

CHÂTEAUNEUF-GRASSE · ALPES-MARITIMES (06) · УРОВЕНЬ РАЙОНА — АДРЕС НЕ РАСКРЫВАЕТСЯ

Оригинал · Объект как он есть

Бастида 1940 года, 228 м² Carrez, 4 независимых апартаментов, участок ~1 300 м² с вековыми оливами — 526 000 €.

01 Реальные фото объекта



Бастида как она есть: трещины видны на фасаде



Салон: трещина по стене



Спальня: пол-tomettes и трещина



Комната с выходом в сад

02 Что известно

ГДЕ

Châteauneuf-Grasse (06), в нескольких минутах от исторического центра деревни; рядом Валбонн, Опио и Грасс, до аэропорта Ниццы ~30 мин. Точный адрес — при личном разговоре

ДОМ

Бастида 1940 года, 228 м² (Carrez), два уровня, 10 комнат / 7 спален · разделена на 4 независимых апартаментов по 2-3 комнаты, у каждого свой выход наружу

УЧАСТОК	~1 300 м ² , двор перед домом ровный, вековые оливы · комбли пригодны под аменажемент (при разрешении)
СОСТОЯНИЕ	Под полную реставрацию: трещины видны на фасаде и в комнатах. Продавец ведёт инженерное обследование конструкций и геотехнику G5
ПРАВИЛА	Зона Ao (сельхоззащита) + сервитут AC2 «Site Inscrit» деревень Châteauneuf-Grasse и Opio: новый дом здесь построить нельзя, любое наружное изменение проходит ABF
ЭНЕРГИЯ	DPE E, GES B · расчётные расходы 1 260-1 740 € в год (индексация 2021-2023)

03 Почему объект в работе

В радиусе 800 метров государственный реестр DVF показывает 68 сделок домами: медиана 5 862 € за м², а верх — не фантазия, а факт: 221 м² ушли за 4,0 млн € в октябре 2025, 258 м² — за 2,99 млн € в январе 2024. Бастида предлагается по 2 307 € за м². Такой разрыв всегда имеет причину, и здесь она названа прямо: конструктивные трещины и защищённый статус зоны. Наш расчёт исходит из того, что причина устранима инженерно — и стоит денег, которые мы считаем открыто.

Отчёт инженера-конструктора и геотехнику G5, которые ведёт продавец: причина трещин определяет всё — от сметы до самого решения входить. Затем точные границы парцели (координаты объявления скрыты, и по ним кадастр даёт соседний участок), règlement зоны Ao и периметра Site Inscrit, юридический статус четырёх апартаментов и сметы подрядчиков на консолидацию. Пока эти пять проверок не пройдены, все цифры ниже — расчётная оценка, а не обещание.

04 Проверки до сделки

1. Отчёт инженера-конструктора и геотехника G5 (ведутся продавцом): причина трещин, объём консолидации, её стоимость.
2. Точные границы и площадь парцели у géomètre: координаты объявления скрыты, и кадастр по ним отдаёт соседний участок 24 608 м².
3. Règlement зоны Ao и периметра AC2 Site Inscrit: что именно разрешено — комбли, бассейн, летняя кухня, наружные изменения под avis ABF.
4. Юридический статус четырёх апартаментов: division, возможность объединения в одну резиденцию, отсутствие занятости.
5. Сметы местных подрядчиков на консолидацию и реставрацию — до них все строительные цифры остаются оценкой.

05 Откуда данные

- Объявление агентства (снимок 12.08.2026) — площади, состав, DPE и заявленные исследования конструкций со слов продавца; фото из объявления.
- Реальные сделки (госреестр DVF, деп. 06): 68 продаж домов в радиусе 800 м за 2021-2025, медиана 5 862 €/м²; верхние сделки — 221 м² за 4,0 млн € (10.2025) и 258 м² за 2,99 млн € (01.2024).
- Правила: Géoportail de l'urbanisme (зона Ao, сервитуты A9, PM1, AC2 Site Inscrit), Géorisques (сейсмическая зона 3), рельеф IGN RGE ALTI.

Дисклеймер. Независимый разбор объекта для обсуждения — не объявление о продаже и не гарантия дохода. Каждая цифра имеет дату и источник; итог зависит от отчёта инженера-конструктора и геотехники G5, правил зоны Ao и периметра Site Inscrit, а также смет подрядчиков. Фото принадлежат правообладателям объявления; кадры вариантов — наши визуализации на основе этих фото (Qwen-Image-Edit + собственная LoRA региональной архитектуры).

Résumé en français

Bastide authentique de 1940, 228 m² Carrez, divisée en quatre appartements indépendants, sur un terrain d'environ 1 300 m² aux oliviers séculaires, à Châteauneuf-Grasse (06) — 526 000 €. Des fissures structurelles sont visibles ; le vendeur a engagé une ingénierie structure et une étude géotechnique G5. Zone Ao (agricole protégée) et servitude AC2 Site Inscrit : aucun neuf, avis ABF pour toute modification extérieure. Dans un rayon de 800 m, le fichier DVF recense 68 ventes de maisons, médiane 5 862 €/m², avec des ventes hautes à 4,0 M€ (221 m², 10.2025) et 2,99 M€ (258 m², 01.2024). Trois scénarios chiffrés : réparation et cour, restauration de l'ensemble, maximum dans le cadre autorisé. Étude préalable — ni annonce, ni garantie de rendement.