instantingatlanertek.hu - Legyen Ön is árazási szakértő!

TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ ÉRTÉKBECSLÉS

Győr-Moson-Sopron vármegye, Győr

Lakás - 72 nm és 8 nm erkély/terasz

Állapot: felújított

KIEGÉSZÍTÉS ÉS JOGI NYILATKOZAT

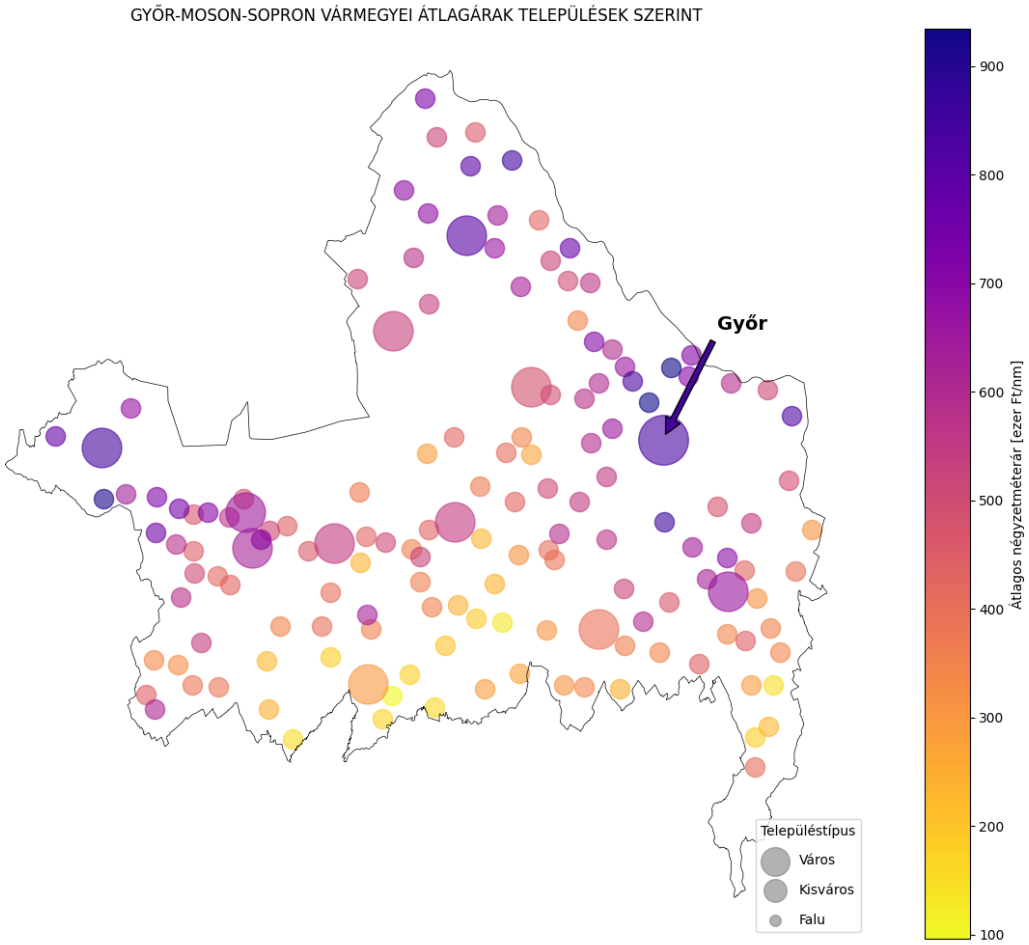
Jelen értékbecslés célja a **reális piaci ár meghatározása** a rendelkezésre álló hirdetési adatok és azok statisztikai elemzése alapján.

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** veszi alapul. Az elemzés során **volumen** adatokat használunk, melyeket statisztikai és matematikai módszerekkel - többek között **regresszióanalízissel** és mintázatok azonosításával - szűrünk és súlyozunk a reális piaci ár meghatározása érdekében.

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.

