



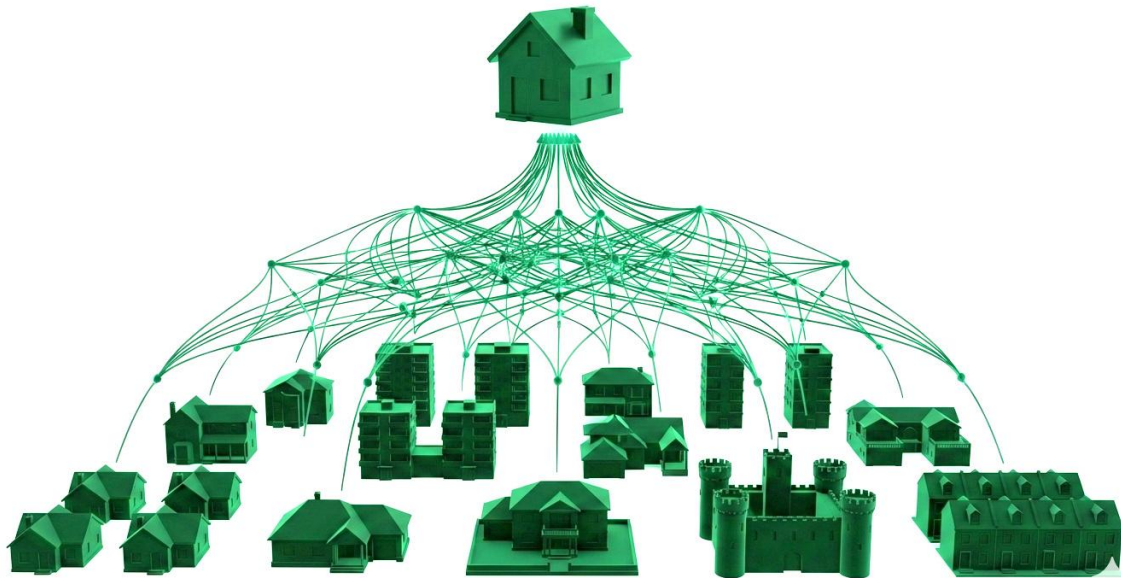
instantingatlanertek.hu - Legyen Ön is árazási szakértő!

TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ ÉRTÉKBECSLÉS

MESTERSÉGES NEURÁLIS HÁLÓ ALAPÚ

Budapest, XIII kerület

tégla lakás - 80 nm





KIEGÉSZÍTÉS ÉS JOGI NYILATKOZAT

Jelen értékbecslés célja a **reális piaci ár meghatározása** a rendelkezésre álló hirdetési adatok és azok statisztikai elemzése alapján.

Az értékbecslés **nem minősül hivatalos értékbecslésnek**, így banki vagy egyéb hitelügyintézéshez, hagyatéki eljáráshoz nem felhasználható.

Az értékbecslés a jelenlegi piacon hirdetett és korábban hirdetett ingatlanok **hirdetési árát és paramétereit** veszi alapul. Az elemzés során egy mesterséges neurális hálót tanítunk be kifejezetten jelen ingatlan értékbecslésének céljából, így minden értékbecslés friss adatokon alapszik.

Az ingatlan értékének meghatározása **nem minősül a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerinti értékmeghatározásnak**, továbbá **nem a jogszabályban meghatározott hivatalos módszertan alapján készül**, hanem piaci hirdetések és statisztikai elemzés felhasználásával.



