

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

С · «V3 · Максимальная: полный продукт — вилла 192 м² с бассейном»

Использовать всё право на строительство: вилла 192 м² в региональном коде Ривьеры, бассейн, полноценные внешние зоны — лаунж, пергола, летняя кухня. Р...

01 Суть варианта

Использовать всё право на строительство: вилла 192 м² в региональном коде Ривьеры, бассейн, полноценные внешние зоны — лаунж, пергола, летняя кухня. Ровный участок экономит всё, что на склонах уходит в подпорные стены. Выход считаем по МЕДИАНЕ абсолютных сделок радиуса (2.0 млн €) — сознательно не по верхнему квартилю.

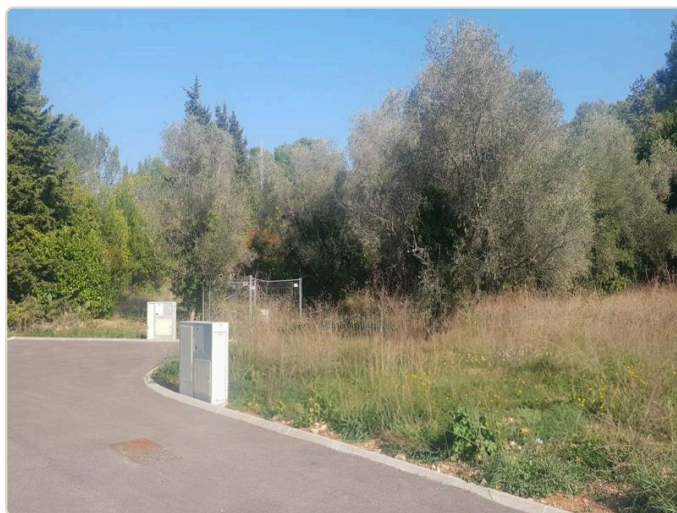
- Вложения всего ~1.19 млн € (стройка с бассейном ~793 тыс.)
- Прибыль после налога: ~268-558 тыс. € (стресс/база)
- Срок ~24 месяца
- Разрешения: permis de construire; вилла в архитектурном коде Ривьеры

Рекомендуемый сценарий: участок ровный, сети готовы, право на 192 м² зафиксировано — максимум здесь окупается даже по медиане.

01b Участок — реальные фото



Ровное поле со старой оливой



Оливы и сосны участка

02 Что именно делаем — программа С (вилла 192 м² с бассейном)

- Использовать всё право зоны: вилла 192 м² поверхности этажей в архитектурном коде Ривьеры.
- Бассейн и функциональные внешние зоны: лаунж-настил вровень с мощением, пергола, летняя кухня.
- Étude de sol, сметы, permis de construire — гейты до старта; ровный участок экономит подпорные работы.
- Строительная ставка ~3 000 €/м² + бассейн + благоустройство, ×1.2 запас — оценка до смет.

- Выход считаем по МЕДИАНЕ абсолютных сделок радиуса (2.0 млн €), не по верхнему квартилю.

БЮДЖЕТ И СРОК
Итог: стройка ~793 тыс. € · ~24 мес · рекомендуемый сценарий — максимум окупается даже по медиане.

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

- Состав лота: сколько лотов в нарезке, что именно продаётся за 285 тыс. €, règlement du lotissement и cahier des charges.
- Règlement PLU зоны UGa: отступы, высота, CES — подтверждение 192 м² поверхности этажей.
- Кадастр и границы у géomètre; сервитуты и доступ.
- Géorisques полностью: сейсмика, глины, пожарный риск (PPRIF), шум — плюс étude de sol G1.
- 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.