KATEGÓRIA	ADAT
Vármegye	Győr-Moson-Sopron
Település	Győr
Ingatlan	lakás
Alapterület	72 nm
Erkély/Terasz	8 nm
Állapot	felújított
Típus	panel
Építési év	1975 - 1989
Energetikai besorolás	DD
Emelet	5
Fűtés	távfűtés
Nyílászárók	hőszigetelt nyílászárók
Elhelyezkedés	kiváló hely
Világosság	világos
Nappali tájolása	dél
Kilátás	kiváló hely
Parkolás	utcán fizetős
Kiegészítés/Extrák	Panelprogram Lift

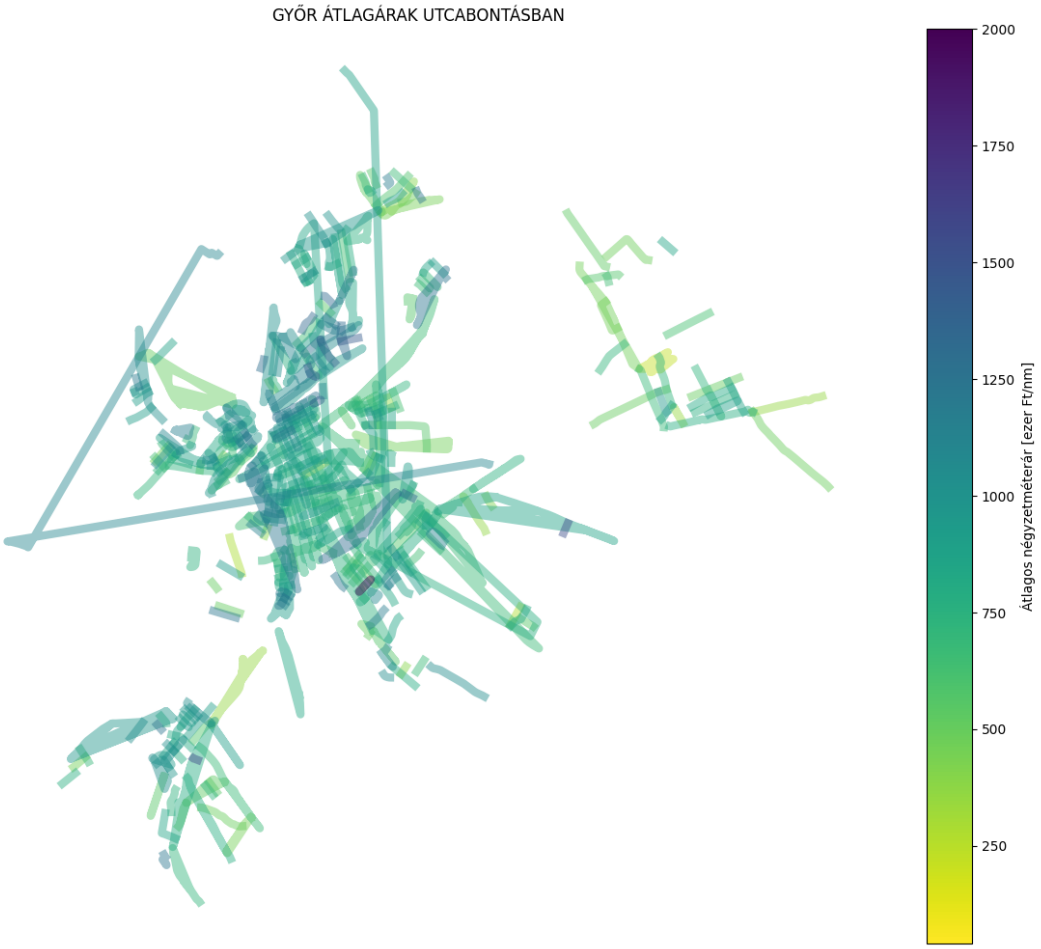


Összefoglaló: Megyeszinten a tipikus különbség 3.08×; összkép: erősen heterogén.

Győr-Moson-Sopron vármegye – települések egymáshoz viszonyítva

Az ábra jelzi, mely települések drágábbak vagy olcsóbbak a megyén belül. Tág kontextust ad és mutatja az alternatív lokációkat.

