

пр-т Ибрагимова, 45

Трёхкомнатная квартира на 7 этаже девятиэтажного кирпичного дома 1972 года. 9 минут пешком до метро «Яшьлек».

57,4 м²

общая площадь

7 из 9

этаж

1972

год дома

39,7 м²

жилая

6 м²

кухня

3

комнаты, изолированные

10 300 000 ₽

≈179 400 ₽/м² · цена в объявлении продавца на 28.10.2026

Этот паспорт собран, чтобы вы увидели квартиру целиком до показа: документы, дом, двор, школы, транспорт и платежи — с источником у каждого раздела. Где факта пока нет, стоит честная пометка «уточняем».

Оглавление

01	Об объекте	стр. 3	10	Связь	стр. 6
02	Планировка	стр. 3	11	Мастера	стр. 7
03	Инженерия квартиры	стр. 4	12	Что менялось	стр. 4
04	Дом	стр. 5	13	Чистота сделки	стр. 3
05	Платежи	стр. 4	14	Район и перспектива	стр. 5
06	Соседство и двор	стр. 5	15	Сравнение	стр. 7
07	Школы, сады, медицина	стр. 6	16	Первая неделя после переезда	стр. 7
08	Транспорт	стр. 6	17	Что ещё уточним до показа	стр. 8
09	Быт	стр. 6	18	Источники	стр. 8

Коротко

Квартира	три изолированные комнаты, 57,4 м², 7 этаж из 9, отдельный санузел, застеклённый балкон, окна во двор и на проспект
Дом	кирпичный, 1972 год, серия 1-528кп, капремонт 2015, двор по программе «Наш двор»
Сделка	два собственника по ½, обременений нет, квартира свободна, ключи в день сделки
Цена	10 300 000 Р — ≈179 400 Р/м² (объявление Авито от 28.10.2026)

01 Об объекте

57,4 м²

общая

39,7 м²

жилая

6 м²

кухня

7 из 9

этаж

2,5 м

потолки

3

комнаты

Адрес	пр-т Ибрагимова, 45, кв. 189
Комнаты	три, изолированные
Санузел	раздельный
Балкон	застеклён
Окна	во двор и на проспект
Цена в объявлении	10 300 000 ₽ — ≈179 400 ₽/м²

Объявление	Авито № 8543625426 с 28.10.2026 · 1 037 просмотров к 31.10 · продаёт собственник
Кадастровый номер	16:50:110108:2401
Кадастровая стоимость	6 974 968 ₽

Источник: ЕГРН 11.10.2026; объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026

02 Планировка

Три изолированные комнаты, раздельный санузел, кухня 6 м², застеклённый балкон, потолки 2,5 м. Одна комната выходит на проспект, другая — в тихий двор со спортивной и детской площадкой. Куда смотрит третья комната — **УТОЧНЯЕМ**.

Жилая площадь	39,7 м² — это 69 % от общей (расчёт)
Кухня, коридор, санузел	17,7 м² вместе (57,4 – 39,7, расчёт); по отдельности — УТОЧНЯЕМ
Площади комнат	УТОЧНЯЕМ по плану БТИ
Балкон	в общую площадь по Жилищному кодексу не входит
План БТИ	УТОЧНЯЕМ
Фотографии	УТОЧНЯЕМ

Источник: ЕГРН 11.10.2026; объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026

13 Чистота сделки

2

собственника, по ½

нет

обременений

да

квартира свободна

Собственники	два, доли по 1/2, оба совершеннолетние
Обременения	нет
Проживание	квартира свободна; быстрый выход на сделку; ключи в день сделки
Продаёт	собственник
Кадастровый номер	16:50:110108:2401
К сделке проверим	свежую выписку ЕГРН (не старше месяца на дату сделки), документ-основание, справку о прописанных, согласия супругов при необходимости, отсутствие долгов за ЖКУ и капремонт — УТОЧНЯЕМ

Источник: ЕГРН 11.10.2026; объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026

03 Инженерия квартиры

Потолки	натяжные во всей квартире
Окна	пластиковые
Остаётся покупателю	холодильник и стиральная машина
Отопление, горячая и холодная вода, канализация	центральные
Газ	централизованный; плита — УТОЧНЯЕМ
Стояки и электроснабжение дома	обновлены в капремонт 2015 года (стояки отопления, ГВС, ХВС, канализации, электроснабжение, узлы учёта)
Счётчики воды и электричества в квартире	УТОЧНЯЕМ
Электропроводка в квартире	УТОЧНЯЕМ

Источник: объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026; prawdom.ru / ГИС ЖКХ, 2ГИС, 31.10.2026

12 Что менялось

Из объявления известно: натяжные потолки во всей квартире и пластиковые окна. Когда ставили, кто делал и какие гарантии — **УТОЧНЯЕМ**.

