

RAPPORT D'ANALYSE

Appartement 4 pieces — Florentin, Tel Aviv

Analyse independante · 5 piliers · Score sur 100

ADRESSE	SURFACE	ETAGE
12 Rue Vital, Florentin	89 m ²	3e / 5 — Avec ascenseur
PRIX DEMANDE	PRIX/M ² DEMANDE	DATE D'ANALYSE
3 950 000 ILS ~985 000 EUR	44 382 ILS/m ²	Mars 2026

SCORE GLOBAL

72
/100

RECOMMANDATION

AVANCER — avec renégociation du prix

Le bien presente un potentiel solide dans un quartier en forte valorisation. Le prix affiché depasse les comparables de 8 a 12%. Une negociation à 3 600 000 ILS est justifiée et atteignable.

SYNTHESE DES 5 PILIERS

1. L'Immeuble

15/20

Immeuble de 1998, bien entretenu. Ravalement recent (2023). Ascenseur fonctionnel. Reserves communes bien dotees (850 000 ILS). Parking inclus.

2. Le Prix

13/20

Prix demande 8-12% au-dessus des comparables Madlan. Mediane du quartier : 40 200 ILS/m². Marge de negociation estimee a 350 000 ILS.

3. Le Juridique

16/20

Bien en Tabu — situation claire. Aucune hypothèque detectee. Permis de construire conforme. Absence de litige en cours. Tabo verifie.

4. La Construction

14/20

Appartement en bon etat general. Cuisine et salle de bain originales (2004) a prevoir de renovation. Structure saine. Pas de traces d'humidite.

5. Le Potentiel

14/20

Florentin : quartier en gentrification active. +18% sur 3 ans. Projets tramway a 400m. Fort potentiel locatif : 7 500-9 000 ILS/mois estimé.

* Ceci est un rapport EXEMPLE anonymise. Les donnees sont representatives d'une vraie analyse Mon Avis Immo TLV.

PILIER 1 — L'IMMEUBLE | Score : 15/20

Critere	Observation	Impact
Annee de construction	1998 — Norme parasismique post-1980	+
Etat facade / ravalement	Ravalement complet effectue en 2023	+
Ascenseur	Present et fonctionnel (revision 2024)	+
Reserves copropriete	850 000 ILS — niveau sain	+
Parking	Place incluse dans le prix	+
Parties communes	Correct — quelques finitions a prévoir	=
Digicode / securite	Interphone video recent	+

Note : L'immeuble est bien entretenu et en bonne sante financiere. Un seul point de vigilance : les finitions des parties communes pourraient necessiter un rafraichissement sous 2-3 ans.

PILIER 2 — LE PRIX | Score : 13/20

Analyse comparative de marche (Madlan · Mars 2026)

Reference	Adresse	Surface	Prix total	Prix/m²	Ecart
Comparable 1	8 Rue Abravanel	82 m²	3 280 000 ILS	40 000 ILS	-10%
Comparable 2	17 Rue Levanda	95 m²	3 800 000 ILS	40 000 ILS	-10%
Comparable 3	5 Rue Wolfson	88 m²	3 610 000 ILS	41 023 ILS	-8%
Mediane quartier	Florentin — 80-100m²	—	—	40 200 ILS	-9%
BIEN ANALYSE	12 Rue Vital	89 m²	3 950 000 ILS	44 382 ILS	REFERENCE

MARGE DE NEGOCIATION
ESTIMEE

Prix cible recommande :

3 600 000 ILS (-350 000 ILS)

PILIER 3 — LE JURIDIQUE | Score : 16/20

Titre de propriete
(Tabu)

CONFORME

Verification effectuee aupres du registre foncier israelien. Aucune inscription litigieuse.

Hypotheques /
privileges

AUCUN

Aucune hypothecue enregistree. Situation nette et libre de charges.

Permis de construire

CONFORME

Permis a jour. Aucune construction illegale detectee. Attestation mairie disponible.

Litige en cours

NEANT

Verification tribunal district Tel Aviv : aucune procedure en cours liee au bien.

