

# **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРХИВНЫХ ДАННЫХ AVITO.RU ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АНАЛИЗА РЫНКА**

# Проблемы анализа локального рынка и поиска аналогов на локальном рынке

- ? Объявления на сайте Avito.ru имеют ограничения по сроку публикации;
- ? Продавцы часто снимают с публикации объявления о продаже объектов и публикуют их заново в целях увеличения количества просмотров;
- ? Ограничения, регламентированные п. 8 ФСО №1 об использовании информации при проведении оценки, исключают возможность использования большого числа аналогов;
- ? При проведении оценки для целей оспаривания результатов кадастровой стоимости от оценщика требуется производить выборку предложений на ретроспективную дату.
- ? Невозможность анализа тенденций, сложившихся на том или ином рынке (падения цен предложений).

## Решение части этих проблем возможно с использованием портала архива объявлений Avito

- Архив Avito имеет адрес Avito.io;
- Avito.io позволяет производить фильтрацию по различным классификаторам, например, по адресу, по тексту в объявлении, по дате публикации, по продавцу и т.д.

# Что позволяет портал Avito.io

## Покупателю:

- позволяет отыскивать объявления, которых уже нет в публикации у оригинального источника[\*]. Может быть полезно для доказательства факта размещения объявления, восстановления утраченной контактной информации.
- проверить продавца по номеру телефона, что и когда он продавал. Это поможет получить некоторое представление о благонадежности продавца.

## Оценщику недвижимости:

- найти объявления о продаже/покупке земельных участков, домов, квартир и площадей промышленного назначения, которые похожи на оцениваемый объект и таким образом получить ценную информацию о том, как выглядел и сколько стоил похожий объект в прошлом.
- сделать скриншот оригинального объявления и скачать фотографии объекта оценки. Это позволит включить информацию об аналогах в оценочные отчеты, таким образом повысить доверие клиента к предоставляемым данным.

## Маркетологу:

- сформировать базу лидов для ретаргетинга или холодного обзвона по максимально точным критериям в режиме "онлайн".
- отсеять дубли контактов в 1 клик, не прибегая к услугам сторонних специалистов.
- скачивать обновления ежедневно, с учетом всех предыдущих скачиваний. Другими словами, не беспокоится о повторном списании средств и повторяющихся данных.

• Для начала работы Вам необходимо на главной странице портала нажать кнопку «Начать работу»

НАЧАТЬ РАБОТУ

• Далее Вам необходимо нажать кнопку «Поиск»

ПОИСК ▾

## АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

*The Russian Advertisements archive service*

ПОИСК ▾

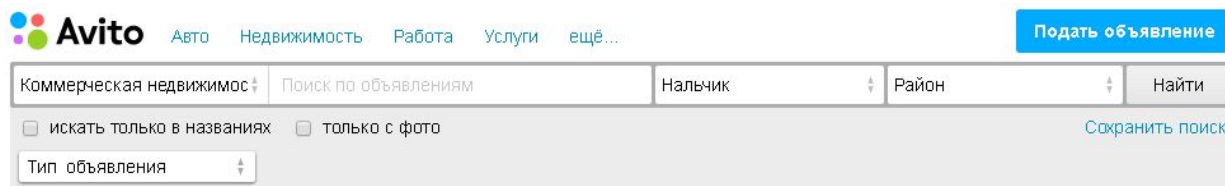
Добавить критерий

Текст объявления  
Адрес  
Имя контакта  
Станция метро  
Краткое описание  
Цена товара  
Контактный телефон  
Расположение  
Категория  
Дата скачивания  
Дата публикации  
Дата обновления  
Идентификатор объявления  
Тип продавца

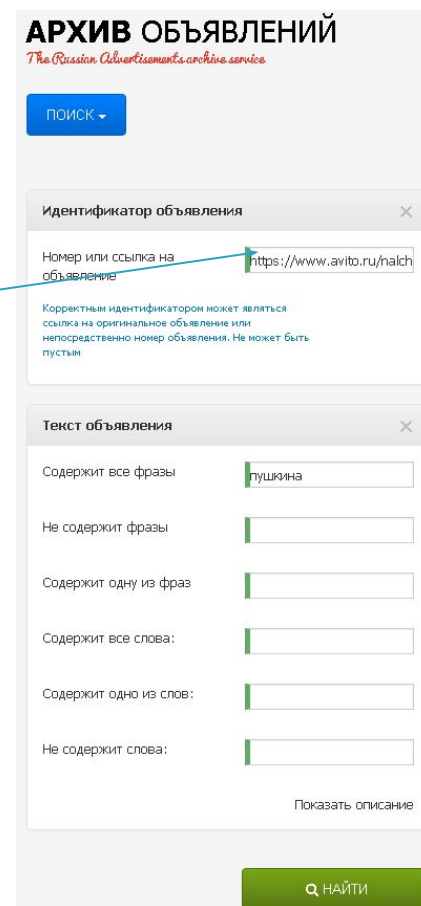
# Работа с порталом Avito.io удобна с одновременным использованием портала Avito.ru

