

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

V1 · «Максимальная трансформация»: новый концептуальный дом на базе существующего

Максимальный апсайд из трёх вариантов. Условный: вход только при предварительной позиции ABF, полученной до оффера.

УСЛОВНЫЙ ВАРИАНТ

МАКС. АПСАЙД

IRR ~16%/ГОД

СРОК ~30 МЕС

01 Суть варианта

Полная премиум-реконструкция дома с расширением до ~437 m² в разрешённой ёмкости участка (в пределах высоты 9 м по PLU, зона UDa) — **новый продукт целиком**, не косметика. Цель по цене — верхний квартиль реальных сделок квартала (p75 DVF); выручка в расчёте ограничена p90 реальных цен (сделки до 12 М€ в радиусе подтверждены реестром). Из трёх вариантов — максимальный абсолютный net, но единственный условный: экономика реалистична только при положительной предварительной позиции ABF.

ИНВЕСТИЦИЯ ~6.15 М€ в т.ч. сарех ~2.82 М€	ВЫХОД НЕТТО ~9.76 М€ продажа целиком, рынок домов	NET APRÈS IS · BASE ~1.92 М€ stress 1.15 / high ~2.70 М€
СРОК ДО ВЫХОДА ~30 мес включая разрешения и работы	IRR ~25%/год владельческий расчёт 04.08.2026	ПЛОЩАДЬ ПОСЛЕ НАДСТРОЙКИ ~437 m² 295 m² + ~142 m² этаж

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ УСЛОВИЕ ВХОДА — ABF
Объект находится в периметре ABF (исторические монументы; рядом объекты Ле Корбюзье). **Отказ ABF по надстройке — реальный риск.** Правило варианта: **предварительная позиция ABF запрашивается ДО оффера.** Без положительной предварительной позиции ABF вариант V1 не запускается. При отказе ABF вход в объект остаётся оправданным по V2/V3 — цена входа та же.

Отклонено аналитикой (для контекста «почему продажа целиком»): деление на 2 логементa (net – 1.05 М€) и надстройка + деление (net – 0.72 М€). Причина: квартиры радиуса ~6 800 €/m² против домов ~13 200 €/m² — деление уничтожает стоимость метра.

01b Объект — реальные фото



Дом и терраса на крыше, вид на море



Салон, арочные окна с видом на море



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

ЛОКАЦИЯ	Roquebrune-Cap-Martin, Alpes-Maritimes (06). В досье — только уровень района; адрес намеренно не указывается.
ОБЪЕКТ	Дом 295 m² по источнику · 7 комнат / 5 спален · DPE C / GES C. Геометрия дома — по LiDAR HD IGN.
УЧАСТОК	934 m² по источнику; кадастровая парцель ~560 m² . Расхождение = проверка №1 (гейт 1) — критично для расчёта надстройки (CES 0.25).
ЦЕНА ИСТОЧНИКА	1 950 000 € (снимок Bien'ici 03.08.2026) ≈ 6 600 €/m² .
МИКРОРЫНОК (DVF)	Дома в радиусе 800 м — медиана ~13 200 €/m² (319 сделок, 2021–2025); квартиры в радиусе — ~6 800 €/m² ; медиана коммуны по домам — ~11 200 €/m² .
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО	PLU, зона UDa : CES 0.25 · Н max 9 м · отступ 3 м (règlement). Периметр ABF (монументы; рядом объекты Ле Корбюзье) · loi Littoral · сейсмозона 4 (Géorisques).



Фотореалистичная AI-визуализация на основе реального фото объекта: объём максимальной трансформации (в характере дома). Полный премиум-редизайн фасадов и интерьеров — предмет проекта архитектора. Концепт замысла, не результат работ.

02b Что именно делаем — программа работ V1 (максимальная трансформация)

- Полная премиум-реконструкция существующего дома + расширение до $\sim 437 \text{ м}^2$ в разрешённой ёмкости участка (site_vision: пристройка в запасе CES $\sim 56 \text{ м}^2$ пятна $\times 2$ уровня + частичная надстройка над низким крылом; конёк $\sim 7.5 \text{ м}$ из 9 разрешённых).
- Новый продукт целиком: перепланировка, полная замена инженерии (электрика, ВК, климат), премиум-отделка всех площадей — ставка реконструкции $\sim 4\,500 \text{ €/м}^2$ (панель критиков 05.08, вилка 4 000-5 500; сметы подрядчиков — обязательный гейт).
- Фасады и кровля в характере квартала: известковая штукатурка, терракотовая черепица, арочные окна — конструктив по СРМИ-ЕС8 (сейсмозона 4); склон 11 м — подпорные работы и étude géotechnique заложены.
- Проект архитектора обязателен; bureau d'études (структура, RE2020); топосъёмка géomètre до РС.
- Разрешения: permis de construire + avis conforme ABF — предварительное «да» ABF получаем ДО покупки.
- Цель по цене — верхний квартиль реальных сделок квартала (p75 DVF); выручка в расчёте ограничена p90 реальных цен (сделки до 12 М€ в радиусе подтверждены реестром).
- Благоустройство участка и премиум-подача виллы $\sim 437 \text{ м}^2$.