- **Tipikus eltérés (P90/P10):** 3.08× (*ez kb. ~208%-kal magasabb*)
- **Szélső különbség (max/min):** 9.73× (*ez kb. ~873%-kal magasabb*)
- **Szóródás (CV):** nagyon nagy szórás
- **Pozíció:** Győr a(z) felső harmadban; 143 település olcsóbb és 6 drágább (n=150).
- **Középső 50% sáv szélessége (IQR/medián):** 57%
- **Legdrágább 10% a középhez képest:** ~76%-kal magasabb
- **Legolcsóbb 10% a középhez képest:** ~62%-kal alacsonyabb
- **Legdrágább 10% / teljes átlag:** 1.72× *(~72%-kal az átlag felett)*
- **Legolcsóbb 10% / teljes átlag:** 0.37× *(~63%-kal az átlag alatt)*

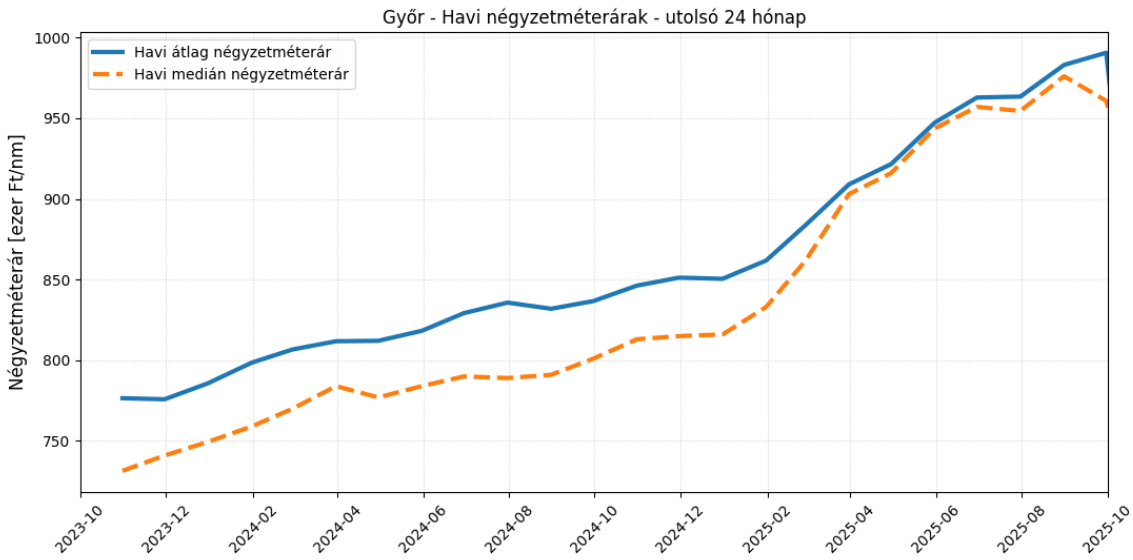


Összefoglaló: Győr utcái között a tipikus különbség 2.08×; összkép: erősen heterogén.

Győr - utcaszintű térkép

A helyi mikrolokációs eltéréseket mutatja. A közvetlen referencia (azonos utca/blokk) jelzi a reális ársávot a környéken.

- **Tipikus eltérés (P90/P10):** 2.08× (*ez kb. ~108%-kal magasabb*)
- **Szóródás (CV):** nagy szórás
- **Mennyire egyformák az utcák?** kb. minden 3. utca nagyon közel van az átlaghoz (±10%), és kb. minden 2. utca még mindig viszonylag közel van (±20%).
- **Mintázat: vegyes kép; vannak kiemelkedőbb utcák, de sok helyen fokozatos átmenet figyelhető meg.**
- **Középső 50% sáv szélessége (IQR/medián):** 32%
- **Legdrágább 10% a középhez képest:** ~56%-kal magasabb
- **Legolcsóbb 10% a középhez képest:** ~46%-kal alacsonyabb
- **Legdrágább 10% / teljes átlag:** 1.54× *(~54%-kal az átlag felett)*
- **Legolcsóbb 10% / teljes átlag:** 0.53× *(~47%-kal az átlag alatt)*



Általános értelmezés

- **A havi átlag és medián árak trendje** megmutatja a kereslet és kínálat egyensúlyát.
- **A volatilitás** az árak stabilitására utal, ami a kockázat szintjét is jelzi.
- **A kínálati mennyiség változása** közvetlenül befolyásolja az árdinamikát.
- **A hosszabb idősor** megbízhatóbb képet ad a rövid távú kilengéseknél.
- **Az értékbecslés során** fontos, hogy az aktuális trendek mennyire illeszthetők a banki értékbecsléshez és a reális piaci értékhez.