VIZSGÁLT INGATLAN ADATOK

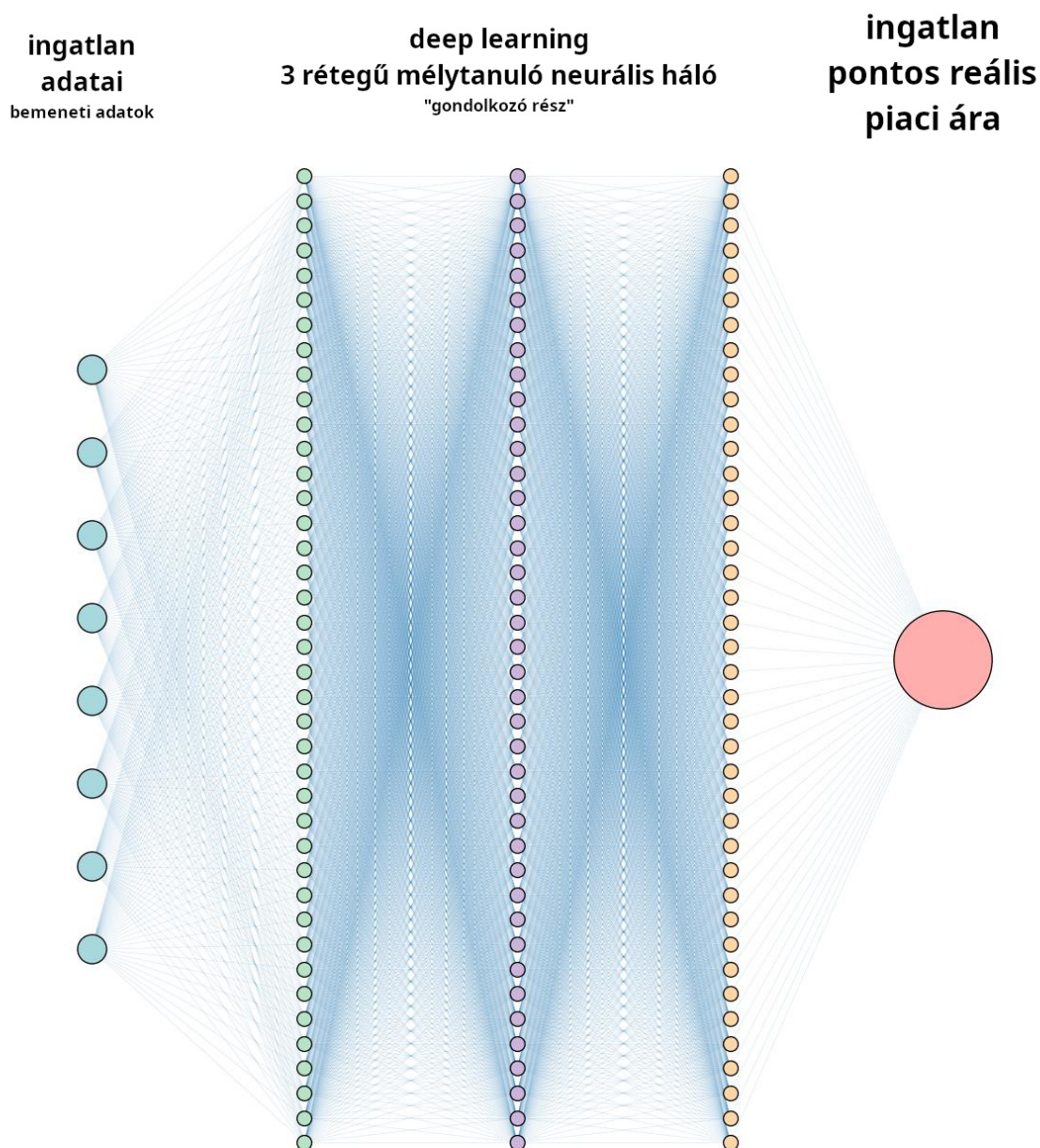
KATEGÓRIA	ADAT
Település	Budapest
Kerület	XIII
TELEPÜLÉS	XIII
VÁROS RÉSZ	Göncz Árpád városközpont
TÍPUS	tégla lakás
Ingatlan állapota	felújított
Építés éve	1981 és 2000 között
Emelet	5
Épület szintjei	8
Energetikai tanúsítvány	C
Alapterület_m2	80
Szobák_db	2
Fűtés_1	gázkazán
Lift	van
Parkolás	teremgarázs hely
Fürdő és wc	külön helyiségben
Kilátás	panorámás
Légkondicionáló	van