Пример поиска аналогов (нежилых) помещений в г. Нальчике по ул. Пушкина:

- ? Необходимо пройти по ссылке [Avito.ru](https://www.avito.ru) ;
- ? В сроке поиска необходимо выбрать следующие параметры:



- ? Щелкнуть кнопку «Найти» что сформировалась ссылка имеющая вид: [https://www.avito.ru/nalchik/kommercheskaya\\_nedvizhimost](https://www.avito.ru/nalchik/kommercheskaya_nedvizhimost)
- ? На портале Avito.io в строке поиска выбрать «Идентификатор объявления» и «Текст объявления». В поле «Идентификатор объявления» необходимо вставить скопированную ссылку из Avito.ru, а в поле «Текст объявления» указать текст, содержащийся в объявлении
- ? Щелкнуть кнопку «Найти»



# Представление архивных данных

всего 57

 Скачать |  Очистить



Офисное помещение, 20 м<sup>2</sup> **10,000 руб.**

Россия, **Нальчик** в категории **Коммерческая недвижимость**

Создано Mon May 27 2013

Организация сдаст в аренду помещение пл.20 кв.м. на 2 этаже здания по адресу: г.Нальчик, ул. Пушкина д.3. Ст-ть кв.м. - 500 Коммунальные платежи входят в стоимость аренды.



Сдам помещения в тц "Пушкинский" **1,000 руб.**

Россия, **Нальчик** в категории **Коммерческая недвижимость**

Создано Sun Aug 18 2013

Сдам в аренду помещения под офис /магазин в ТЦ "Пушкинский" по адресу Пушкина 85, 1 этаж. Лучшие условия и цены.



Офисное помещение (готовый бизнес), 2700 м<sup>2</sup> **90,000,000 руб.**

Россия, **Нальчик** в категории **Коммерческая недвижимость**

Создано Mon Feb 17 2014

Продается в центре г. Нальчик (рядом Следственное Управление, Банк «Нальчик», Центральный офис Билайн, торговый центр «Кенгуру» и др.) 6-этажное капитальное административное здание (ранее здесь располагался Госнаркоконтроль. еще ранее Налоговая полиция). на пересечении ул.

По указанным параметрам было получено 57 объявлений

Количество объявлений можно получить без указания текста или указания иного текста, например «Центр» или другое

Полученная выгрузка позволила выявить следующую тенденцию – снижение первоначальной цены предложения за 6 месяцев экспозиции



Офисное помещение (готовый бизнес), 2700 м<sup>2</sup> **90,000,000 руб.**

Россия, **Нальчик** в категории **Коммерческая недвижимость**

Создано Mon Feb 17 2014

Продается в центре г. Нальчик (рядом Следственное Управление, Банк «Нальчик», Центральный офис Билайн, торговый центр «Кенгуру» и др.) 6-этажное капитальное административное здание (ранее здесь располагался Госнаркоконтроль, еще ранее Налоговая полиция), на пересечении ул. Толстого и ул. Пушкина. Всего 2700 кв.м., имеется внутренний двор с отдельным въездом и автобоксом. Здание подойдет под Бизнес-центр (смотрите проект), а также торговые помещения, банки, охранные центры (имеется система оповещения и сигнализации, две оружейных комнаты в подвале, пропускной пункт и др.) Частично произведен евроремонт на 3 этаже и одной лестницы. Торг уместен. Рассмотрим разные варианты.



