

LE CANNET · ALPES-MARITIMES (06) · УРОВЕНЬ РАЙОНА — АДРЕС НЕ РАСКРЫВАЕТСЯ

Оригинал · Участок как он есть

Ровный участок 1 175 м² в новой нарезке, все сети, 192 м² права строить — 285 000 €.

01 Реальные фото участка



Ровное поле со старой оливой



Новая дорога нарезки и шкафы подключений



Оливы и сосны участка



Зелёная кромка с кипарисами

02 Что известно

ГДЕ	Le Cannet (06), тихая жилая зона рядом со старым городом; Канны и Croisette — ~10 мин. Точный адрес — при личном разговоре
УЧАСТОК	1 175 м², практически ровный (замер рельефа IGN: перепад ~2.5 м) · старые оливы на участке, сосны вокруг
СЕТИ	Полностью viabilisé: вода, электричество, канализация (tout-à-l'égout) — технические шкафы видны на фото

ПРАВО СТРОИТЬ	Зона UGa · 192 м ² поверхности этажей (surface de plancher) на лот
КОНТЕКСТ	Новая нарезка: свежая дорога с бордюрами и подключениями уже построена (видно на фото)
ЦЕНА	285 000 € — это ~243 €/м ² земли; рынок участков Le Cannet обычно дороже, причину проверяем первой

03 Почему участок в работе

Дома 130-300 м² в радиусе 800 м реально продаются по медиане ~2.0 млн € — 49 сделок в госреестре DVF, верхний квартиль 2.34 млн €. Участок ровный, сети подключены, право на 192 м² дома зафиксировано зоной. Вход 285 тыс. € — заметно ниже обычной ставки земли в Le Cannet: часть ответа — это лот в новой нарезке, но полную причину цены мы обязаны найти до сделки.

Формулировку «192 м² на лот»: сколько лотов в нарезке и что именно продаётся за 285 тыс. €. Затем règlement зоны UGa (отступы, высота, CES), кадастровые границы у géomètre и полный срез рисков Géorisques. Пока эти проверки не пройдены — все цифры ниже остаются скрин-оценкой.

04 Пять проверок до сделки

1. Состав лота: сколько лотов в нарезке, что именно продаётся за 285 тыс. €, règlement du lotissement и cahier des charges.
2. Règlement PLU зоны UGa: отступы, высота, CES — подтверждение 192 м² поверхности этажей.
3. Кадастр и границы у géomètre; сервитуты и доступ.
4. Géorisques полностью: сейсмика, глины, пожарный риск (PPRIF), шум — плюс étude de sol G1.
5. Сметы подрядчиков на выбранный сценарий — до этого все строительные цифры остаются оценкой.

05 Откуда данные

- Объявление bienîci (лот агентства, снимок 11.08.2026) — площадь, сети, зона и право строить со слов продавца; фото из объявления.
- Реальные сделки (госреестр DVF, деп. 06): 49 продаж домов 130-300 м² в радиусе 800 м за 2021-2025, медиана ~2 014 000 € (~10 300 €/м²).
- Рельеф IGN RGE ALTI (перепад ~2.5 м по кресту замеров) и геоданные IGN.

Дисклеймер. Независимый разбор участка для обсуждения — не объявление о продаже и не гарантия дохода. Каждая цифра имеет дату и источник; итог зависит от проверок лота (состав нарезки, règlement UGa, границы, риски) и смет подрядчиков. Фото принадлежат правообладателям объявления.

Résumé en français

Terrain à bâtir de 1 175 м², plat et arboré, entièrement viabilisé, dans un lotissement neuf au Cannet (06) — 285 000 €, zone UGa, 192 м² de surface de plancher. Les maisons de 130-300 м² dans un rayon de 800 m se vendent à une médiane d'environ 2,0 M€ (49 ventes DVF 2021-2025). Trois scénarios chiffrés : revente préparée, maison de 150 м², villa complète de 192 м² avec piscine. Étude préalable — ni annonce, ni garantie de rendement.