



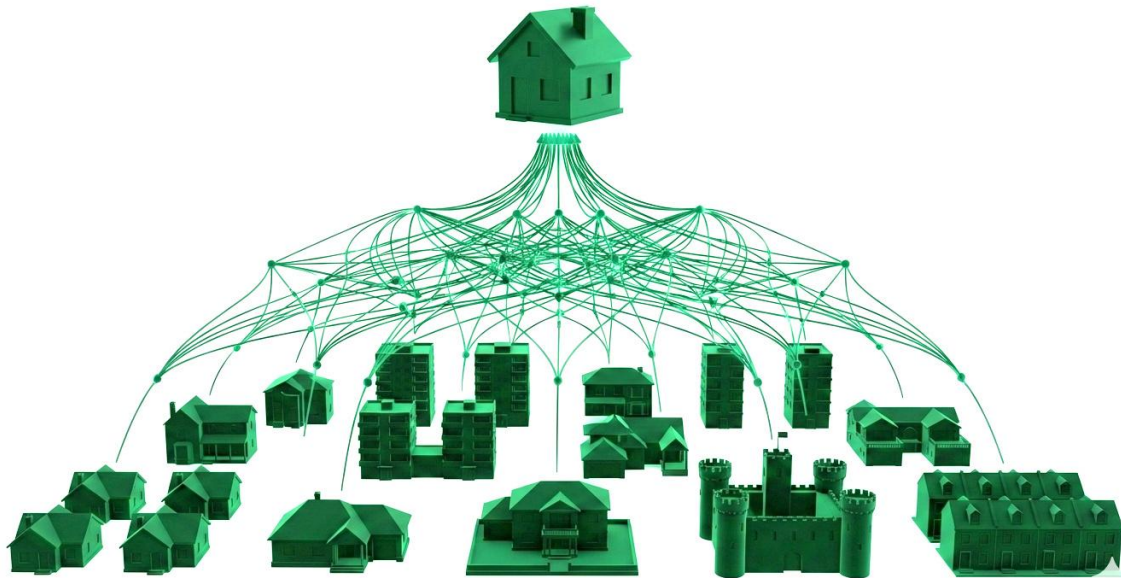
instantingatlanertek.hu - Legyen Ön is árazási szakértő!

TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ ÉRTÉKBECSLÉS

MESTERSÉGES NEURÁLIS HÁLÓ ALAPÚ

Baranya vármegye, Pécs

ikerház - 77 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 érték meghatározásnak**, továbbá **nem a jogszabályban meghatározott hivatalos módszertan alapján készül**, hanem piaci hirdetések és statisztikai elemzés felhasználásával.