Áralakulás összefoglaló (havi átlag négyzetméterár)

- **24 havi változás:** 23.5%
- **12 havi változás:** 14.6%
- **6 havi változás:** 5.5%
- **3 havi változás:** -0.4%

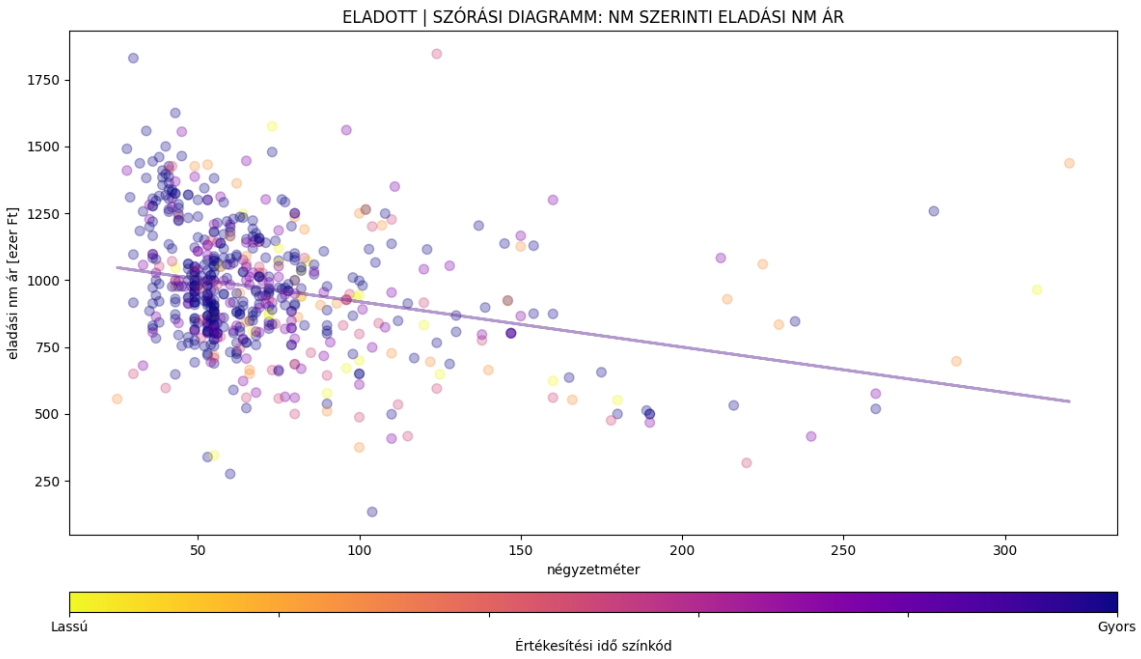
Trendértékelés: Emelkedő pálya, de érezhető ingadozásokkal.

Volatilitás: Alacsony havi volatilitás (stabil árak).

- **Legnagyobb havi ugrás:** 2.9%
- **Legnagyobb havi visszaesés:** -3.2%
- **Kilengés (max-min az átlaghoz):** 24.8%
- **Csúcsról mért maximális visszaesés (max drawdown):** -3.2%

Kínálati dinamika: A kínálat csökkenő, viszonylag stabil kínálat, ami erősebb áremelkedési dinamikát támogathat.

Rövid távon lassulás vagy korrekció jelei látszanak az éves trendhez képest.



Eladott / inaktív ingatlanok - szórási diagram

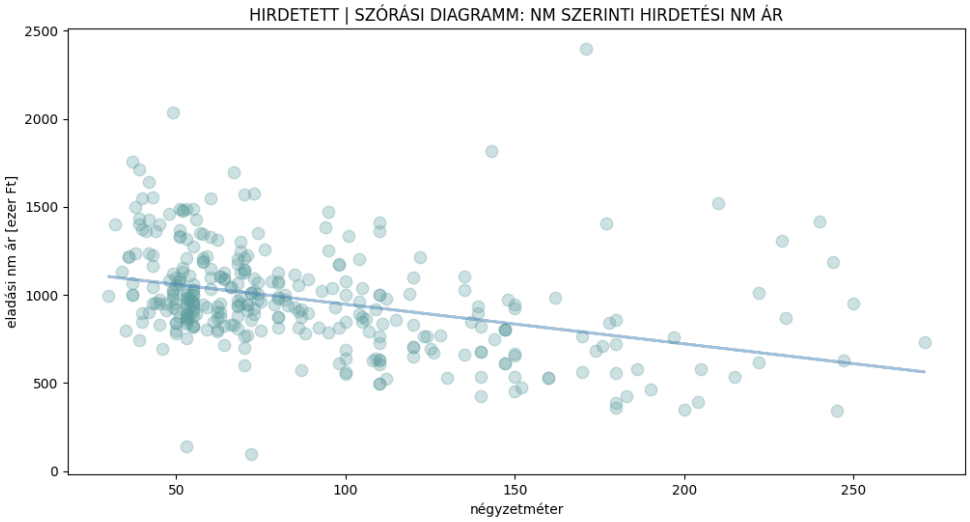
A vízszintes tengelyen az **alapterület**, a függőlegesen a **négyzetméterár** látszik. A sűrűbb pontfelhők több, egymáshoz hasonló esetre utalnak. Az ábrán húzott egyenes a *lineáris regresszió*, ami a méret és az ár *átlagos együttmozgását* jelzi. A színskála a *viszonylagos értékesítési sebességet* mutatja: a jelmagyarázat szélei jelölik a mintán belüli „lassabb” és „gyorsabb” csoportokat - *konkrét napok nélkül*.

