת שווי זהירה ומדויקת של הנכס המשועבד. הדבר מאפשר ללקוחותינו למקסם את סכום האשראי אותו ניתן לקבל מול הבטוחה, תוך הקפדה על ביטחונות הולמים מצד המלווה.



## בדיקות כדאיות כלכלית

המשרד בעל מומחיות מיוחדת בעריכת בדיקות כדאיות כלכליות לפרויקטים בהיקפים גדולים, לרבות פרויקטים במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי. אנו עורכים עבור יזמים וקבלנים ניתוחים פיננסיים מקיפים הבוחנים את הכדאיות וההיתכנות של פרויקטים מוצעים, מנקודת המבט שלהם ומנקודת המבט של בעלי הזכויות בנכסים הקיימים.

הניתוחים כוללים ניתוח רגישות לתרחישים ומשתנים שונים, לרבות עלויות בניה ומחירי מכירה צפויים, זמני בנייה, שיעורי היוון ועוד, על מנת לקבל תמונה מהימנה על הכדאיות הכלכלית, תחת תנאים משתנים. כמו כן, אנו עורכים בדיקות כדאיות גם במקרים של מחלוקות בנוגע לתנאי עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 ומספקים ייעוץ כלכלי לכל הצדדים הרלוונטיים.



## היטלי השבחה

בין לקוחות משרדנו, ישנן גם וועדות מקומיות ומרחביות רבות בכל אזורי הפעילות שלנו. אנו בקיאים בכלל ההיבטים השמאיים והתכנוניים, בעלי ניסיון רב בהליכי שמאות מכריעה בתיקים הכרוכים בהיטלי השבחה בהיקפים גדולים ובסוגיות מורכבות, וגאים בהחלטות רבות שניתנו על ידי שמאים מכריעים בתיקים בהם טיפלנו. בנוסף לוועדות מקומיות, אנו מטפלים גם ביזמים ובעלי נכסים, בהליכי ערעור על היטלי השבחה, הן בפני שמאים מכריעים והן בפני ועדות ערר ונהנים משיעורי הצלחה גבוהים בהפחתת חיובי היטלי השבחה. המשרד שם דגש מיוחד על ליווי וייעוץ בנושא היטלי השבחה החל משלבי התכנון המוקדמים של הפרויקט. אנו מסייעים ללקוחותינו להבין את מלוא השלכות התוכנית, מבחינת חיובי היטל ההשבחה הצפויים, ובוחנים חלופות תכנוניות שונות על מנת למזער ככל האפשר את ההיטל.

בנוסף, המשרד מלווה את הלקוחות גם בתהליך אישור הפרויקטים בוועדות התכנון תוך הקפדה על ניסוח שיפחית למינימום את ההשבחה הנגזרת מהתוכניות. אנו גם דואגים לעקוב אחר כל שינוי במדיניות הוועדות על מנת לייעץ ללקוחותינו בהתאם.

# תחומי הפעילות



## חזות דעת לבתי משפט

אנו מומחים ובעלי ניסיון רב בעריכת חזות דעת לבתי משפט במגוון נושאים שמאיים, כגון: שווי שוק, שווי זכויות בניה, התאמה בין הבנוי בפועל לבין היתר הבניה, שווי פלישות לקרקע, הפקעות, ירידת ערך, מחלוקות בין שותפים, סכסוכי שכנים ועוד. המשרד נהנה ממוניטין רב ומתמנה כמומחה מטעם בתי המשפט בכל המחוזות באופן תדיר ושוטף. בית המשפט מקבל את חזות הדעת שלנו כחזות דעת של עד מומחה, ובעת הצורך, אנו מופיעים לעדות בבית המשפט.



## IFRS

המשרד מבצע הערכות שווי הוגן של נדל"ן לצרכי דיווח כספי לפי תקני IFRS.

אנו בקיאים בדרישות השונות של תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים בנוגע להערכות שווי ושערוכים בדוחות הכספיים ומיישמים את מכלול השיטות והטכניקות המתאימות על מנת להגיע להערכת שווי הוגנת ומהימנה של נכסי הנדל"ן, בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומית. צוות המשרד שלנו כולל שמאים בעלי הבנה מעמיקה בתחום הדיווח הכספי הבינלאומי בנדל"ן ואנו שמאים דגש על מתן מענה מקצועי ואיכותי המשלב באופן מיטבי בין הפן השמאי לבין הפן החשבונאי של הערכות השווי.



## מחקרי נדל"ן

יחידת המחקר במשרדנו, בראשות ד"ר אסף גסטפרוינה, עוסקת באופן שוטף במחקרים בתחומי הנדל"ן והמקרקעין, עורכת מחקרים אקדמיים בנושאי שמאות וניהול נכסים ומשלבת ידע זה בעבודה המעשית מול לקוחות המשרד.