VIZSGÁLT INGATLAN ADATOK

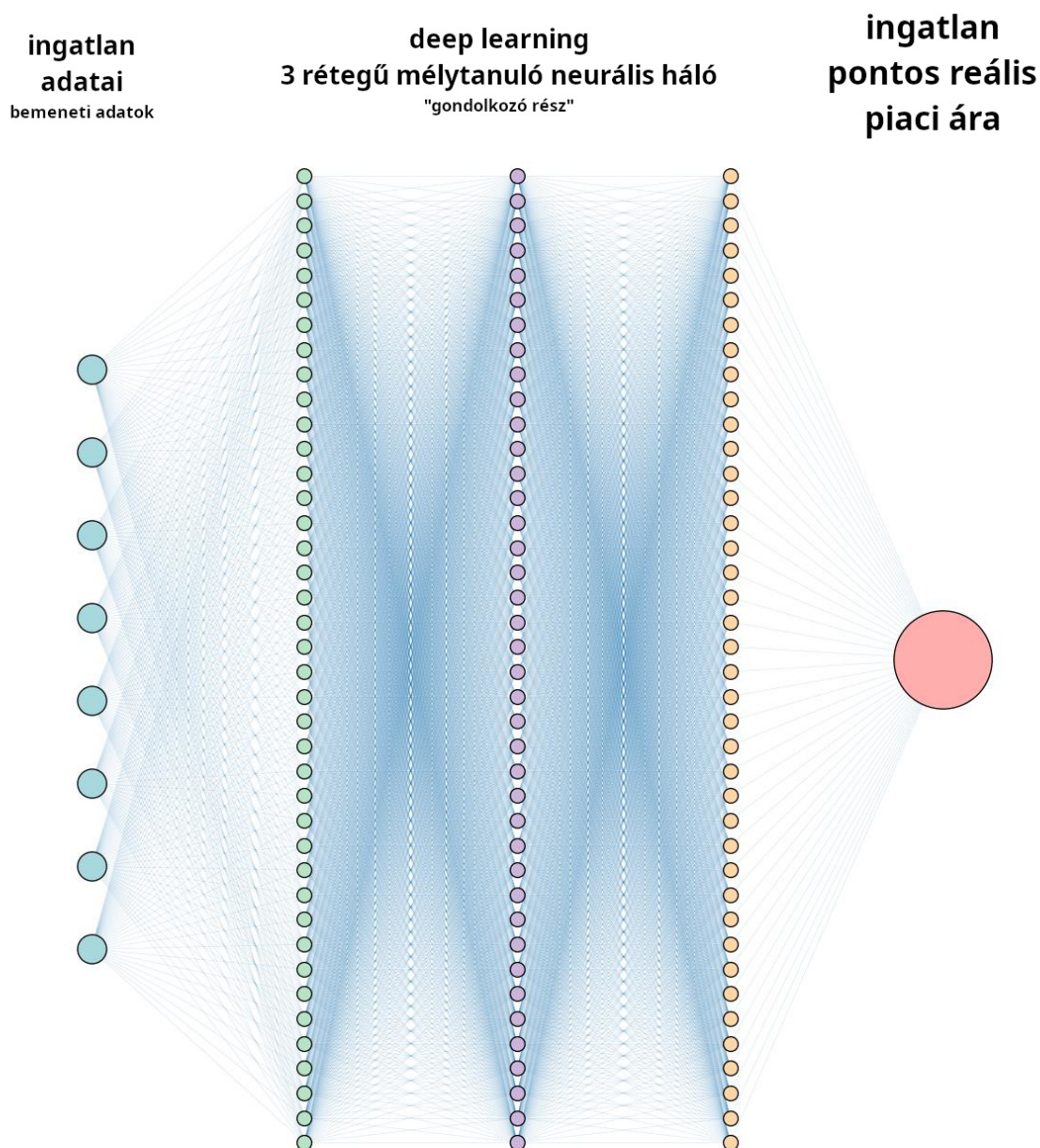
KATEGÓRIA	ADAT
Vármegye	Baranya
Település	Pécs
TELEPÜLÉS	Pécs
VÁROS RÉSZ	Ispitaalja
TÍPUS	ikerház
Ingatlan állapota	újszerű
Építés éve	2022
Komfort	összkomfortos
Energetikai tanúsítvány	A+
Alapterület_m2	77
Telekterület_m2	230
Szobák_db	3
Fűtés_1	gázkazán
Fűtés_2	hűtő-fűtő klíma
Tájolás	délnyugat
Parkolás	teremgarázs hely
Fürdő és wc	külön helyiségben
Légkondicionáló	van