Droit de preemption

NON
APPLICABLE

Bien en zone ordinaire — aucun droit de preemption municipal actif.

Taxe Arnona

A VERIFIER

Transfert de l'Arnona a prévoir a la signature. Estimer un transfert pro-rata pour 2026.

PILIER 4 — LA CONSTRUCTION | Score : 14/20

Element	Etat	Observation
Structure portante	+	Beton arme — aucune fissure structurelle observee. Planchers solides.
Fenetres / menuiseries	+	Double vitrage aluminium recemment remplace (2021). Bonne isolation thermique.
Plomberie	=	Fonctionnelle mais datant de 2004. Prevoir remplacement a moyen terme (5-7 ans).
Electricite	+	Tableau electrique refait en 2019. Conforme aux normes actuelles.
Cuisine	-	Cuisine d'origine (2004). Budget renovation estime : 35 000-50 000 ILS.
Salle de bain	-	Salle de bain d'origine. Budget renovation estime : 25 000-40 000 ILS.
Climatisation	+	Systeme multi-split recent (2022) — 4 unites. Bon etat.
Humidite / moisissures	+	Aucune trace detectee lors de la visite. Ventilation adequate.

BUDGET TRAVAUX ESTIME

60 000 — 90 000 ILS (cuisine + salle de bain + rafraichissement)

PILIER 5 — LE POTENTIEL | Score : 14/20

EVOLUTION DU QUARTIER	LOYER ESTIME	RENDEMENT LOCATIF
Florentin — 3 ans +18% en 3 ans	Location longue duree 7 500 — 9 000 ILS/mois	Brut annuel estime 2,5% — 3,0% brut

Points cles :

- Tramway prevu à 400m (ouverture 2028) — fort catalyseur de valorisation attendu.
- Quartier tres recherche par la diaspora francophone — liquidite elevee a la revente.
- Demande locative stable et soutenue, notamment etudiants et jeunes actifs.
- Commerces, restaurants, vie de quartier : Florentin reste l'un des quartiers les plus dynamiques de TLV.

VERDICT FINAL

**AVANC
ER**
avec renégociation
du prix

Synthese de l'analyse :

Ce bien presente un rapport qualite/potentiel solide dans l'un des quartiers les plus demandes de Tel Aviv. L'immeuble est sain, le juridique est clair, et le potentiel de valorisation est reel.

Le seul frein identifie est le prix demande, superieur de 8 a 12% aux comparables de marche. Une negociation ferme a 3 600 000 ILS est justifiee et atteignable compte tenu des travaux a prevoir.

Avec un prix revise et un budget travaux de 60-90k ILS, ce bien peut constituer un tres bon investissement ou residence principale.

RECAPITULATIF SCORES

Pilier : L'Immeuble	15 / 20	
Pilier : Le Prix	13 / 20	
Pilier : Le Juridique	16 / 20	
Pilier : La Construction	14 / 20	
Pilier : Le Potentiel	14 / 20	

SCORE TOTAL

72 / 100

BON DEAL — sous condition de renégociation

A PROPOS DE CE RAPPORT

Ce rapport a été rédigé par Ruben Serfati — conseiller immobilier indépendant basé à Tel Aviv, spécialisé dans l'accompagnement des Français qui investissent en Israël. Ce document est fourni à titre d'EXEMPLE ANONYMISE. Les données présentées sont représentatives d'une vraie analyse réalisée en mars 2026. Noms, adresses et détails ont été modifiés pour protéger la confidentialité.

Mon Avis Immo TLV n'est ni agent immobilier ni avocat. Ce service constitue un avis indépendant et ne se substitue pas à un conseil juridique ou fiscal. Nous n'avons aucun lien avec les agents ni les vendeurs impliqués dans les transactions analysées.

Votre prochain achat mérite la même rigueur.

Obtenez votre analyse complète en 48h — rapport PDF + échange de restitution.

Offre de lancement : 490 EUR par analyse

WhatsApp : +972 58 452 6555

Email : rubenserfati@gmail.com

Site : deal-e6c.pages.dev