Mit mutat a ponthalmaz?

- Az eladások **fele** kb. **~29%** szélességű sávban mozog a közép körül. → kisebb érték = egységesebb árképzés; nagyobb = változatosabb.
- A **magasabb árú** eladások (felső 10%) átlagára ~**~87**%-kal magasabb (≈ **1.87**×), mint a **legalacsonyabbaké** (alsó 10%). → a szélek közti tipikus különbség; nagyobb érték = erősebb árkülönbség.
- A méret és a négyzetméterár kapcsolata **gyenge**, **fordított irányú**. → nagyobb alapterületnél jellemzően alacsonyabb a m^2-ár, de csak gyenge jelleggel.
- Értékesítési sebesség (relatív): kb. 21% gyors • 21% lassú (kvintilis alapú). → a „gyors” és „lassú” a minta alsó/felső 20%-a; relatív csoportok, nem napok.

Hasonló méretű lakások (±10% / min. ±5 m^2)

- Az eladások fele kb. **~24%** szélességű sávban mozog a közép körül. → kisebb érték = egységesebb, nagyobb = változatosabb árak.
- A felső 10% átlagára ~**55**%-kal magasabb (≈ **1.55**×), mint az alsó 10%é. → a szélek közti különbséget mutatja; nagyobb érték = erősebb szóródás.
- Értékesítési sebesség (relatív): kb. 20% gyors • 20% lassú (kvintilis alapú). → a „gyors” és „lassú” a minta alsó/felső 20%-a; relatív csoportok, nem napok.



Hirdetett ingatlanok - szórási diagram

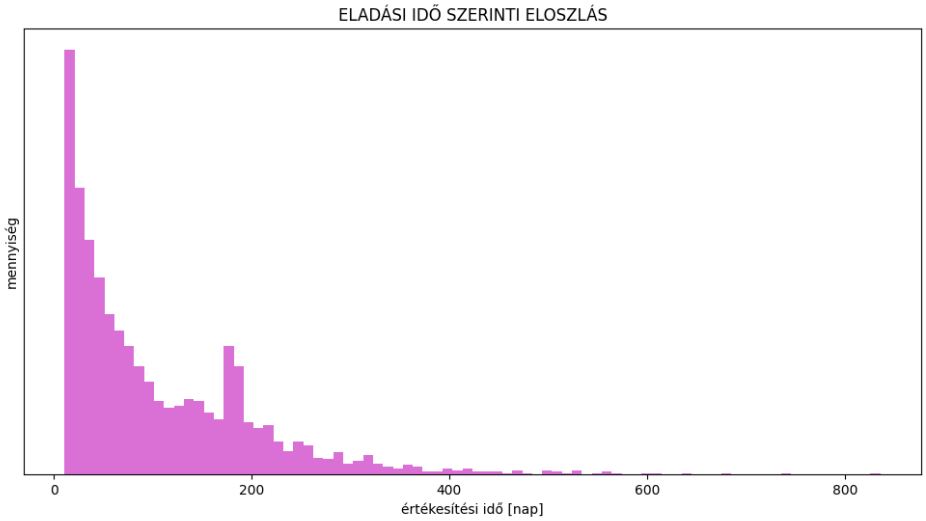
A vízszintes tengelyen az **alapterület**, a függőlegesen a **négyzetméterár** látszik. A sűrűbb pontfelhők több, egymáshoz hasonló hirdetésre utalnak. Az ábrán húzott egyenes a *lineáris regresszió*, ami a méret és az ár *átlagos együttmozgását* jelzi.

