

ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN · ALPES-MARITIMES (06) · УРОВЕНЬ РАЙОНА — АДРЕС НЕ РАСКРЫВАЕТСЯ

Оригинал · Текущее состояние объекта

Дом 295 м² по источнику, как он есть: реальные фото, данные объявления, кадастр, микрорынок и правила участка.

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

1 950 000 € ПО ИСТОЧНИКУ

≈ 6 600 €/м²

DPE C / GES C

01 Реальные фото объекта



Дом и терраса на крыше, вид на море



Вид на бухту с террасы



Салон, арочные окна с видом на море



Салон с камином



Кухня



Холл и входная зона

Реальные фото объекта из объявления (снимок Bien'ici, 03.08.2026). Состояние по фото — подтверждается осмотром (гейт 2).

02 Что известно об объекте

ЛОКАЦИЯ	Roquebrune-Cap-Martin, Alpes-Maritimes (06). В досье — только уровень района; адрес намеренно не указывается.
ОБЪЕКТ	Дом 295 м² по источнику · 7 комнат / 5 спален · DPE C / GES C · камин, кондиционирование, терраса с видом на море.
СОСТОЯНИЕ	По фотографиям — 5/5 : мраморные полы, арочные окна, ухоженные кухня и санузлы. Подтверждается только осмотром (гейт 2).
УЧАСТОК	934 м² по источнику; кадастровая парцель ~560 м² . Расхождение — проверка №1 перед любым оффером.
ЦЕНА ИСТОЧНИКА	1 950 000 € (снимок Bien'ici 03.08.2026) $\approx$ 6 600 €/м² .
МИКРОРЫНОК (DVF)	Дома радиуса 800 м — медиана ~13 200 €/м² (319 сделок 2021-2025); квартиры радиуса ~6 800 €/м² ; дома коммуны ~11 200 €/м² .
ПРАВИЛА УЧАСТКА	PLU зона UDa : CES 0.25 · высота до 9 м · отступ 3 м. Периметр ABF (рядом объекты Ле Корбюзье) · loi Littoral · сейсмозона 4 (Géorisques).

03 Вид с террасы — бухта и Кап-Мартен



Реальное фото из объявления: вид с наземной террасы объекта на бухту Roquebrune и мыс Кап-Мартен (снимок Bien'ici, 03.08.2026).

04 Почему объект в работе

Заявленные $\sim 6\,600\text{ €/м}^2$ при медиане домов микрорынка $\sim 13\,200\text{ €/м}^2$ — **дисконт к собственному кварталу**. Это рабочая гипотеза, а не вывод: дисконт реален, только если подтверждаются площади, юридический статус и состояние. Аналитика отобрала три направления монетизации (V1 надстройка → вилла XL, V2 премиум-реновация + бассейн, V3 быстрый флип) — каждое в отдельном PDF пакета.

Гейты до оффера (5):

1. Юридический статус и площади — расхождение $560\text{ vs }934\text{ м}^2$ (проверка №1).
 2. Осмотр объекта — подтвердить заявленное состояние «5/5 по фото».
 3. Градостроительный разбор + предварительная позиция ABF.
 4. Пересчёт экономики по сметам подрядчиков.
 5. Для V1 — подтверждение спроса сегмента XL-вилл.
-

05 Источники

- **Bien'ici** — снимок объявления 03.08.2026 (цена, характеристики, фото). Источник **не подтверждает** юр-статус, площади, конструкции.
- **DVF / Etalab** — реальные сделки 2021-2025, медианы €/м^2 радиуса и коммуны.
- **Règlement PLU** (Géoportail de l'Urbanisme) · **IGN** LiDAR HD / BD TOPO / ортофото · **Géorisques**.

Дисклеймер. Настоящий документ — исследование до оффера. Это не объявление о продаже, не посредническая услуга и не инвестиционная рекомендация. Каждая цифра — допущение с датой и источником. Фото принадлежат правообладателям объявления и приведены в исследовательских целях. Адрес объекта намеренно не раскрывается.

Résumé en français

État actuel — Roquebrune-Cap-Martin (06), localisation au niveau du quartier uniquement. Maison de 295 m² selon l'annonce (Bien'ici, 03.08.2026), 7 pièces / 5 chambres, DPE C, terrasse vue mer, état 5/5 d'après les photos. Prix affiché 1 950 000 € (≈6 600 €/m²) contre une médiane maisons de ~13 200 €/m² dans un rayon de 800 m (DVF 2021-2025) — la décote elle-même constitue l'hypothèse de travail, à vérifier par cinq contrôles préalables (surfaces 560 vs 934 m², visite, urbanisme/ABF, devis, marché). Étude préalable à l'offre — ni annonce, ni intermédiation, ni conseil en investissement.