

RAPPORT CONFIDENTIEL — USAGE EXCLUSIF CLIENT

Rapport

Deal Score

BIEN ANALYSE

12 Rue Vital, Florentin, Tel Aviv

Appartement 4 pieces | 89 m2 | 3e etage / 5 | Avec ascenseur

PRIX DEMANDE
3 950 000 ILS

~985 000 EUR

PRIX/M2
44 382 ILS

+8% vs marche

DATE
Mars 2026

Analyste : R. Serfati

SYNTHESE DES 5 PILIERS

DEAL CORRECT

15/20

L'Immeuble

13/20

Le Prix

16/20

Le Juridique

14/20

La Construction

14/20

Le Potentiel

PILIER 1

L'Immeuble

15 / 20

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 (recommande : 500K+)	✓
Parking	Place incluse dans le prix	✓
Parties communes	Correct — rafraichissement a prevoir sous 2-3 ans	⚖
Securite	Interphone video recent	✓

PILIER 2

Le Prix — Analyse comparative de marche

13 / 20

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

MARGE DE NEGOCIATION ESTIMEE

Prix cible recommande : 3 600 000 ILS (soit -350 000 ILS / ~92 000 EUR)

PILIER 3

Le Juridique — Verification Tabo

16 / 20

Titre de propriete (Tabo)

Verification effectuee au registre foncier israelien. Aucune inscription litigieuse.

CONFORME

Hypotheques / privileges

Aucune hypothecue enregistree. Situation nette et libre de toute charge.

AUCUN

Permis de construire

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

CONFORME

Litiges en cours

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

NEANT

Droit de preemption

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

N/A

Taxe Arnona

Transfert pro-rata de l'Arnona a prevoir lors de la signature de l'acte.

A VERIFIER

PILIER 4

La Construction — Etat technique

14 / 20

Structure portante

Beton arme — aucune fissure structurelle. Planchers solides.

✓

Fenetres / menuiseries

Double vitrage aluminium remplace en 2021. Bonne isolation.

✓

Plomberie

Fonctionnelle mais datant de 2004. Remplacement a prevoir sous 5-7 ans.

⚠

Electricite

Tableau refait en 2019. Conforme aux normes actuelles.

✓

Cuisine

D'origine (2004). Budget renovation : 35 000 - 50 000 ILS.

!

Salle de bain

D'origine (2004). Budget renovation : 25 000 - 40 000 ILS.

!

Climatisation

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 general)

PILIER 5

Le Potentiel — Valorisation & Rendement

14 / 20

EVOLUTION QUARTIER

+18%

en 3 ans (2021-2024)

LOYER ESTIME

7 500 - 9 000 ILS

Location longue duree / mois

RENDEMENT LOCATIF

2,5% - 3,0%

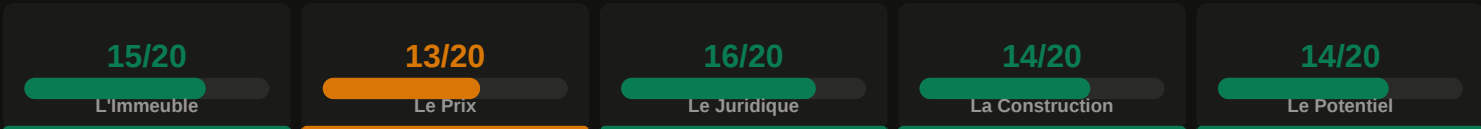
Brut annuel estime

- **Tramway a 400m (ouverture 2028)**
Fort catalyseur de valorisation attendu. +5-8% estime a la mise en service.
- **Quartier diaspora francophone**
Florentin tres recherche par acheteurs FR/IL. Liquidite elevee a la revente.
- **Demande locative stable**
Profil etudiant / jeunes actifs dominant. Taux vacance historiquement bas.
- **Gentrification active**
+18% en 3 ans. Commerces, restaurants, vie de quartier en pleine expansion.

EVOLUTION PRIX MARCHÉ — FLORENTIN 2020-2024



RECAPITULATIF SCORES



72

/100

VERDICT FINAL

AVANCER — avec renegociation du prix

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, superieur de 8 a 12% aux comparables de marche. Une negociation a 3 600 000 ILS est justifiee et atteignable compte tenu des travaux a prévoir.

Avec un prix revise et un budget travaux de 60-90k ILS, ce bien peut constituer un excellent investissement.

PROCHAINES ETAPES RECOMMANDEES

1	Faire une offre a 3 600 000 ILS avec clause suspensive	PRIORITAIRE
2	Mandater un avocat specialise immobilier israelien avant signature	INDISPENSABLE
3	Demander le PV de la derniere AG copropriete	RECOMMANDE
4	Obtenir 3 devis travaux cuisine + salle de bain	RECOMMANDE
5	Verifier le certificat d'inspection parasismique 2024	OPTIONNEL

Votre prochain achat merite la meme rigueur.

Cet exemple est base sur une vraie analyse. Le votre sera etabli sur le bien que vous visitez.
Ruben vous explique l'analyse et ses recommandations de vive voix — sur appel ou WhatsApp.

Reserver un appel +972 58 452 6555