

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

В · «V2 · Средняя: реставрация ансамбля целиком»

Крыло приводится к тому же виду, что и главный корпус, вдоль фасада ложится каменная терраса вровень с двором, восстанавливается сад вокруг вековых оли...

01 Суть варианта

Крыло приводится к тому же виду, что и главный корпус, вдоль фасада ложится каменная терраса вровень с двором, восстанавливается сад вокруг вековых олиг, инженерия меняется полностью. Дом становится цельным и энергетически современным — но остаётся тем же по объёму.

- Вложения всего ~1.23 млн € (работы ~496 тыс.)
- Прибыль после налога: ~19-151 тыс. € (стресс/база)
- Срок ~19 месяцев
- Разрешения: DP/permis по составу работ, avis ABF обязателен

Честный вывод расчёта: середина даёт МЕНЬШЕ, чем V1. Рынок не доплачивает за половину пути — либо точно, либо максимум.



Визуализация на основе реального фото объекта (Qwen-Image-Edit + собственная LoRA региональной архитектуры). Идея результата, не проект.

01b Объект — реальные фото



Бастида как она есть: трещины видны на фасаде



Комната с выходом в сад

02 Что именно делаем — программа В (реставрация ансамбля)

- Всё из программы А плюс приведение правого крыла к единому виду: та же штукатурка, те же ставни, восстановленная гемуза.
- Каменная терраса вдоль фасада — вровень с двором, без ступеней и бордюров, местный известняк.
- Реставрация сада вокруг вековых олив: гравийные дорожки, низкий розмарин по краям, оливы сохраняются и подрезаются.
- Площадка для петанка вдоль кромки двора — вровень с землёй, только низкая деревянная окантовка: местный код и занятая длинная полоса.
- Полная замена инженерии в четырёх апартаментах, утепление по нормам, DPE с E до C.
- Согласование ABF на каждое наружное изменение (site inscrit) — заложено в срок.

БЮДЖЕТ И СРОК
Итог: работы ~496 тыс. € · ~19 мес · продажа по р85 реальных сделок радиуса (7 025 €/м²).

03 Финэкран

Вход в расчётах — цена объявления 526 тыс. € плюс оформление; honoraires по объявлению за счёт продавца. Что посчитано: покупка + оформление + работы + содержание капитала; прибыль после налога на прибыль (IS). Выход каждой ступени — перцентиль РЕАЛЬНЫХ сделок радиуса 800 м (68 сделок): р70 для V1, р85 для V2, верхний дециль для V3. Стресс-уровень — выход на 20% ниже. Склон участка и надбавка за согласования в защищённом периметре заложены в сроки и работы. Все строительные ставки — оценка до смет подрядчиков и до отчёта по конструкциям.

Показатель	Стресс	База	Высокий
Вход (цена объявления)	—	526 тыс. €	—
А — прибыль после налога	196 тыс. €	279 тыс. €	после отчёта инженера
В — прибыль после налога	19 тыс. €	151 тыс. €	после отчёта инженера
С — прибыль после налога	363 тыс. €	556 тыс. €	после отчёта инженера
Срок до продажи	13 мес (А)	13-22 мес	22 мес (С)

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.

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.