

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

В · «V2 · Серьёзная перестройка: надстроить до ~252 м²»

Средняя ступень: пристройка и второй уровень в материалах дома удваивают площадь — семейный дом ~252 м² на большом участке, редкий товар в этих холмах...

01 Суть варианта

Средняя ступень: пристройка и второй уровень в материалах дома удваивают площадь — семейный дом ~252 м² на большом участке, редкий товар в этих холмах.

- Вложения всего ~721 тыс. € (работы ~376 тыс.)
- Прибыль после налога: ~128-224 тыс. € (стресс/база)
- Срок ~21 месяц
- Разрешения: permis de construire; охраны памятников на лоте нет

Максимум объёма, который рынок посёлка ещё окупает. Требуется подтверждения несущих на осмотре.



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 В (надстройка до ~252 м²)

- Осмотр 11/27.08 + инженер-конструктор: несущая способность под второй уровень.
- Пристройка и второй уровень в материалах дома (сгёрі, канальная черепица, деревянные ставни) — до ~252 м² жилых.
- Полная замена инженерии (электрика, ВК, отопление) и утепление по нормам; склон учтён в работах.
- Новые санузлы и кухня; отделка под семейный дом.
- Разрешения: permis de construire; охранных ограничений (ABF) на лоте нет.
- Благоустройство двора и въезда.

БЮДЖЕТ И СРОК

Итог: работы ~400 тыс. € · ~22 мес · продажа на рынке домов (медиана ~4 522 €/м²).

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
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.