

DOCUMENT EXEMPLE — USAGE ILLUSTRATIF UNIQUEMENT

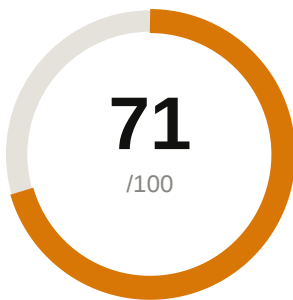
Ce rapport est un exemple illustratif avec des données fictives. Votre rapport personnalisé sera significativement plus détaillé : il inclura les documents officiels (extrait cadastral, historique des ventes Madlan, PV d'assemblée va'ad bayit, plans), des comparables réels datés et sourceés, une analyse approfondie de chaque pilier, et un call de restitution privé d'une heure.

RAPPORT D'ANALYSE INDÉPENDANTE

22 rue Pinsker, Tel Aviv

Appartement 4 pièces · 90 m² · 1^{er} étage · Rénové neuf · Sans terrasse

PRIX DEMANDÉ	RÉFÉRENCE	DATE	ANALYSTE	STATUT
6 550 000 ■ ~1 637 500 €	CITA-2025-022	14 mai 2025	Ruben Serfati Conseil Immo TLV	CONFIDENTIEL



VERDICT FINAL

RENEGOCIER

Prix surévalué de 12% Négociation recommandée

72 730 ■/m ² Prix demandé	63 500-66 000 ■/m ² Valeur marché estimée	5 890 000-5 940 000 ■ Offre conseillée	~610 000 ■ Potentiel économie
---	--	---	----------------------------------

— RÉSUMÉ EXÉCUTIF —

Ce bien présente un **profil fondamental solide** : emplacement privilégié au cœur de Tel Aviv, rénovation complète de qualité, configuration 4 pièces rare sur ce secteur. L'absence de terrasse et le 1^{er} étage sans parking constituent les deux points de négociation principaux. Le **point bloquant est le prix demandé** : à 72 730 ■/m², il dépasse de 10 à 15% les transactions réelles comparables sur Pinsker et les rues adjacentes (dernières 12 semaines, source Madlan). Une négociation à 5 890 000■ ramène le bien dans sa valeur de marché réelle. **Recommandation : Faire une offre à 5 890 000 ■ avec arguments documentés.**

— ANALYSE MARCHÉ & POSITIONNEMENT PRIX —

2. Données de marché & comparables récents

Transactions réelles enregistrées (source : Madlan, Registre foncier israélien) — 12 dernières semaines

Adresse	Config.	Surface	Étage	Prix vendu	■/m²	Ecart
18 rue Pinsker, 3e et.	4P	88 m²	3e	5 720 000 ■	65 000 ■	Ref.
25 rue Pinsker, 2e et.	4P	92 m²	2e	5 980 000 ■	64 978 ■	Ref.
12 rue Bograshov, 4e et.	4P	86 m²	4e	6 150 000 ■	71 512 ■	+10%
7 rue Maze, 1er et.	4P	94 m²	1er	5 650 000 ■	60 106 ■	-8%
31 rue Gordon, 2e et.	3P+	85 m²	2e	5 800 000 ■	68 235 ■	+5%
22 rue Pinsker — CE BIEN	4P	90 m²	1er	6 550 000 ■	72 730 ■	+12%