אנו מתמחים במגוון מחקרים יישומיים לצרכים של לקוחותינו ושל הענף וביניהם: מודלים כלכליים וכמותיים לחיזוי מחירי נדל"ן ומגמות שוק, ניתוח סטטיסטי של נתוני עסקאות, מחקרי שוק ומיפוי ביקושים לסוגי נכסים שונים, מחקרי היתכנות כלכלית של פרויקטים, סקרי צרכנים ועמדות הציבור כלפי פרויקטים ומחקרים אורבניים וסביבתיים הקשורים לנדל"ן. מחקרים אלה מסייעים ללקוחותינו המתעניינים ברכישה/מכירה של נכסים או ביזום פרויקטים חדשים, להבין טוב יותר את השוק ולקבל החלטות מושכלות. במחקרים אלה אנו משלבים טכנולוגיות מתקדמות ושיטות כמותיות חדישות. יחידת המחקר במשרדנו עוקבת ומעדכנת במגמות ושינויים בשוק הנדל"ן הישראלי והבינלאומי, ומביאה יכולת ליישם תובנות אלו בהמלצות האופרטיביות שאנו נותנים ללקוחות. כתוצאה מכך, לקוחות המשרד זוכים לייעוץ אסטרטגי ולטווח ארוך שמבוסס על הידע העדכני ביותר, ולהערכות שווי וניתוחים כלכליים של פרויקטים שלוקחים בחשבון גם מגמות עתידיות בשוק הנדל"ן.



## דיירות מוגנת

המשרד הינו בעל ניסיון עשיר ומומחיות מיוחדת בתחום הערכת שווי זכויותיהם של דיירים מוגנים, גם במסגרת עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38.

אנו מעריכים עבור יזמים ודיירים מוגנים את שווי זכויותיהם, את גובה דמי המפתח או דמי הפינוי להם הם זכאים ואת יתר הפיצויים הנלווים. בין לקוחותינו נמנית גם חברת עמידר, המנהלת אלפי דיירים מוגנים, ואנו מעריכים את זכויותיהם באופן תדיר ושוטף.

# השותפים

## ד"ר אסף גסטפרוינד



- שמאי מקרקעין מוסמך בוגר הטכניון, חבר לשכת שמאי המקרקעין.
- דוקטור בביה"ס למינהל עסקים, אוניברסיטת חיפה.
- עורך-דין ונוטריון, בוגר הפקולטה למשפטים באוניברסיטת חיפה.
- בוגר תואר שני במינהל עסקים, מסלול מחקה אוניברסיטת חיפה.
- יו"ר מחוז חיפה והצפון של לשכת שמאי מקרקעין בשנים 2020-2023.
- חבר הוועד הארצי המנהל של לשכת שמאי המקרקעין בשנים 2018-2023.
- חבר בוועדת ערר לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים במחוז תל אביב בשנים 2015-2022.
- חבר בוועדה מיוחדת לפי פקודת האריסים (הגנה) במחוז חיפה בשנים 2017-2022.
- מרצה לתלמידי תואר שני במינהל עסקים באוניברסיטת חיפה.
- מרצה לתלמידי תואר ראשון במכללת רופין.
- ממונה בקביעות כמומחה מטעם בתי המשפט ובעל ניסיון עשיר בהופעות כעד מומחה.
- משמש כבורר בכל ענפי הנדל"ן, כולל סכסוכים בין שותפים בקרקע, תביעות בין קבלנים וסכסוכי שכנים.
- בעל ניסיון עשיר וידע נרחב בתחום המקרקעין ובדיני קניין. בעל מומחיות ובקיאות בהליכי התכנון השונים ובמיסוי מקרקעין.
- בעל התמחות מחקרית עמוקה בתחום הנדל"ן, ידע בתיאוריות ובמודלים כלכליים הקשורים לשוק הנדל"ן.
- בעל שליטה במתודולוגיות מחקר מתקדמות ובשיטות כמותיות, היכרות עם הספרות המקצועית והמחקרים העדכניים ביותר בתחום.

## מורן מרקו



- שמאי מקרקעין מוסמך בוגר הטכניון, חבר לשכת שמאי המקרקעין.
- בוגר תואר MA במשפטים, אוניברסיטת חיפה.
- כלכלן בוגר החוג לכלכלה וניהול במכללה האקדמית עמק יזרעאל.
- שמאי חקלאות.
- מגשר מוסמך.
- שימש כרכז מכר בכיר ברשות מקרקעי ישראל, במסגרת רשות הפיתוח בחיפה.
- עוסק בהכנת שומות להערכת שווי נכסי נדל"ן ללקוחות מוסדיים, לקוחות פרטיים, חברות פרטיות וחברות ציבוריות.
- בעל מומחיות בבדיקות כדאיות ובניתוח כלכלי של פרויקטים בהיקפים גדולים.