

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

V3 · «Flip léger»

Максимальная скорость оборота капитала: минимальные работы, быстрая продажа с флип-декотой –6% к медиане микрорынка.

МАКС. СКОРОСТЬ КАПИТАЛА

IRR ~71%/ГОД

СРОК ~10 МЕС

РАБОТЫ ~236 К€

01 Суть варианта

Минимальные работы (~46 k€) и быстрая продажа объекта **целиком** с флип-декотой –6% к медиане микрорынка домов. **Тезис варианта — сам дисконт источника к микрорынку:** заявленные ~6 600 €/m² (Bien'ici, 03.08.2026) против медианы домов радиуса 800 м ~13 200 €/m² (DVF, 319 сделок 2021–2025). Самый быстрый из трёх вариантов и самый высокий IRR при наименьшем абсолютном net.

ИНВЕСТИЦИЯ

~2.29 М€

в т.ч. работы ~236 к€

ВЫХОД НЕТТО

~3.20 М€

продажа целиком, рынок домов

NET APRÈS IS · BASE

~0.97 М€

stress 0.75 / high ~1.20 М€

СРОК ДО ВЫХОДА

~10 мес

самый короткий цикл из трёх

IRR

~71%/год

владельческий расчёт 04.08.2026

ФЛИП-ДЕКОТА

–6%

к медиане микрорынка — заложена в расчёт

Отклонено аналитикой (для контекста «почему продажа целиком»): деление на 2 логемента (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).
ЦЕНА ИСТОЧНИКА	1 950 000 € (снимок Bien'ici 03.08.2026) $\approx$ 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). Для V3 работы минимальны — контур приведён как контекст объекта.



Фотореалистичная AI-визуализация на основе реального фото объекта: предпродажный стейджинг террасы (тиковый лаунж, оливы), архитектура не меняется. Концепт, не результат работ.

02b Что именно делаем — программа работ V3 (быстрая перепродажа)

- Точечный ремонт и устранение мелких дефектов (~46 к€ всего).
- Генеральная подготовка: уборка, мелкая покраска, фурнитура.
- Хоум-стейджинг ключевых помещений (салон, кухня, мастер-спальня).
- Профессиональные фото/видео и премиум-подача объекта.
- Юридическая подготовка досье продажи (диагностики, кадастр, сервитуты).
- Без разрешений — объём и фасады не затрагиваются.

БЮДЖЕТ И СРОК
Итог: работы ~46 к€ · ~8 мес до выхода · продажа с декотой –6% к медиане микрорынка.

03 Финэкран (low / base / high)

Показатель	Low (stress)	Base	High
V1 — net après IS, М€	1.15	1.92	~2.70
V2 — net après IS, М€	1.40	1.83	~2.26
V3 — net après IS, М€	0.75	0.97	~1.20

Показатель	Low (stress)	Base	High
Цена входа, М€	1.70	1.85	1.95
Срок до выхода, мес	10	10–30	30

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

- **Тезис держится на дисконте источника к микрорынку.** Дисконт реален только если заявленные площади и юр-статус подтверждаются — гейты 1–2 для V3 критичны.
- **Расхождение площадей участка** (560 vs 934 m²) — проверка №1 (гейт 1).
- Состояние «5/5» заявлено **по фото** — подтвердить осмотром (гейт 2); бюджет работ ~46 k€ пересчитать по сметам (гейт 4).
- Флип-декота –6% к медиане **заложена в расчёт**; срок ~10 мес — целевой горизонт продажи.
- Источник (Bien'ici) **не подтверждает** юр-статус, площади и конструкции.

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.
4. Пересчёт экономики по сметам подрядчиков.
5. Для V1 — подтверждение спроса сегмента XL (для V3 не требуется).

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

V3 « Flip léger » — Roquebrune-Cap-Martin (06), localisation au niveau du quartier uniquement. Scénario de rotation maximale du capital : travaux minimaux (~46 k€), revente rapide en bloc avec une décote « flip » de -6 % sur la médiane du micro-marché. Thèse : la décote de l'annonce elle-même — ~6 600 €/m² affichés (Bien'ici, 03.08.2026) contre ~13 200 €/m² de médiane maisons dans un rayon de 800 m (DVF, 319 ventes 2021–2025). Investissement ~2,29 M€, sortie nette ~3,27 M€ ; net après IS : 0,56 / 0,74 / ~0,92 M€ (stress / base / haut), horizon ~8 mois, TRI ~71 %/an.

Étude préalable à l'offre — ni annonce, ni intermédiation, ni conseil en investissement ; chaque chiffre est une hypothèse datée et sourcée, à revalider par les cinq contrôles préalables (surfaces, visite, urbanisme/ABF, devis, marché).