

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

С · «V3 · Максимальная: безупречная реставрация — не новый дом»

Здесь нельзя снести и построить супервиллу: зона Ао и охраняемый ландшафт этого не позволяют, а расчёт сноса даёт минус 1,67 млн €. Поэтому максимум —...

01 Суть варианта

Здесь нельзя снести и построить супервиллу: зона Ао и охраняемый ландшафт этого не позволяют, а расчёт сноса даёт минус 1,67 млн €. Поэтому максимум — другой: четыре апартаментов объединяются в одну бастиду-резиденцию, комбли уходят в жилой объём без изменения силуэта, у олив появляется каменный бассейн вровень с землёй, летняя кухня с дровяной печью под перголой и взрослый ландшафт. Цель — верхний дециль этого рынка, и он подтверждён реальными сделками.

- Вложения всего ~1.48 млн € (работы ~686 тыс.)
- Прибыль после налога: ~363-556 тыс. € (стресс/база)
- Срок ~22 месяца
- Разрешения: permis + avis ABF; объединение апартаментов и комбли — отдельные гейты

Рекомендуемый сценарий: на защищённом участке максимум достигается качеством реставрации, а не новым объёмом.



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 верхнего уровня

02 Что именно делаем — программа С (максимум внутри разрешённого)

- Всё из программ А и В, доведённое до уровня, за который платит верхний дециль этого рынка.

- Четыре апартаментов объединяются в одну бастиду-резиденцию (гейт: статус division и согласование).
- Комбли — в жилой объём без изменения силуэта крыши (sous réserve d'autorisation, зона Ao + ABF).
- Бассейн в местном камне вровень с землёй у олив; никаких подиумов и ступеней.
- Летняя кухня с дровяной печью под перголой и обеденная зона на том же уровне.
- Ландшафт: ещё две зрелые оливы и кипарис у границы; никаких декоративных полей.

БЮДЖЕТ И СРОК

Итог: работы ~686 тыс. € · ~22 мес · цель — верхний дециль квартала (10 912 €/м², подтверждён реальными сделками).

03 Финэкрэн

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): p70 для V1, p85 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. €	—
A — прибыль после налога	196 тыс. €	279 тыс. €	после отчёта инженера
B — прибыль после налога	19 тыс. €	151 тыс. €	после отчёта инженера
C — прибыль после налога	363 тыс. €	556 тыс. €	после отчёта инженера
Срок до продажи	13 мес (A)	13-22 мес	22 мес (C)

04 Проверки до сделки

1. Отчёт инженера-конструктора и геотехника G5 (ведутся продавцом): причина трещин, объём консолидации, её стоимость.
2. Точные границы и площадь parcels 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.