Офисное помещение, 2700 м<sup>2</sup> **60,000,000 руб.**

Россия, **Нальчик** в категории **Коммерческая недвижимость**

Создано Tue Aug 12 2014

Продается в центре г. Нальчик (рядом Следственное Управление, Банк «Нальчик», Центральный офис Билайн, торговый центр «Кенгуру» и др.) 6-этажное капитальное административное здание (ранее здесь располагался Госнаркоконтроль, еще ранее Налоговая полиция), на пересечении ул. Толстого и ул. Пушкина. Всего 2700 кв.м., имеется внутренний двор с отдельным въездом и автобоксом. Здание подойдет под Бизнес-центр (смотрите проект), а также торговые помещения, банки, охранные центры (имеется система оповещения и сигнализации, две оружейных комнаты в подвале, пропускной пункт и др.) Частично произведен евроремонт на 3 этаже и одной лестницы. Торг уместен. Рассмотрим разные варианты.

# Демонстрация преимуществ работы с порталом Avito.oi

Возможность увеличения количества аналогов при проведении оценки на депрессивных рынках. Например, по состоянию на 24.06.16 портал Avito.ru содержит 12 предложений по коммерческой недвижимости г. Майском

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Майский Найти

искать только в названиях  только с фото [Сохранить поиск](#)

Тип объявления

Все объявления в Майском / Недвижимость / Коммерческая недвижимость 12

Продам 10 Сдам 1 Сниму 1

Портал же Avito.io предлагает 27 объявлений опубликованных с 01.01.2016г.

В качестве фильтра был выбран классификатор «Дата публикации» и были заданы параметры поиска таким образом, чтобы представлялись предложения, опубликованные с 01.01.2016г.

ПОИСК

Идентификатор объявления

Дата публикации

от 01 January 2016

до

всего 27 [Скачать](#) | [Очистить](#)

- Продажа магазина**  
Россия, Майский в категории Коммерческая недвижимость  
Создано Sat Jan 16 2016  
Готовое торговое помещение из силикатного красного кирпича, полностью готов под магазин. Все коммуникации проведены, свет, газ, отопление!  
Видеонаблюдение.
- Аренда помещения**  
Россия, Майский в категории Коммерческая недвижимость  
Создано Mon Jan 18 2016  
Сдам в аренду помещения свободного назначения
- Торговое помещение, 42 м² 900,000 руб.**  
Россия, Майский в категории Коммерческая недвижимость  
Создано Tue Jan 19 2016  
Продам действующий, продуктовый магазин в станице Котляревской.  
Работает 10 лет.
- Коммерческая недвижимость 2,500,000 руб.**  
Россия, Майский в категории Коммерческая недвижимость  
Создано Wed Jan 20 2016  
Отдельно стоящее здание и прилегающая к нему территория ( 225 кв м )  
Возможен обмен , бартер , , ,



# Демонстрация преимуществ работы с порталом Avito.oi

## ? Поиск объявлений по конкретному продавцу.

Целесообразно использовать эту функцию в том случае, если сопоставимый аналог был опубликован после даты оценки. Предположим, что дата оценки 20.06.2016г., и вы нашли объявление о продаже помещения сопоставимого по всем ценообразующим параметрам, однако дата публикации этого аналога 23.06.2016

Далее Вам необходимо попробовать найти более раннее предложение о продаже этого же объекта. Для этого вы указываете номер телефона продавца в поле классификатора портала Avito.io «Контактный телефон»

Поиск

Контактный телефон

Соответствует номеру

Только проверенные

Опция "Только проверенные" позволяет выбрать только те телефонные номера, что соответствуют городу и мобильному оператору. Другими словами, если в объявлении указан несуществующий телефон или телефон, зарегистрированный не в городе размещения объявления, такое объявление не будет включено в выборку.

Мобильный оператор

НАЙТИ

Затем из представленного списка ищите более раннее объявление\*. В данном случае дата публикации более раннего объявления 24.05.2016г.

\*Представленные скриншоты носят исключительно информационный характер

Торговое помещение, 110 м²

Размещено вчера в 19:02

Цена 9 250 000 руб.

Агентство Евгений на Avito с июля 2014

Город Ставрополь

Адрес р-н Промышленный, ул. Артема, 5а

Продам торговое помещение 110 м²

Помещение 110 кв. м (с возможностью расширения до 220 кв.м). Находится на 1 этаже. Красная линия, высокие потолки 4м, все центральные коммуникации, теплый пол, своя вентиляция, кондиционирование, витринное остекление, 2 отдельных входа, свободная планировка.

## АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements on-line service

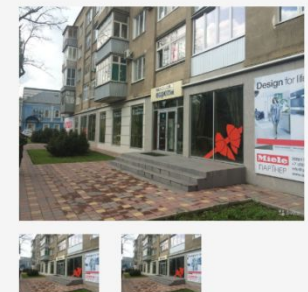
←Назад к поиску

### Помещение в центре города, 220 м²

₽18,700,000

stavropol/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_v\_tsentre\_goroda\_220\_m\_785697683

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ГАО "Вымпел-Коллекшнзидей"
Контакт	Евгений	Тип	компания
Телефон	89624426947	Номер	785697683
Адрес	ул. Артема, 5а	Метро	не здание
Расположение	Россия, Ставрополь		
Дата публикации	Tue May 24 2016		
Дата обновления	Tue May 24 2016		
Дата скачивания	Wed May 25 2016		
Снимок оригинального объявления	<a href="#">открыть</a>		

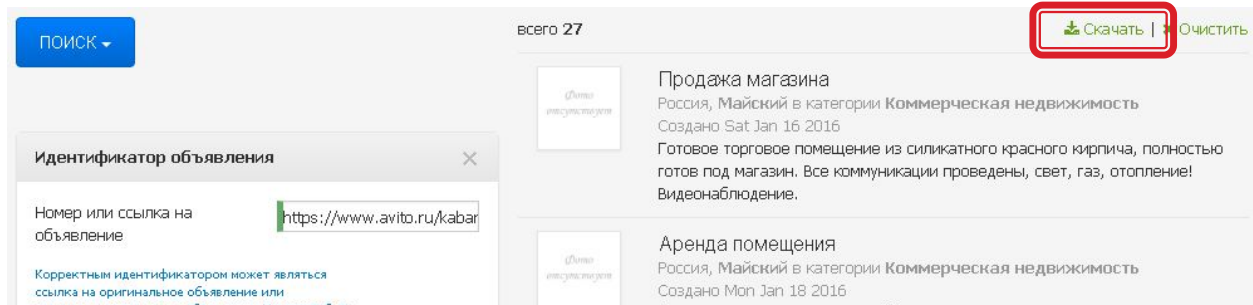


Срочно! Продается помещение площадью 220 кв.м в самом центре города по ул.Артема. Красная линия! Высокий пешей и авто трафик! Расположено на 1 этаже. 2 отдельных входа. Витринное остекление. Потолки высотой 4 метра Все центральные коммуникации, теплый пол, своя вентиляция, кондиционирование, свободная планировка. Возможно расширение площади до 250 кв.м или площади 180 кв.м

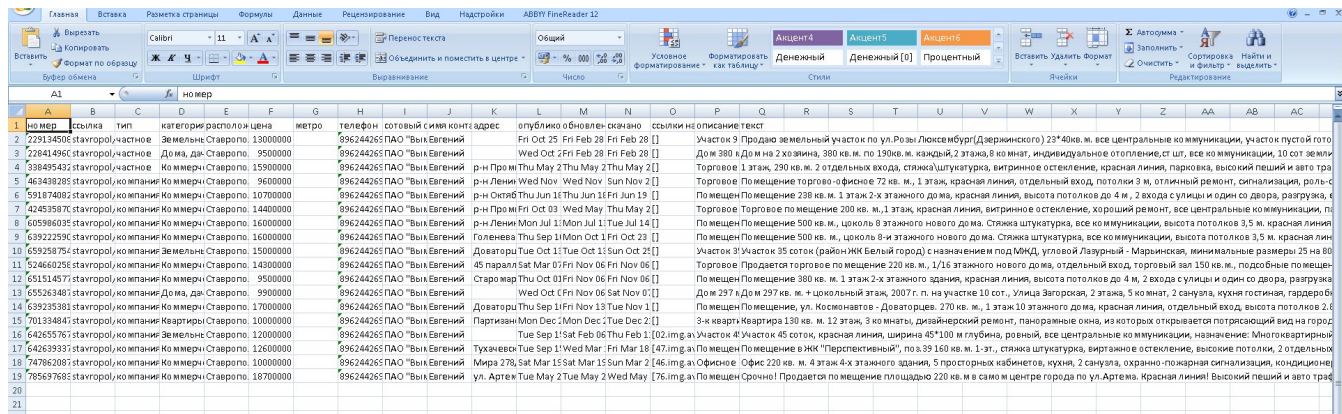
# Демонстрация преимуществ работы с порталом Avito.o1

? Встроена возможность импорта архивных данных в Excel для обработки данных.

