

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".
- отсеить 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 ▾

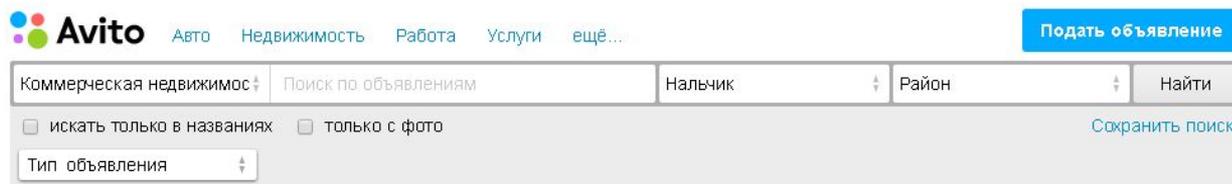
Добавить критерий

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

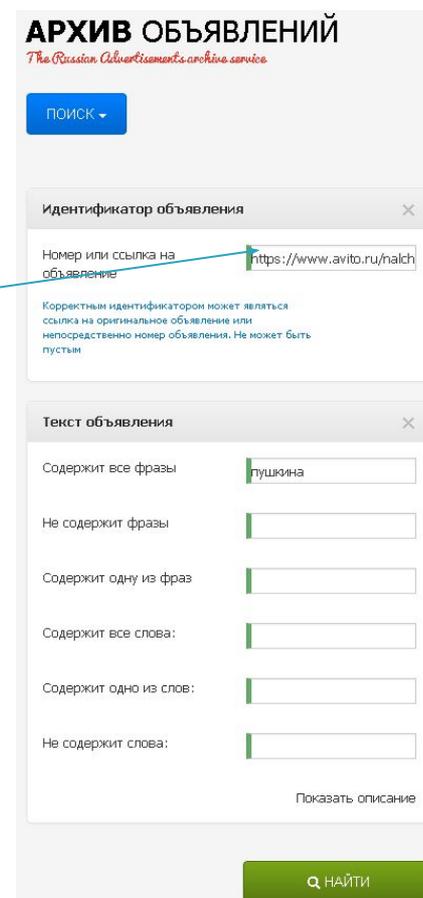
Работа с порталом Avito.io удобна с одновременным использованием портала Avito.ru

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
- 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 м² **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 м² **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 м² **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 м² **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 9 500 000 руб.

Агентство Евгений на Avito с июля 2014

8 902 442-69-47

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_nedvizhnost/pomeschenie_v_tsentre_goroda_220_m_785697683

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ГАО "Вымпел-Коллекшнзидейл"
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	открыть		

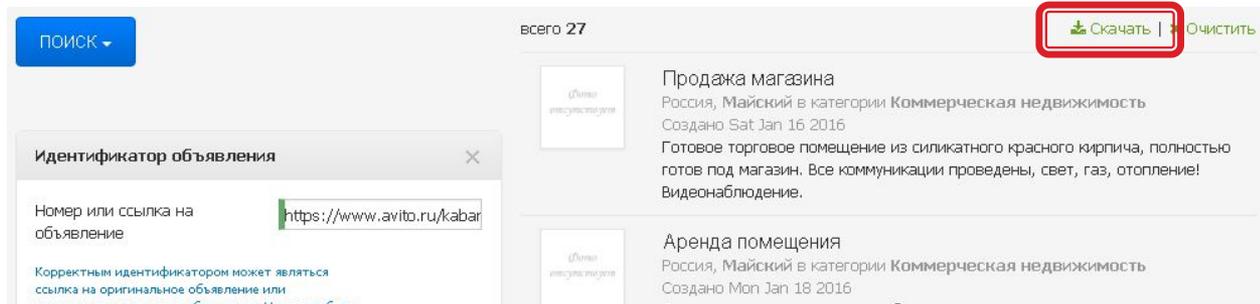


Срочно! Продается помещение площадью 220 кв.м в самом центре города по ул.Артема. Красная линия! Высокий пешей и авто трафик! Расположено на 1 этаже. 2 отдельных входа. Витринное остекление. Потолки высотой 4 метра Все центральные коммуникации, теплый пол, своя вентиляция, кондиционирование, свободная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