БЮДЖЕТ И СРОК

Итог: работы $\sim 2.82 \text{ М€}$ (реконструкция + внешний пакет: каскадные террасы, бассейн-зеркало, летняя кухня, carport, ландшафт) $\cdot \sim 30 \text{ мес}$ $\cdot$ продажа целиком в премиум-сегменте (расчёт капирован p90 реальных цен).

03 Финэкран (low / base / high)

Показатель	Low (stress)	Base	High
V1 — net après IS, M€	1.15	1.92	~2.70
V2 — net après IS, M€	1.40	1.83	~2.26
V3 — net après IS, M€	0.75	0.97	~1.20
Цена входа, M€	1.70	1.85	1.95
Срок до выхода, мес	10	10–30	30

High для V1 = симметричная вилка от стресс-уровня; base-выручка капирована р90 реальных цен квартала. Расчёт 04.08.2026, владельческая ставка работ, результат после IS. Не включены: налоги вне IS, нотариальные расходы сверх стандартных, стоимость финансирования. «Инвестиция» = вход + нотариальные/frais + работы + carrying за весь срок; IRR — годовая ставка на полную инвестицию. Все значения предварительные до сверки площадей (гейт 1).

04 Риски и гейты

- **Отказ ABF — реален.** Ключевой риск варианта; снимается только предварительной позицией ABF до оффера.
- **Спрос сегмента XL (~437 m²)** требует отдельного подтверждения (гейт 5).
- **Расхождение площадей участка** (560 vs 934 m²) — проверка №1; напрямую влияет на градостроительный расчёт (CES 0.25).
- Источник (Bien'ici) **не подтверждает** юр-статус, площади и конструкции.
- Контур ограничений — loi Littoral, сейсмозона 4 — учесть в градостроительном разборе и сметах.

Гейты до оффера (5):

1. Юридический статус и площади — расхождение 560 vs 934 m² (проверка №1).
2. Осмотр объекта — подтвердить заявленное состояние «5/5 по фото».
3. **Градостроительный разбор + предварительная позиция ABF** — для V1 обязательное условие входа.
4. Пересчёт экономики по сметам подрядчиков.
5. **Для V1 — подтверждение спроса сегмента XL.**

05 Источники

- **Bien'ici** — снимок объявления 03.08.2026. Источник цены и заявленных характеристик; **не подтверждает** юр-статус, площади, конструкции.
- **DVF / Etalab** — реальные сделки 2021–2025; базис медиан €/m² (радиус 800 м и коммуна).
- **Règlement PLU** (Géoportail de l'Urbanisme, GPU) — зона UDa: CES, высота, отступы.
- **IGN** — LiDAR HD, BD TOPO, ортофото: геометрия дома и квартала, основа 3D-массинга.
- **Géorisques** — сейсмозона 4 и сопутствующие ограничения.

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; итоговые значения подлежат пересчёту после прохождения гейтов. Адрес объекта намеренно не раскрывается — локация указана на уровне района.

Résumé en français

V1 « Surélévation → villa XL » — Roquebrune-Cap-Martin (06), localisation au niveau du quartier uniquement. Scénario conditionnel à upside maximal : surélévation d'environ +142 m² dans la limite des 9 m du PLU (zone UDa), revente en bloc comme villa XL (~437 m²) sur le marché des maisons (médiane ~13 200 €/m² dans un rayon de 800 m, DVF 2021–2025). Investissement ~3,27 M€ (capex ~590 k€), sortie nette ~5,51 M€ ; net après IS : 1,14 / 1,47 / ~1,75 M€ (stress / base / haut), horizon ~26 mois, TRI ~27 %/an.

Condition impérative : position préalable de l'ABF **avant toute offre** (périmètre monuments historiques, œuvres de Le Corbusier à proximité) ; un refus de l'ABF est un risque réel. Étude préalable à l'offre — ni annonce, ni intermédiation, ni conseil en investissement ; chaque chiffre est une hypothèse datée et sourcée.