

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

В · «V2 · Средняя: построить дом 150 м²»

Классическая семейная вилла 150 м² с гаражом — консервативный объём, который строится быстрее и продаётся широкому рынку. Выход считаем по фактической...

01 Суть варианта

Классическая семейная вилла 150 м² с гаражом — консервативный объём, который строится быстрее и продаётся широкому рынку. Выход считаем по фактической ставке ~10 300 €/м² жилой площади (медиана 49 сделок радиуса).

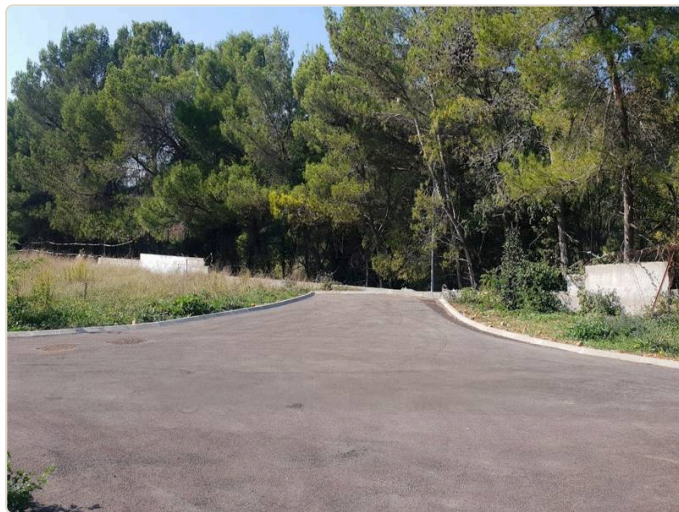
- Вложения всего ~943 тыс. € (стройка ~576 тыс.)
- Прибыль после налога: ~183-405 тыс. € (стресс/база)
- Срок ~20 месяцев
- Разрешения: permis de construire в зоне UGa

Надёжная середина: меньше капитала и срока, чем максимум, но участок позволяет больше.

01b Участок — реальные фото



Ровное поле со старой оливой



Зелёная кромка с кипарисами

02 Что именно делаем — программа В (дом 150 м²)

- Архитектор: семейная вилла 150 м² с гаражом в региональном коде Ривьеры; permis de construire в зоне UGa.
- Étude de sol G1/G2 и сметы подрядчиков — до старта работ (обязательный гейт).
- Стройка на ровном участке с готовыми сетями: без подпорных стен и дорогих земляных работ.
- Отделка под широкий семейный рынок; сохранение олив в композиции сада.
- Благоустройство и стейджинг; продажа на рынке домов радиуса (медиана ~10 300 €/м²).

БЮДЖЕТ И СРОК

Итог: стройка ~576 тыс. € · ~20 мес · выход по фактической ставке радиуса.

03 Финэкран

Вход в расчётах — 285 тыс. € плюс оформление (~308 тыс. всего). Что посчитано: покупка + оформление + работы + содержание капитала; прибыль после налога на прибыль (IS). Выход V3 сознательно взят по медиане реальных сделок радиуса, не по верхнему квартилю. Стресс-уровень — выход на 20% ниже. Все строительные ставки — оценки до смет подрядчиков: сметы входят в обязательные проверки.

Показатель	Стресс	База	Высокий
Вход (цена + оформление)	—	308 тыс. €	—
A — прибыль после налога	53 тыс. €	125 тыс. €	—
B — прибыль после налога	183 тыс. €	405 тыс. €	—
C — прибыль после налога	268 тыс. €	558 тыс. €	выше медианы не обещаем
Срок до продажи	8 мес (A)	8-24 мес	24 мес (C)

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.

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 m², plat et arboré, entièrement viabilisé, dans un lotissement neuf au Cannet (06) — 285 000 €, zone UGa, 192 m² de surface de plancher. Les maisons de 130-300 m² 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 m², villa complète de 192 m² avec piscine. Étude préalable — ni annonce, ni garantie de rendement.