Демонстрация преимуществ работы с порталом Avito.oi

- 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 контакта	адрес	опубликовано/обновлено/сканено	ссылка на описание/текст
1	229134506	stavropol/частное	Земельные	Ставрополь	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*40кв. м. все центральные ко ммуникации, участок пустой гото
2	229144966	stavropol/частное	Дома, дач	Ставрополь	9500000		896244265	PAO	"Вык.Евгений		Wed Oct 2 Fri Feb 28 Fri Feb 28 [1]	Дом 380 м. Дом на 2 х/вишня, 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/м/м	Ставрополь	15900000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	р-н Пром. Thu May 2 Thu May 2 Thu May 2 [1]	Торговое По помещению Торгово-офисное 72 кв. м., 1 этаж, красная линия, отдельный вход, потолок 3 м, отличный ремонт, сигнализация, роль-с	
5	462430235	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	9600000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	р-н Ленин Wed Nov Wed Nov Sun Nov [1]	Торговое По помещению Торгово-офисное 72 кв. м., 1 этаж, красная линия, отдельный вход, потолок 3 м, отличный ремонт, сигнализация, роль-с	
6	591874092	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	10700000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	р-н Октябрь Thu Jun 16 Thu Jun 16 Fri Jun 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	
7	42459397C	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	14400000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	р-н Пром Fri Oct 03 Wed May Thu May 2 [1]	Торговое Торговое по помещению 200 кв. м., 1 этаж, красная линия, витринное остекление, хороший ремонт, все центральные ко ммуникации, п	
8	605996035	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	16000000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	р-н Ленин 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 потолков 3,5 м. красная лини	
9	63922259C	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	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 потолков 3,5 м. красная лин	
10	65925975	stavropol/ком/м/м/м	Земельные	Ставрополь	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 МЖД, в уголке Лазурный - Маринская, и минимальные размеры 25 на 80	
11	524660236	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	14300000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	45 parallel 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/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	9500000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	старовар Thu Oct 01 Fri Nov 06 Fri Nov 06 [1]	По помещению По помещению 380 кв. м. 1 этаж 2-х этажного здания, красная линия, высота потолков до 4 м., 2 входа с улицы и один со двора, разгрузка	
13	656293481	stavropol/ком/м/м/м	Дома, дач	Ставрополь	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/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	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 потолков 2,0	
15	701334847	stavropol/ком/м/м/м	Квартиры	Ставрополь	10000000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	Партизаны 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	642655767	stavropol/ком/м/м/м	Земельные	Ставрополь	12000000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	Tue Sep 11 Sat Feb 06 Thu Mar 11 [02.img.av] Участок 4/ Участок 45 соток, красная линия, ширина 45*100 м глубина, ровный, все центральные ко ммуникации, назначение: Многоквартирный		
17	642659337	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	12600000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	Тухачевск Tue Sep 11 Wed Mar 1 Fri Mar 18 [47.img.av] По помещению в ЖК "Перспективный", по 39 180 кв. м. 1-эт., стяжка штукатурко, виртуальное остекление, высокие потолки, 2 отдельный		
18	747862087	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	10000000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	Мира 278, Sat Mar 15 Sat Mar 2 Sun Mar 2 [46.img.av] Офисное Офис 220 кв. м. 4 этаж 4-х этажного здания, 5 просторных кабинетов, кухня, 2 санузла, охранно-пожарная сигнализация, кондицион		
19	785697686	stavropol/ком/м/м/м	Ю м/м/м/м	Ставрополь	18700000		896244265	PAO	"Вык.Евгений	ул. Артек Tue May 2 Tue May 2 Wed May 2 [76.img.av] По помещению Срочно! Продаётся 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 м²

₽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	открыть	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