MÓDSZERTANI KIEGÉSZÍTÉS

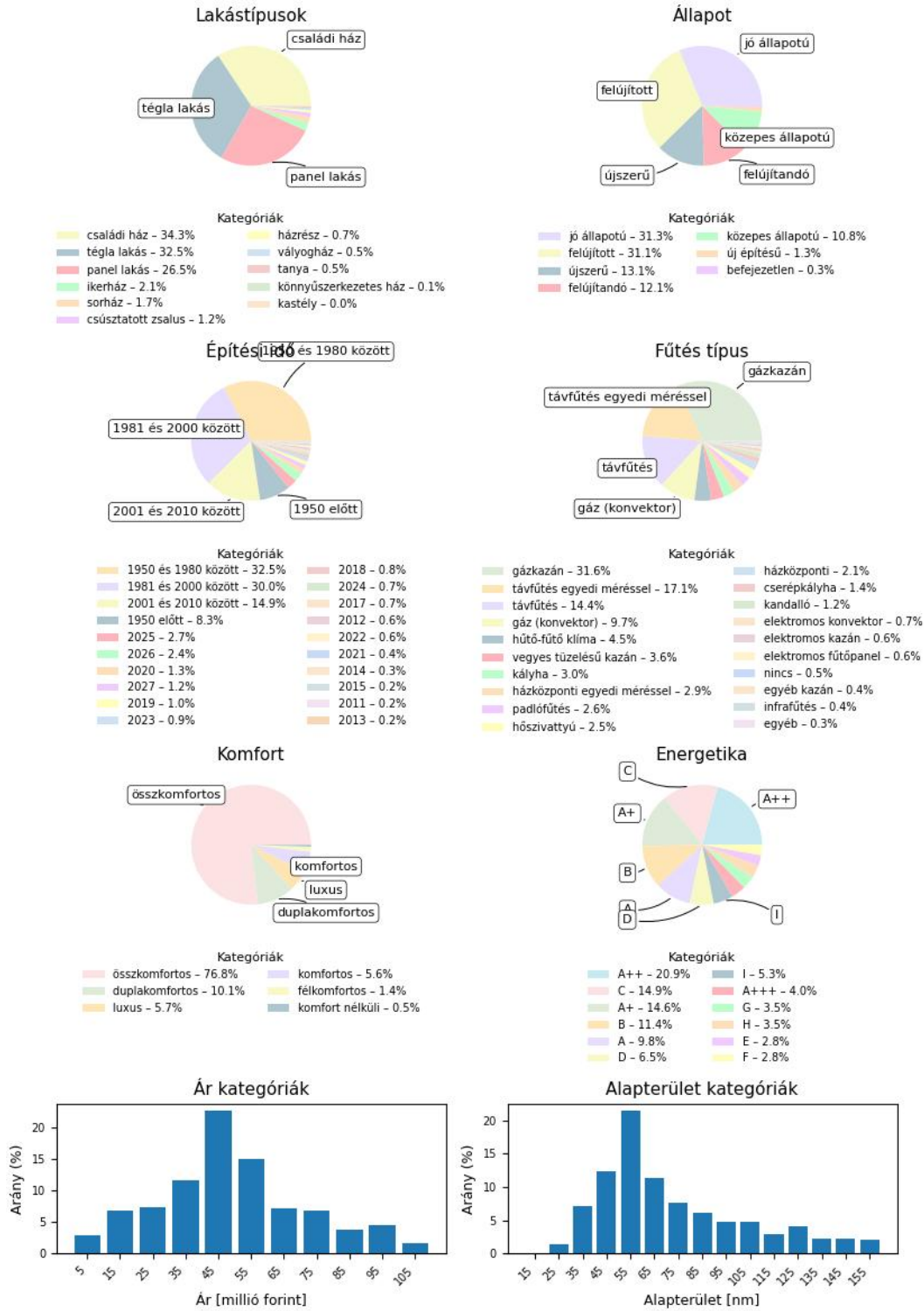
Az értékbecslés egy háromrétegű mélytanulási neurális hálózaton alapul, amely ingatlananként több, mint 20 jellemzőt dolgoz fel bemenetként - mint például az alapterület, elhelyezkedés, építési év, vagy infrastrukturális adottságok. A hálózat rejtett rétegei nemlineáris összefüggéseket tárnak fel a változók 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 **3.489** ingatlan adatait elemezte és vetette össze. A modell tanításához és a pontos kalkulációhoz **90.857** egyedi paramétert használtunk fel, ami ingatlanonként átlagosan **26.0** adatpontot jelent.

Összehasonlításképpen: ha egy szakértő értékbecslő végezné el ugyanezt az elemzést - ingatlanonként mindössze 5 percet szánva az adatok feldolgozására -, a minta elemzése önmagában **290 munkaórát**, azaz körülbelül **36 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:

85 547 000 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.