Mit mutat a ponthalmaz?

- A hirdetések **fele** kb. **~32%** szélességű sávban van a közép körül. → kisebb érték = egységesebb árképzés; nagyobb = változatosabb.
- A **magasabb árú** hirdetések (felső 10%) átlagára ~**~121**%-kal magasabb (≈ **2.21**×), mint a **legalacsonyabbaké** (alsó 10%). → a szélek közti tipikus különbség; nagyobb érték = erősebb árkülönbség.
- A méret és a négyzetméterár kapcsolata **gyenge**, **fordított irányú**. → nagyobb alapterületnél jellemzően alacsonyabb a m^2-ár, de csak gyenge jelleggel.

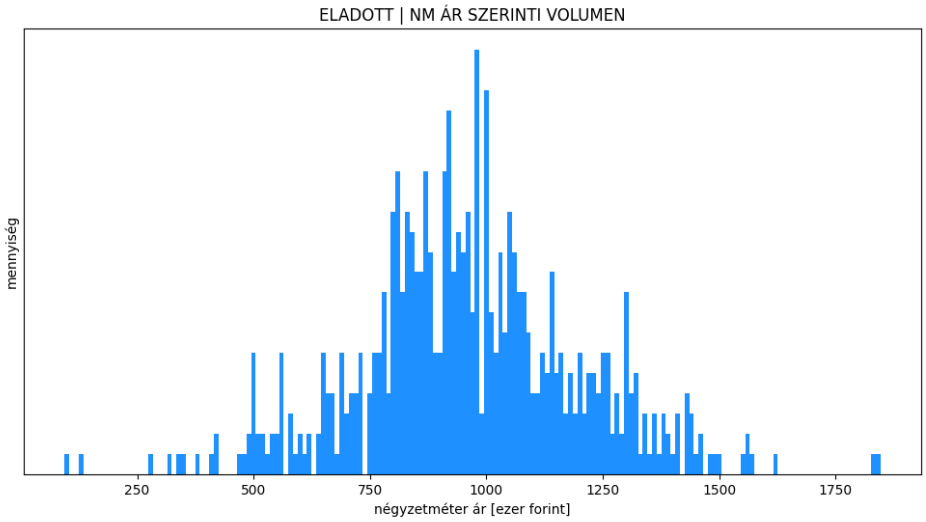
Hasonló méretű hirdetések (±10% / min. ±5 m^2)

- A hirdetések fele kb. **~22%** szélességű sávban van a közép körül. → kisebb érték = egységesebb, nagyobb = változatosabb árak.
- A felső 10% átlagára ~**59**%-kal magasabb (≈ **1.59x**), mint az alsó 10%-é. → a szélek közti különbséget mutatja; nagyobb érték = erősebb szóródás.



Eladási idő

- **Reális piaci átfutási idő (medián):** ~74 nap. → a tranzakciók fele ennél gyorsabb, fele lassabb; stabil középérték.
- **Leggyakoribb átfutási idő (hisztogram-csúcs):** ~25 nap. → a legtöbb ügylet itt sűrűsödik; lehet a „gyors” tartományon belül is.
- **Tipikus tartomány (középső 50%):** kb. 33-165 nap. → az eladások fele nagyjából ebbe a sávba esik; kisebb sáv = kiszámíthatóbb piac.
- **„Gyors” ügyletek:** 28 nap alatt. → a mintán belüli alsó ~20% ilyen tempóban zárul.
- **„Hosszú” ügyletek:** 182 nap felett. → a mintán belüli felső ~20% jellemzően ennél tovább tart.
- **Aktuális dinamika (legutóbbi ~20%):** gyorsuló értékesítés (~10 nappal rövidebb középérték a korábbi időszakhoz képest). → a legutóbbi időszak mediánját hasonlítjuk a korábbi mintáéhoz. Korábbi medián: 77 nap • Legutóbbi medián: 67 nap

