

PEYRIN · BOUCHES-DU-RHÔNE (13) · УРОВЕНЬ РАЙОНА — АДРЕС НЕ РАСКРЫВАЕТСЯ

А · «V1 · Лёгкая: перевести гараж 76 м² в жилое — дом до ~195 м²»

Главная скрытая ценность лота: гараж 76 м² под той же крышей. Перевод в жилую площадь (change de destination) — и дом вырастает со 126 до ~195 м² прод...

01 Суть варианта

Главная скрытая ценность лота: гараж 76 м² под той же крышей. Перевод в жилую площадь (change de destination) — и дом вырастает со 126 до ~195 м² продаваемой площади без пристроек. Лучшее соотношение прибыли и срока.

- Вложения всего ~417 тыс. € (работы ~151 тыс., включая компенсацию парковки)
- Прибыль после налога: ~219-277 тыс. € (стресс/база; добавленные м² с дисконтом –10%)
- Срок ~9 месяцев
- Разрешения: permis (смена назначения) · высота и свет гаража — проверяем на осмотре 11.08

Главный сценарий, если осмотр подтвердит высоту ≥2.20 м и возможность окон.



Фотореалистичная AI-визуализация на основе реального фото лота. Концепт замысла, не результат работ.

01b Лот — реальные фото



Фасад с террасой и двором



Салон-столовая с камином

02 Что именно делаем — программа работ А (гараж → жилое)

- Осмотр 11/27.08 — решающий: высота гаража ≥ 2.20 м, возможность световых проёмов, несущие стены.
- Change de destination (permis): перевод гаража 76 м^2 в жилое назначение; компенсация парковочного места по PLU (~7 тыс. € заложено).
- Конверсия: утепление, стяжка, окна/остекление, полная инженерия (электрика, ВК, отопление) — ставка ~1 800 €/м² (панель критиков 05.08, вилка 1 500-2 200; сметы подрядчиков — обязательный гейт).
- Ремонт основного дома до продажного состояния; связка объёмов в единый дом ~195 м² продаваемой площади.
- Разрешения: permis (смена назначения); охранных ограничений (ABF) на лоте нет.
- Благоустройство двора и въезда; стейджинг и подача.

БЮДЖЕТ И СРОК

Итог: работы ~151 тыс. € · ~9 мес · продажа на рынке домов (медиана ~4 522 €/м²; добавленные м² с дисконтом –10%).

03 Финэкран

Вход в расчётах — потолок нашей ставки на торгах (220 тыс. €), не стартовые 70 тыс.: нотариальные торги обычно уходят выше старта. Что посчитано: покупка + оформление + работы + содержание; прибыль после налога на прибыль (IS). Склон участка заложен в работы. Высокий уровень покажем после осмотра — до визита обещать апсайд нечестно. Полный пакет-максимум каждой ступени (фасад целиком, окна/двери, мощение, ландшафт...) тоже просчитан: на этом рынке он не окупается (например, V1 с пакетом: –75 тыс. € против +277 тыс. точно) — поэтому рекомендуем точечные ходы.

Показатель	Стресс	База	Высокий
Вход (потолок нашей ставки)	—	220 тыс. €	—
А — прибыль после налога	219 тыс. €	277 тыс. €	после осмотра
В — прибыль после налога	128 тыс. €	224 тыс. €	после осмотра

Показатель	Стресс	База	Высокий
С — итог проверки	–1.45 млн €	–1.24 млн €	минус при любом раскладе
Срок до продажи	9 мес (А)	9-21 мес	21 мес (В)

04 Пять проверок до ставки

- 1. Осмотр 11 или 27 августа: крыша, влага, инженерия, несущие стены — и гараж: высота ≥2.20 м, возможность окон.
- 2. Cahier des charges у нотариуса: сервитуты, occupation, условия и шаг торгов.
- 3. Règlement PLU зоны: смена назначения гаража и допустимость annexe-студии.
- 4. Сметы местных подрядчиков на выбранный сценарий, включая подпорные работы на склоне.
- 5. Дисциплина ставки: потолок 220 тыс. € — выше не идём, чем бы ни закончились торги.

Дисклеймер. Независимый разбор аукционного лота для обсуждения — не объявление о продаже и не гарантия дохода. Вход в расчётах — потолок нашей ставки (220 тыс. €), не стартовая цена торгов. Каждая цифра имеет дату и источник; итог зависит от осмотра и хода торгов. Фото принадлежат правообладателям страницы торгов.

Résumé en français

Lot VNI-025 — maison de 126 m² (garage 76 m², cave 56 m²) sur un terrain de 1 529 m² à Peypin (13), à rénover entièrement. Vente notariale en ligne les 1-2 septembre 2026, mise à prix 70 000 € (Carbonnier Notaires). Les maisons voisines se vendent ~4 522 €/m² (280 ventes DVF, rayon 1,5 km). Nos calculs prennent pour entrée NOTRE plafond d'enchère (220 k€), jamais la mise à prix. Étude préalable — ni annonce, ni garantie de rendement.