что	когда	кто делал	гарантия
Натяжные потолки	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Пластиковые окна	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Сантехника, электрика в квартире	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Стояки и электроснабжение дома	2015, капремонт	по программе капремонта	—

Источник: объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026; prawdom.ru / ГИС ЖКХ, 2ГИС, 31.10.2026

05 Платежи

Квитанции за зимний и летний месяц запросим у собственников до показа — **УТОЧНЯЕМ**.

статья	ЗИМА	ЛЕТО
Содержание и ремонт, УК «Уютный дом»	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Отопление	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Горячая и холодная вода, водоотведение	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Электроэнергия	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Газ	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Взнос на капремонт	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Домофон	УТОЧНЯЕМ	УТОЧНЯЕМ
Интернет	от 440 ₽/мес (см. раздел «Связь»)	

Источник: dominternet.ru, 31.10.2026; остальное — уточняем

1972

год постройки

9

этажей

5

подъездов

248

квартир

5

лифтов

15 391 м²

площадь дома

Серия	1-528кп
Стены	кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Крыша	плоская, наплавляемая
Фундамент	ленточный
Лифты	пять пассажирских — по одному на подъезд (расчёт)
Квартир в подъезде	около 50 (248 ÷ 5, расчёт)
Участок	17 645 м ²
Коммуникации	газ, отопление, горячая и холодная вода, канализация — центральные

Источник: prawdom.ru / ГИС ЖКХ, 2ГИС, 31.10.2026

Управляющая компания	«Уютный дом» · телефон и ИНН — УТОЧНЯЕМ УК · уточняется
Капремонт 2015	фасад, кровля, стояки отопления, ГВС, ХВС, канализации, электроснабжение, узлы учёта
Двор	отремонтирован по программе «Наш двор»
Парковка	открытая, во дворе
Координаты	55.829876, 49.092921

06 Соседство и двор

Двор	отремонтирован по программе «Наш двор»; спортивная и детская площадки
Тихая сторона	одна из комнат смотрит во двор
Парковка	открытая, во дворе
Дом	5 подъездов, 248 квартир, по одному лифту на подъезд (расчёт)
Соседи по площадке, шум, домофон	УТОЧНЯЕМ на показе

Источник: объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026; prawdom.ru / ГИС ЖКХ, 2ГИС, 31.10.2026

14 Район и перспектива

Район	Ново-Савиновский район Казани
Метро	«Яшьлек» — 9 минут пешком
Что уже сделано	капремонт дома в 2015 году (фасад, кровля, стояки); двор — по программе «Наш двор»
Парки и скверы рядом	УТОЧНЯЕМ

Для покупателя это значит: кирпичный дом с обновлёнными фасадом, кровлей и стояками, метро пешком и двор, который уже отремонтирован.

Источник: prawdom.ru / ГИС ЖКХ, 2ГИС, 31.10.2026; по карте, 31.10.2026

07 Школы, сады, медицина

Закреплённая школа № 71, татарско-русская с углублённым изучением отдельных предметов — по постановление Исполкома Казани № 810 от 11.03.2024; редакцию на 2026/27 учебный год проверяем.

Адрес и телефон —
УТОЧНЯЕМ школа · уточняется

Детская поликлиника № 7, филиалы на пр. Ибрагимова, 5 и пр. Ибрагимова, 14; прикрепление по участку —

УТОЧНЯЕМ
поликлиника · уточняется

Взрослая поликлиника **УТОЧНЯЕМ**

Детские сады **УТОЧНЯЕМ**

Источник: постановление Исполкома Казани № 810 от 11.03.2024; открытые источники 31.10.2026

09 Быт

В доме и у дома «Пятёрочка», аптека «Оптима», пункты выдачи Ozon и Wildberries, постамат «Халва», банкоматы Сбербанк и Альфа-Банка, салоны красоты, мебель «12 стульев»

Рядом «Магнит», Fix Price, ветклиника «Белый клык» (адрес — **УТОЧНЯЕМ**)

Источник: Zoon, 31.10.2026

08 Транспорт

9 мин
пешком до метро «Яшьлек»

1,5 км
до метро «Козья слобода»