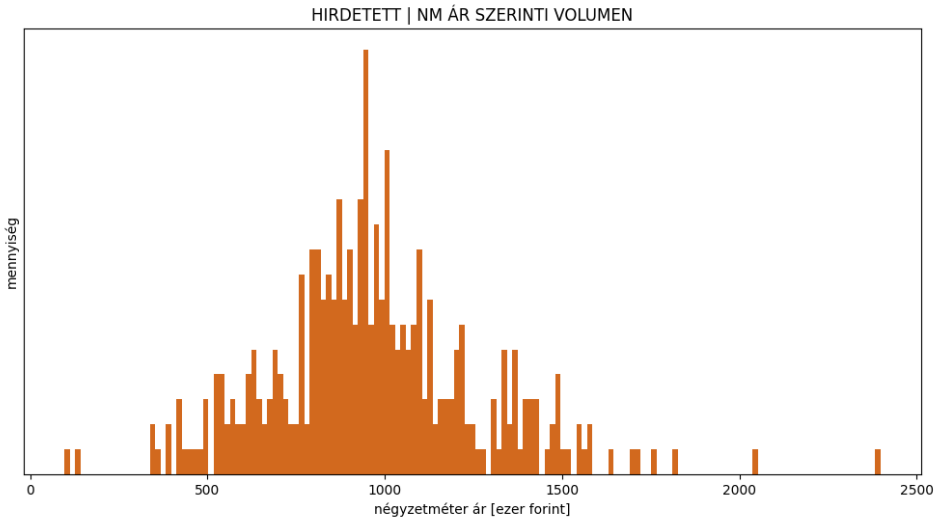


Eladott lakások - nm-ár szerinti eloszlás

- **Leggyakoribb ársáv:** ~938-1002 ezer Ft/nm → itt sűrűsödnek a tranzakciók (nagyobb volumen).
- **Medián (középérték):** ~952 ezer Ft/nm → az eladások fele ennél alacsonyabb, fele magasabb fajlagos áron történt.
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** ~822-1097 ezer Ft/nm → a többség ide esik; kisebb sáv = egységesebb piac, nagyobb = változatosabb.
- **Szélek közti különbség (felső 10% / alsó 10%):** 1.90x (~90%) → mekkora a távolság az olcsóbb és a drágább szélek között.
- **Eloszlás képe:** jobbra ferde (magasabb árak felé hosszabb farok).
- **Volumen megoszlás:** alsó sáv ~34%, középső ~33%, felső ~33%. → ahol nagyobb a részarány, ott több eladás koncentrálódott (laikus értelemben „keresettebb" sáv).

Hasonló méretű eladások (±10% / min. ±5 m^2)

- **Szegmens medián:** ~960 ezer Ft/nm → közel az összkép közepéhez (különbség az összkép mediánjához: ~1%).
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** ~844-1069 ezer Ft/nm → szélessége ~23% a középhez képest.
- **Szélek közti különbség (felső 10% / alsó 10%):** 1.54x (~54%).

