

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

С · «V3 · Максимальная амбиция: проверена — и честно отклонена»

На картинке — как выглядела бы максимальная версия этого дома: второй уровень, панорамное остекление в сад, бассейн с деревянным деком и вечерний свет...

01 Суть варианта

На картинке — как выглядела бы максимальная версия этого дома: второй уровень, панорамное остекление в сад, бассейн с деревянным деком и вечерний свет. Мы её просчитали полностью — и честно отклонили: полная трансформация даёт −3.37 млн €, снос с новой виллой — −1.24 млн €. Сам снос при этом стоит немного — ~47 тыс. € за 202 м² построек; дело не в нём, а в стройке: новый дом обходится в ~1.12 млн € работ без земли — больше, чем этот посёлок вообще платит за готовый дом. Картинку показываем именно поэтому: чтобы было видно, от чего мы отказались и почему.

- Лучший из вариантов V3: −1.24 млн € — не рекомендуем
- Причина: дорогие сделки сегмента живут в Aix/Éguilles, не здесь (реестр DVF, 1093 сделки сегмента)
- Вывод: деньги этого лота — в V1 и V2
- Концепты V3 сохранены: пригодятся на участке в правильной коммуне

Аналитика, которая говорит «нет» — тоже результат: инвестор видит, что мы фильтруем, а не продаём всё подряд.



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 V3 — почему максимальная амбиция здесь не работает

- Просчитаны полная трансформация (реконструкция 4 500 €/м², выход по верхнему квартилю p75) и снос + новая вила (3 000 €/м² + снос + сети).

- Себестоимость нового дома ~1.35 млн € БЕЗ земли — выше, чем посёлок платит за готовый дом 200 м² (реестр DVF: сегмент 1 093 сделки, медиана 659 тыс. €).
- Дорогие сделки сегмента живут в Aix-en-Provence и Éguilles — не здесь; лучший V3-вариант даёт минус ~1.26 млн €.
- 10 архитектурных концептов проработаны с панелью архитекторов и сохранены — пригодятся на участке в правильной коммуне.
- Вывод: деньги этого лота — в V1 (гараж) и V2 (надстройка).

БЮДЖЕТ И СРОК
Итог: V3 честно отклонена расчётом — фильтруем, а не продаём всё подряд.

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. €	—
A — прибыль после налога	219 тыс. €	277 тыс. €	после осмотра
B — прибыль после налога	128 тыс. €	224 тыс. €	после осмотра
C — итог проверки	-1.45 млн €	-1.24 млн €	минус при любом раскладе
Срок до продажи	9 мес (A)	9-21 мес	21 мес (B)

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.