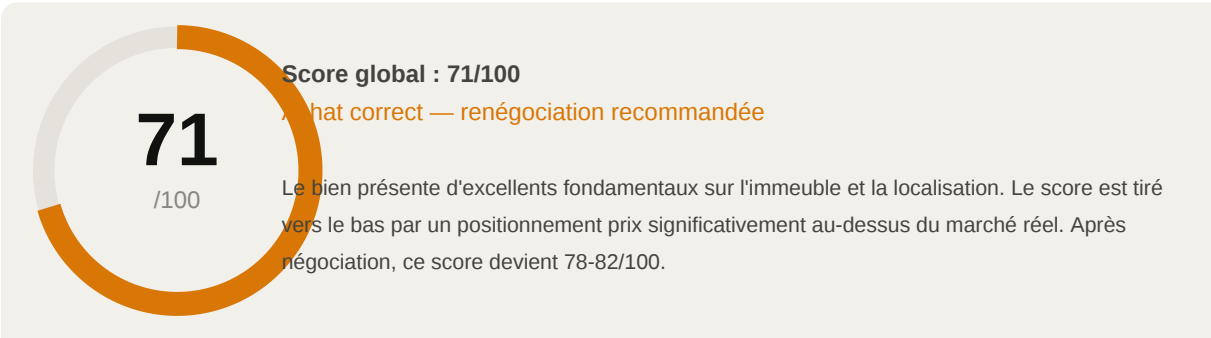
Observation prix : A 72 730 ■/m², le bien se positionne 10 à 15% au-dessus des transactions réelles comparables du secteur. L'absence de terrasse et le 1er étage (moins prisé à TLV) justifie une décote supplémentaire. Notre estimation de valeur juste : 5 850 000 – 6 050 000 ■.

Comparaison prix au m² (■) — transactions récentes vs ce bien

18 rue Pinsker		65 000 ■
25 rue Pinsker		64 978 ■
7 rue Maze (1er)		60 106 ■
31 rue Gordon		68 235 ■
12 rue Bograshov		71 512 ■
CE BIEN — Pinsker 22		72 730 ■

— DEAL SCORE™ — ANALYSE 5 PILIERS —

3. Score détaillé — 5 piliers d'analyse



PILIER 01	L'Immeuble	17/20
L'Immeuble		17/20
Immeuble de standing, construit dans les années 1960, rénové en 2019. Hall d'entrée soigné, ascenseur moderne installé en 2021. Charges de copropriété (va'ad bayit) estimées à 600-800 ₪/mois — dans la norme pour ce type d'immeuble. Aucun signe de malfaçon apparent. Point positif : garantie décennale rénovation encore active.		
✓ État général de l'immeuble		Très bon
✓ Ascenseur		Moderne (2021)
✓ Charges va'ad bayit		~700 ₪/mois
• Parking		Non inclus

PILIER 02	L'Appartement	15/20
L'Appartement		15/20
Rénovation complète de qualité supérieure (livrée 2023). Cuisine équipée haut de gamme, salle de bain italienne. Bonne luminosité malgré le 1er étage. L'absence de terrasse et de balcon est le principal point faible — un déficit réel dans le marché de Tel Aviv où l'extérieur est un critère déterminant.		
✓ Rénovation		Complète, qualité sup.
✓ Luminosité		Bonne (orientation est)
× Terrasse / balcon		Absent
• Étage		1er — légère décote

PILIER 03

La Localisation

17/20

La Localisation

17/20

Rue Pinsker : emplacement premium au cœur du quartier historique de Tel Aviv. à 300m de la plage, 2 minutes de Dizengoff Center. Tramway accessible en 5 minutes (ligne rouge, station Ibn Gabirol). Quartier en constante valorisation, forte demande locative. **L'un des emplacements les plus recherchés de la ville.**

✓ Distance mer	300m — premium
✓ Transports	Tramway 5min, Bus direct
✓ Commerces / services	Tout à pied
✓ Dynamisme quartier	Très élevé

PILIER 04

Prix & Marché

10/25

Prix & Marché

10/25

Point de vigilance principal. A 72 730 ■/m², le prix est 10-15% au-dessus des transactions réelles récentes sur Pinsker et ses rues adjacentes. Le vendeur a intégré une prime pour la rénovation et la demande du secteur, mais les données Madlan ne la justifient pas à ce niveau. Un 4 pièces sans terrasse au 1er étage se négocie. **Le bien vaut 5 850 000 – 6 050 000 ■ au marché actuel.**

× Prix demandé	72 730 ■/m² — +12%
• Valeur estimée	63 500-66 000 ■/m²
• Temps sur le marché	47 jours — vendeur sous pression
• Contexte 2025	Marché stable, acheteurs négocient

PILIER 05

Potentiel & Perspectives

12/15

Potentiel & Perspectives

12/15

Potentiel locatif touristique excellent (estimation Airbnb : 450-600€/nuit haute saison, sous réserve de licence municipale tofes 17). Potentiel de plus-value à 5 ans estimé à +8-12% sur cet emplacement. Pas de projet Tama 38 / Pinouvi Binouvibi connu dans l'immédiat sur cette rue mais le quartier est classé zone de densification à moyen terme.