MÓDSZERTANI KIEGÉSZÍTÉS

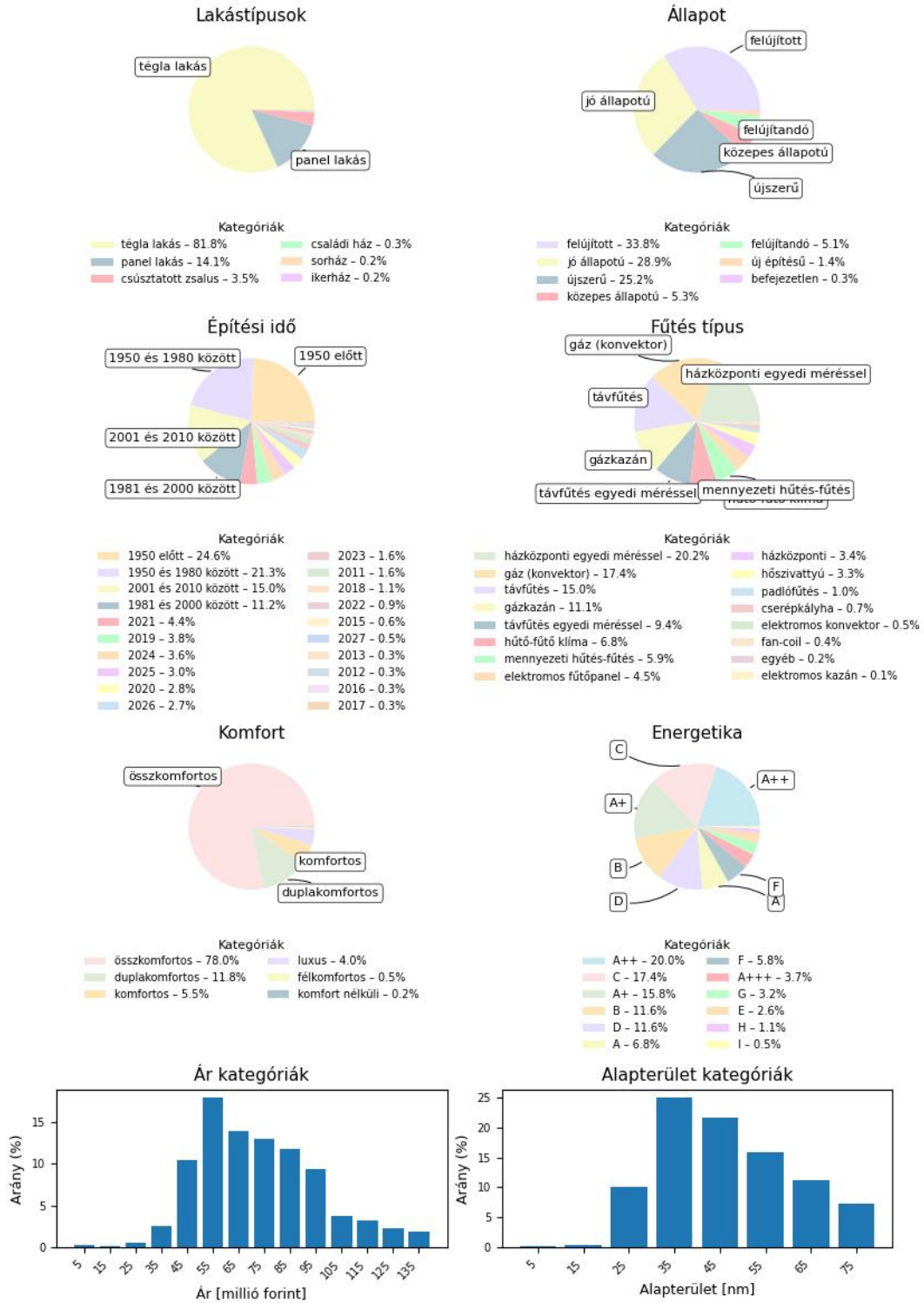
Az értékbecslés egy háromrétegű mélytanulási neurális hálózaton alapul, amely ingatlananként több, mint 20 jellemzőt dolgoz fel bemenetként - mint például az alapterület, elhelyezkedés, építési év, vagy infrastrukturális adottságok. A hálózat rejtett rétegei nemlineáris összefüggéseket tárnak fel a változók között, olyan komplex kapcsolatokat is megragadva, amelyek hagyományos statisztikai módszerekkel nehezen modellezhetők.

A modell minden értékbecslés előtt a legfrissebb piaci adatokon kerül betanításra, így az eredmény mindig a jelenlegi piaci viszonyokat tükrözi.



PARAMÉTER ELOSZLÁSOK

A vizsgált lakásállomány főbb paramétereinek megoszlása látható az alábbi kimutatásban.



ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNY

Az értékbecslés során a neurális háló összesen **3.210** ingatlan adatait elemezte és vetette össze. A modell tanításához és a pontos kalkulációhoz **95.766** egyedi paramétert használtunk fel, ami ingatlanonként átlagosan **29.8** adatpontot jelent.

Összehasonlításképpen: ha egy szakértő értékbecslő végezné el ugyanezt az elemzést - ingatlanonként mindössze 5 percet szánva az adatok feldolgozására -, a minta elemzése önmagában **267 munkaórát**, azaz körülbelül **33 munkanapot** venne igénybe. Ezen felül jelentkezne még az adatok kiértékelésének és a végleges szakvélemény elkészítésének időigénye.

A fenti adatok és a neurális háló által feltárt összefüggések alapján az ingatlan becsült reális piaci értéke:

103 050 000 Ft

Ez az érték a vizsgált időszak tranzakciós adatain alapuló, adatvezérelt becslés, amely a jelenlegi piaci viszonyokat tükrözi. Nem minősül hivatalos banki vagy igazságügyi értékbecslésnek.