Для импорта данных необходимо щелкнуть «Скачать»



С данными, выгруженными в Excel, удобно содержать базу аналогов, фильтровать, формировать аналитику и т.д.



номер	ссылка	тип	категория	располож	цена	метраж	телефон	сотовый	ссылка	адрес	опублико	обновле-	сканно	ссылки	неописание	текст
1																
2	229134506	stavropol/частное	Земельно	Ставропо	13000000		896244265	PAO "Вык	Евгений		Fri Oct 25	Fri Feb 28	Fri Feb 28	[1]		Участок 9 Продаю земельный участок по ул.Розы Люксембург(Дзержинского) 23*40 кв. м. все центральные ко ммуникации, участок пустой гото
3	229414962	stavropol/частное	Дома, дач	Ставропо	9500000		896244265	PAO "Вык	Евгений		Wed Oct 2	Fri Feb 28	Fri Feb 28	[1]		Дом 380 м Дом на 2 х этажа, 380 кв. м. по 150 кв. м. каждый, 2 этажа, 6 ко мнат, индивидуальное отопление, ст шг, все ко ммуникации, 10 сот земли
4	538495492	stavropol/частное	Ю м м е р н ы	Ставропо	15900000		896244265	PAO "Вык	Евгений	р-н Пром	Thu May 2	Thu May 2	Thu May 2	[1]		Торговое По помещению торговый офис 72 кв. м., 1 этаж, красная линия, отдельный вход, потолок 3 м, отличный ремонт, сигнализация, роль-с
5	462430235	stavropol/ко м п а н и	Ю м м е р н ы	Ставропо	9600000		896244265	PAO "Вык	Евгений	р-н Лени	Wed Nov	Wed Nov	Sun Nov 1	[1]		По помещению По помещению 238 кв. м. 1 этаж 2-х этажного дома, красная линия, высота потолка до 4 м., 2 входа с улицы и один со двора, разгрузка, 4
6	591874092	stavropol/ко м п а н и	Ю м м е р н ы	Ставропо	10700000		896244265	PAO "Вык	Евгений	р-н Октяб	Thu Jun 16	Thu Jun 16	Thu Jun 16	[1]		По помещению По помещению 200 кв. м., 1 этаж, красная линия, витринае о остекление, хороший ремонт, все центральные ко ммуникации, п
7	42459397C	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	14400000		896244265	PAO "Вык	Евгений	р-н Пром	Fri Oct 03	Wed May	Thu May 2	[1]		Торговое Торговое по помещению 500 кв. м., цоколь 8-и этажного нового дома. Стяжка штукатурка, все ко ммуникации, высота потолка 3,5 м. красная лин
8	605996035	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	16000000		896244265	PAO "Вык	Евгений	р-н Лени	Mon Jul 1	Mon Jul 1	Tue Jul 14	[1]		По помещению По помещению 500 кв. м., цоколь 8-и этажного нового дома. Стяжка штукатурка, все ко ммуникации, высота потолка 3,5 м. красная лин
9	63922259C	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	16000000		896244265	PAO "Вык	Евгений	Голенева	Thu Sep 11	Mon Oct 1	Fri Oct 23	[1]		По помещению По помещению 500 кв. м., цоколь 8-и этажного нового дома. Стяжка штукатурка, все ко ммуникации, высота потолка 3,5 м. красная лин
10	65925975	stavropol/ко м п а н и	Земельно	Ставропо	15000000		896244265	PAO "Вык	Евгений	Доваторы	Tue Oct 11	Tue Oct 11	Sun Oct 25	[1]		Участок 3/ Участок 35 соток (район ЖК Белый город) с названием под МКД, угловой Лауэрный - Маринская, и минимальные размеры 25 на 80
11	524660236	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	14300000		896244265	PAO "Вык	Евгений	45 паралл	Sat Mar 07	Fri Nov 06	Fri Nov 06	[1]		Торговое Продаётся торговое по помещению 220 кв. м., 1/16 этажного нового дома, отдельный вход, торговый зал 150 кв. м., подсобные по помещ
12	651314377	stavropol/ко м п а н и	Ю м м е р н ы	Ставропо	9500000		896244265	PAO "Вык	Евгений	старовир	Thu Oct 01	Nov 06	Fri Nov 06	[1]		По помещению По помещению 380 кв. м. 1 этаж 2-х этажного здания, красная линия, высота потолка до 4 м., 2 входа с улицы и один со двора, разгрузка,
13	656293485	stavropol/ко м п а н и	Дома, дач	Ставропо	9900000		896244265	PAO "Вык	Евгений		Wed Oct 01	Fri Nov 06	Sat Nov 01	[1]		Дом 297 м Дом 297 кв. м. 4-х комнатный этаж, 2007г. п, на участке 10 сот., Улица Загородная, 2 этажа, 5 комнат, 2 санузла, кухня гостиная, гардероб
14	639235381	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	17000000		896244265	PAO "Вык	Евгений	Доваторы	Thu Sep 11	Fri Nov 13	Tue Nov 1	[1]		По помещению По помещению, ул. Космонавтов - Доваторцев, 270 кв. м., 1 этаж 10 этажного дома, красная линия, отдельный вход, высота потолка 2,0
15	701334847	stavropol/ко м п а н и	Квартир	Ставропо	10000000		896244265	PAO "Вык	Евгений	Партизан	Mon Dec 1	Mon Dec 1	Tue Dec 2	[1]		3-х кварти Квартира 130 кв. м. 12 этаж, 3 комнаты, дизайнерский ремонт, панорамное окно, из которых открывается потрясающий вид на город,
16	642659767	stavropol/ко м п а н и	Земельно	Ставропо	12000000		896244265	PAO "Вык	Евгений		Tue Sep 11	Sat Feb 06	Thu Mar 11	[02.img.a\]		Участок 4/ Участок 45 соток, красная линия, ширина 45*100 м глубина, ровный, все центральные ко ммуникации, назначение: Многоквартирный
17	642659387	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	12600000		896244265	PAO "Вык	Евгений	Тухачевск	Tue Sep 11	Sat Mar 15	Fri Mar 18	[47.img.a\]		По помещению По помещению в ЖК "Перспективный", поз. 89 180 кв. м. 1-эт., стяжка штукатурка, виртаное остекление, высокие потолки, 2 отдельные
18	747862087	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	10000000		896244265	PAO "Вык	Евгений	Мира 278,	Sat Mar 15	Sat Mar 15	Sun Mar 2	[46.img.a\]		Офисе Офис 220 кв. м. 4 этаж 4-х этажного здания, 5 просторных кабинетов, кухня, 2 санузла, охранно-пожарная сигнализация, кондицион
19	785697686	stavropol/ко м п а н и	Ко м м е р ц	Ставропо	18700000		896244265	PAO "Вык	Евгений	ул. Артем	Tue May 2	Tue May 2	Wed May 2	[76.img.a\]		По помещению По помещению площадью 220 кв. м в самом центре города по ул. Артема. Красная линия! Высокий пеший и авто тра