✓ Potentiel locatif	Excellent (bord de mer)
✓ Plus-value 5 ans	+8-12% estimé
• Airbnb	Vérifier tofes 17
• Tama 38	Non confirmé

— STRATÉGIE DE NÉGOCIATION —

4. Stratégie de négociation recommandée

	Montant	Écart vs demandé	Commentaire
Prix affiché	6 550 000 ■	—	Prix de départ vendeur
Première offre	5 890 000 ■	-10,1%	Ancrage bas justifié par les comps marché
Objectif closing	5 960 000 – 6 050 000 ■	-8% à -9%	Fourchette de valeur juste selon les comps
Prix plafond absolu	6 150 000 ■	-6,1%	Au-delà : surpayer significativement

Arguments à utiliser dans la négociation

- 01** **Absence de terrasse et balcon**
Décote standard estimée à 180 000–250 000 ■ vs bien similaire avec extérieur. À utiliser comme argument concret chiffré.
- 02** **1er étage sans parking**
Double handicap de valeur marché. Le bas étage à TLV génère une décote de 3-5% vs étages intermédiaires. Sans parking, valeur locative réduite.
- 03** **Transactions Madlan : 63 500-66 000 ■/m²**
Cinq transactions récentes dans un rayon de 300m, toutes en dessous de 68 000 ■/m². Présenter le tableau comparatif à l'agent.
- 04** **Bien sur le marché depuis 47 jours**
Signal clair que le prix est trop élevé. Le vendeur est sous pression. Contexte 2025 : taux hypothécaires encore élevés, acheteurs moins nombreux qu'en 2022.

— ÉTAPES RECOMMANDÉES —

5. Prochaines étapes recommandées

Cette semaine	Faire une offre à 5 890 000 ■	Offre écrite via avocat — ne pas négocier verbalement.
Avant signature	Demander le va'ad bayit + relevés charges	Vérifier les 6 derniers mois de charges et PV d'assemblée.
Avant signature	Vérifier éligibilité Airbnb + tofes 17	Consulter la mairie de Tel Aviv et le règlement de copropriété.
Dès offre acceptée	Mandater un avocat israélien	Indispensable — ne pas signer sans représentation juridique.
Parallèlement	Confirmer le financement (mashkenta)	Si financement bancaire : obtenir l'accord de principe avant de s'engager.

VERDICT FINAL — RENEGÓCIER

Ce bien a d'excellents fondamentaux. Le seul point bloquant est le prix demandé, surévalué de 10-15% par rapport aux transactions réelles. Si la négociation aboutit entre 5 900 000 et 6 050 000 ■, le deal devient excellent. Au-delà de 6 150 000 ■, nous recommandons de se retirer et de chercher un autre bien. Ce bien vaut la peine d'être poursuivi — mais uniquement au bon prix.

Ce rapport est fourni à titre indicatif et ne constitue pas un conseil juridique ou financier. Il ne remplace pas l'intervention d'un avocat israélien pour la sécurisation de l'achat. Toutes les données de marché sont issues de sources publiques (Madlan, Registre foncier israélien). Conseil Immo Tel Aviv — Ruben Serfati — ■■■■ ■■■■■ 336505649

CE DOCUMENT EST UN EXEMPLE ILLUSTRATIF

Votre rapport sera **significativement plus détaillé** : documents officiels, comparables réels datés et source■s, analyse approfondie pilier par pilier, et un call privé d'une heure avec Ruben pour répondre à toutes vos questions.

Vous hésitez sur un bien ? Vous souhaitez savoir si c'est un bon deal ?

Recevez votre analyse complète et personnalisée. Score sur 100 · Rapport PDF · Stratégie de négociation · Call privé avec Ruben. Livré en 48h · 500€ fixes · Zéro commission.

✉ **Contactez Ruben sur WhatsApp**

+972 58 452 6555

conseilimmotlv.com

■■ Avant de nous contacter, testez d'abord votre bien gratuitement avec notre outil en ligne en 2 minutes
— conseilimmotlv.com