Метро «Яшьлек» — 0,7–0,8 км, 9 минут пешком; «Козья слобода» — 1,5 км

Автобусы, троллейбусы **УТОЧНЯЕМ**

Парковка открытая, во дворе

Источник: по карте, 31.10.2026

10 Связь

ПРОВАЙДЕР	ТАРИФ	В МЕСЯЦ
МТС	100 Мбит/с	850 ₽
Дом.ру	«Гига+ 300»	450 ₽
Летай	100 Мбит/с	550 ₽
Ростелеком	УТОЧНЯЕМ	

Всего по адресу 55 тарифов от 440 ₽/мес; подключение 100–1 000 ₽. Цены — на дату проверки.

Источник: dominternet.ru, 31.10.2026

15 Сравнение

Три аналога заполним по реестру объявлений. Пока — строка самого объекта.

АДРЕС	КОМН. / М²	ЭТАЖ	ЦЕНА	₽/М²	НА РЫНКЕ С
пр-т Ибрагимова, 45	3 / 57,4	7 из 9	10 300 000 ₽	179 400	28.10.2026

Аналог 1 — заполним по реестру

Аналог 2 — заполним по реестру

Аналог 3 — заполним по реестру

Источник: объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026; аналоги — по реестру долго продающихся объявлений

11 Мастера

Только те, кого вызывали сами и остались довольны. Заполняет Женя.

КТО	ИМЯ	ЧТО ДЕЛАЛ, КОГДА	ТЕЛЕФОН
Сантехник			позвонить · уточняется
Электрик			позвонить · уточняется
Клининг			позвонить · уточняется

Источник: заполняется до показа

16 Первая неделя после переезда

- ☐ Переоформить лицевой счёт в УК «Уютный дом» (телефон — уточняем)
- ☐ Прикрепиться к поликлинике: детская № 7 на пр. Ибрагимова, 5 или 14; взрослая — уточняем
- ☐ Переоформить договор на газ
- ☐ Подать документы в школу № 71 (проверить постановление на 2026/27)
- ☐ Переоформить лицевой счёт на электричество
- ☐ Переоформить домофон и получить ключи
- ☐ Подключить интернет: МТС, Дом.ру или Летай (раздел «Связь»)

Источник: чек-лист Жени

17 Что ещё уточним до показа

Взрослая поликлиника

адрес, прикрепление

Детские сады

ближайшие, свободные места

Автобусы и троллейбусы

маршруты от дома

Парки и скверы

ближайшие, пешком

УК «Уютный дом»

телефон, ИНН, тариф на содержание

План БТИ и фотографии

площади комнат, ориентация третьей комнаты

Ростелеком

есть ли по адресу, тариф

Ветклиника «Белый клык»

адрес, часы

Платежи за ЖКУ

квитанции за зимний и летний месяц

Что менялось в квартире

годы, исполнители, гарантии на потолки и окна

Проверенные мастера

сантехник, электрик, клининг — заполняет Женя

Школа № 71

адрес, телефон, редакция постановления на 2026/27

Плита и счётчики

газовая или электрическая; показания и поверка

К сделке

прописанные, долги за ЖКУ и капремонт, согласия супругов

Источник: список на 31.10.2026

18 Источники

Выписка ЕГРН от 11.10.2026

площади, этаж, кадастровый номер и стоимость, собственники, обременения

Объявление Авито № 8543625426 от 28.10.2026

цена, описание квартиры, что остаётся, условия сделки; просмотры — на 31.10.2026

prawdom.ru, ГИС ЖКХ, 2ГИС — 31.10.2026

год, серия, конструктив, лифты, квартиры, площади, капремонт, УК, двор, координаты

Персональных данных собственников в паспорте нет. Паспорт — информационный материал, не оферта; цена и условия — по объявлению продавца.

Источник: версия 1 · 31.10.2026

Постановление Исполкома Казани № 810 от 11.03.2024

закрепление школы № 71; редакция на 2026/27 — проверяем

Zoon — 31.10.2026

магазины, аптека, пункты выдачи, банкоматы, услуги

dominternet.ru — 31.10.2026

интернет-провайдеры и тарифы по адресу

Карта — 31.10.2026

расстояния до метро

Показ и вопросы

Квартиру показывает Женя, ИмиджПро. Телефон — уточняется; до показа паспорт дополняется разделами с пометкой «уточняем».

позвонить Жене · уточняется

версия 1 · 31.10.2026 · версия 2 — после плана БТИ, квитанций и ответа УК