При бесплатной эксплуатации этого портала данная функция не работает



# Представление архивных данных

bogdanov [выйти] | лимиты: 3013 [ + ] | выгрузк

- 1 Архивная ссылка на объявление, носит информационный характер. В отчете также необходимо указывать.
- 2 Дата публикации объявления
- 3 Опция, позволяющая открыть исходное объявление (работает по более поздним объявлениям)

## Недостатки портала Avito.io

1. **Платность\***. При бесплатном использовании не отражаются контакты продавца, фотографии и архивные ссылки.
2. **Отсутствие части архивной информации.** Имеют место случаи отсутствия некоторых объявлений.

### АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive service

[←Назад к поиску](#)

#### Помещение в центре города, 220 м<sup>2</sup>

₽18,700,000

stavropol/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_v\_tsentre\_goroda\_220\_m\_785697683 1

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Евгений	Тип	компания
Телефон	89624426947	Номер	785697683
Адрес	ул. Артема, 5а	Метро	не задано
Расположение	Россия, Ставрополь		
Дата публикации	Tue May 24 2016	2	
Дата обновления	Tue May 24 2016		
Дата скачивания	Wed May 25 2016		
Снимок оригинального объявления	<a href="#">открыть</a>	3	

Срочно! Продается помещение площадью 220 кв.м в самом центре города по ул.Артема. Красная линия! Высокий пеший и авто трафик! Расположено на 1 этаже. 2 отдельных входа. Витринное остекление. Потолки высотой 4 метра Все центральные коммуникации, теплый пол, своя вентиляция, кондиционирование, свободная планировка. Возможно расширение площади до 250 кв.м или площади 180 кв.м



Стоимость доступа составляет 300 руб. на 10 000 выгрузок. Под выгрузкой понимается одно объявление/один телефон