START'S GROUP · АСТУРИЯ

Как это работает: переезд семьи в Астурию с покупкой дома

Шаг за шагом на примере вымышленной семьи: что мы делаем, сколько это стоит и от каких ошибок защищаем клиента.

Для кого этот документ

Для тех, кто хочет переехать на север Испании и не хочет тратить месяцы на чаты, объявления и звонки в агентства. Мы работаем на стороне клиента, а не продавца.

Иллюстративный пример. Семья, имена, суммы и сроки вымышлены и приведены для наглядности. Не является юридической или налоговой консультацией. starts.group

Знакомьтесь: семья К.

Николай (41) и Ирина (38), дети Маша (8) и Тимур (12), собака Бонни

Живут в Германии. Николай работает удалённо в IT. Ирина ищет себе занятие в Испании.

ЧЕГО ХОТЯТ

- Жить в тихом месте на севере, не в курортном городе
- Дом с участком, бюджет до 150 000 € вместе с ремонтом
- Школа для детей рядом, аэропорт в пределах часа
- Не потерять деньги на неудачной покупке

Путь за 5–6 месяцев в шести шагах



здесь мы нашли проблему

Как читать этот документ

- На каждом шаге видно, что мы делаем и что получает клиент
- У каждого шага своя цена. Клиент может заказать только нужные ему шаги
- Шаг 4 показывает, зачем независимая проверка и сколько она может сэкономить
- Расходы третьих лиц (архитектор, юрист, нотариус, налоги) не входят в наши гонорары

1 Консультация «Где жить в Астурии» — 150 €

ЧТО ДЕЛАЕМ

- Разбираем запрос семьи: бюджет, школа, работа, образ жизни
- Объясняем, чем отличаются районы и почему дома рядом бывают совсем разными
- Честно говорим, что реально купить на их бюджет

ЧТО ПОЛУЧАЕТ КЛИЕНТ

Понимание рынка и 2–3 подходящие зоны вместо десятков объявлений в чатах.

2 Подбор локации — 350 €

ЧТО ДЕЛАЕМ

- Изучаем выбранные зоны: дороги, влажность, солнце, транспорт
- Сравниваем школы, медицину, расстояние до аэропорта
- Готовим письменный отчёт по 3 зонам с плюсами и минусами

ЧТО ПОЛУЧАЕТ КЛИЕНТ

Отчёт, по которому семья выбирает, где смотреть дома.

3 Ознакомительная поездка на 3 дня — 1 000 € + расходы

ЧТО ДЕЛАЕМ

- Составляем программу: 2 района, школы, магазины, дорога до аэропорта
- Сопровождаем на просмотрах и встречаем из аэропорта
- Клиент сам бронирует жильё, мы организуем всё остальное

ЧТО ПОЛУЧАЕТ КЛИЕНТ

Семья видит места вживую и принимает решение без спешки.

4 Проверка домов (пакет до 5 объектов)

1 200 €

ЧТО ДЕЛАЕМ

- Договариваемся с агентствами и выезжаем лично
- Снимаем видео, оцениваем состояние, подъезд, окружение, влажность
- Запрашиваем выписки и документы, организуем проверку через архитектора и юриста

ЧТО ПОЛУЧАЕТ КЛИЕНТ

Сравнительный отчёт по каждому дому: что хорошо, что опасно, сколько ещё придётся вложить.

ПОДВОДНЫЙ КАМЕНЬ

Дом, который выглядел идеально

В объявлении: дом с участком 5 000 м² за 135 000 €, фото с солнцем и зелёным двором. Агент торопил: «есть ещё желающие».

ЧТО МЫ НАШЛИ

- В документах участок оказался около 1 800 м², а не 5 000 м²
- Подъезд к дому проходит по чужой земле без оформленного права проезда
- У дома нет документа о пригодности для проживания (cédula de habitabilidad)
- Фото не показывали влажные стены с северной стороны

ЧТО МЫ СДЕЛАЛИ

- Запросили выписку из реестра (nota simple) и сверили с данными кадастра
- Осмотрели подъезд и границы на месте, сняли видео
- Привлекли архитектора и юриста для подтверждения
- Рекомендовали клиенту отказаться и продолжить поиск

Результат

Семья не потеряла деньги на проблемной покупке и не втянулась в споры с соседом и продавцом. Стоимость такой ошибки обычно в разы превышает цену проверки.

5 Покупка и сопровождение сделки

4 500 €

ЧТО ДЕЛАЕМ

- Находим и проверяем второй вариант: дом 128 000 € с участком 2 400 м²
- Ведём торг: итоговая цена на 9 000 € ниже заявленной
- Сопровождаем банк, нотариуса, переводы, страховки до получения ключей

ЧТО ПОЛУЧАЕТ КЛИЕНТ

Спокойная сделка с понятным порядком шагов. Оплата гонорара по этапам.

6 Обустройство и жизнь после покупки

600 €

Дом	Договоры на воду и электричество, интернет, подбор мастеров для первых работ
Дети	Подбор школы рядом, подготовка документов и подача заявления, помощь с адаптацией детей
Бонни	Запись к ветеринару в районе, проверка чипа, прививок и ветеринарного паспорта ЕС
Испанский	Курсы для взрослых и группа для детей рядом с домом
Работа	Николай продолжает удалённо. Ирине даём консультацию по возможностям: работа, autónomo, небольшой проект
Документы	Регистрация по месту жительства, медицинские карты, при необходимости NIE и другие документы

Шаг входит в пакет или заказывается отдельно.

Итоговая смета примера

Этап	Наш гонорар
1. Консультация «Где жить»	**150 €**
2. Подбор локации	**350 €**
3. Ознакомительная поездка (3 дня)	**1 000 € + расходы**
4. Проверка домов (до 5 объектов)	**1 200 €**
5. Покупка и сопровождение сделки	**4 500 €**
6. Обустройство после покупки	**600 €**
Итого гонорар START'S	**7 800 € + расходы на поездку**

Что в смету не входит

- Услуги архитектора, юриста и других специалистов оплачиваются по их тарифам
- Нотариус, регистр, налоги и пошлины при покупке
- Проживание, питание и перелёты во время ознакомительной поездки
- Сама покупка дома и ремонт

Не обязательно заказывать всё

Каждый шаг можно заказать отдельно. Многие начинают с проверки дома, который нашли сами. Расскажите о своей ситуации, и мы подскажем, с чего начать.

starts.group

Суммы в примере условные и приведены для наглядности. Реальная стоимость зависит от запроса, объёма работы и региона.