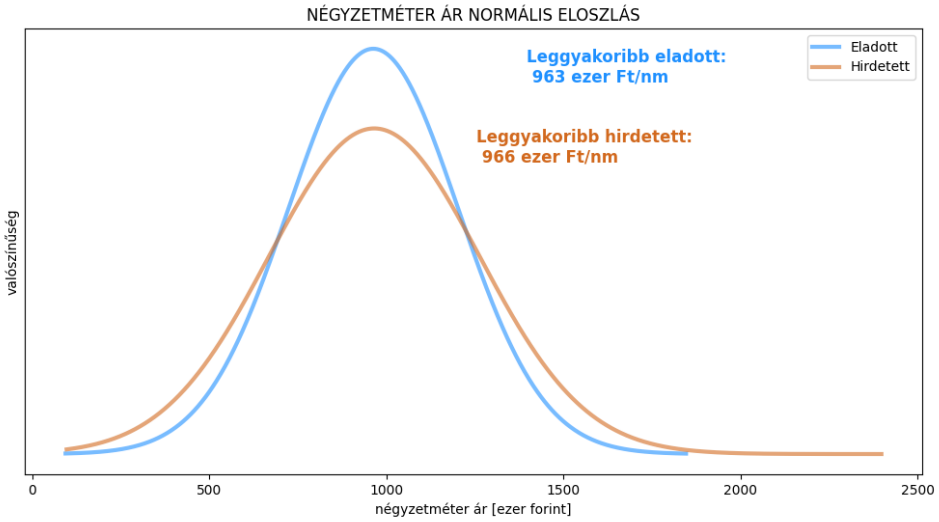


Hirdetett lakások - nm-ár szerinti eloszlás

- **Leggyakoribb ársáv:** ~864-949 ezer Ft/nm → itt koncentrálódnak a hirdetések (kínálati sűrűsödés).
- **Medián (középérték):** ~947 ezer Ft/nm → a hirdetések fele ennél alacsonyabb, fele magasabb fajlagos áron szerepel.
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** ~803-1108 ezer Ft/nm → a többség ide esik; kisebb sáv = egységesebb kínálat, nagyobb = széttartóbb.
- **Szélek közti különbség (felső 10% / alsó 10%):** 2.24× (~124%) → az olcsó és drága hirdetésszélek távolsága.
- **Eloszlás képe:** jobbra ferde (drágább irányba hosszabb farok).
- **Kínálati volumen megoszlása:** alsó sáv ~33%, középső ~33%, felső ~33%. → ahol nagyobb a részarány, ott több hirdetés koncentrálódik (laikusan „keresettebb" ársáv).

Hasonló méretű hirdetések (±10% / min. ±5 m²)

- **Szegmens medián:** ~1005 ezer Ft/nm → a közép felett (különbség az összkép mediánjához: ~6%).
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** ~915-1141 ezer Ft/nm → szélessége ~22% a középhez képest.
- **Szélek közti különbség (felső 10% / alsó 10%):** 1.59× (~59%).



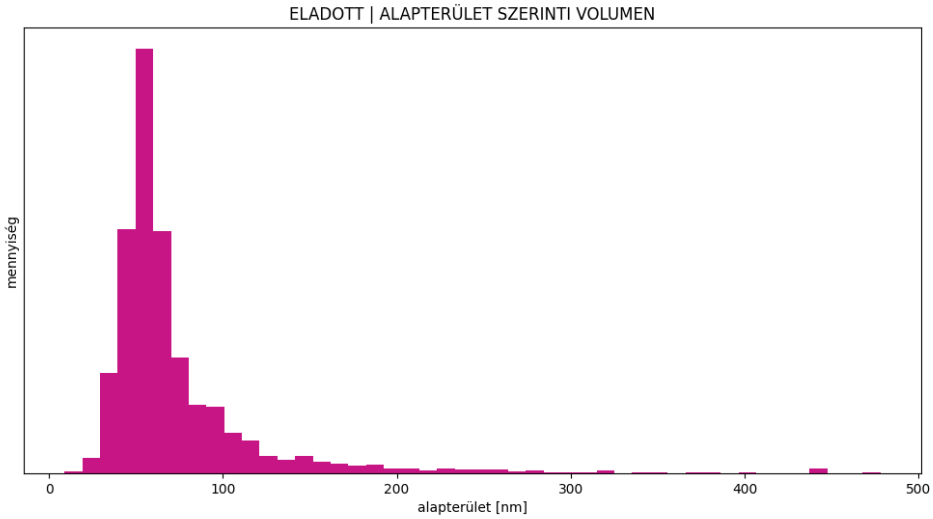
Eladott vs. hirdetett négyzetméterár - normális illesztés

A görbék a *normális eloszlás* illesztései a tényleges adatokra: középen a **átlag** (itt a csúcs), a szélességet pedig a **szórás** adja. Ez *simított* összkép; a valós eloszlás lehet kissé ferde vagy többrezgős.

- **Eladottak - átlag:** ~963 ezer Ft/nm • szóródás: nagy szórás (CV≈25%) • ≈68%: 724-1202 • ≈95%: 485-1441
- **Hirdetettek - átlag:** ~966 ezer Ft/nm • szóródás: nagyon nagy szórás (CV≈31%) • ≈68%: 668-1263 • ≈95%: 371-1560
- **Árazási rés (hirdetett - eladott):** ~3 ezer Ft/nm (~0%) - pozitív érték: a hirdetések átlagosan magasabb fajlagos áron jelennek meg.
- **Átfedés / szétválás:** erős átfedés (alig különböznek) (Cohen d≈0.01)

Hasonló méretű ingatlanok (±10% / min. ±5 m²)

- Medián eladott: ~960 ezer Ft/nm • Medián hirdetett: ~1005 ezer Ft/nm
- Különbség: ~45 ezer Ft/nm (~5%)
- Mintanagyság: eladott n=111 • hirdetett n=49



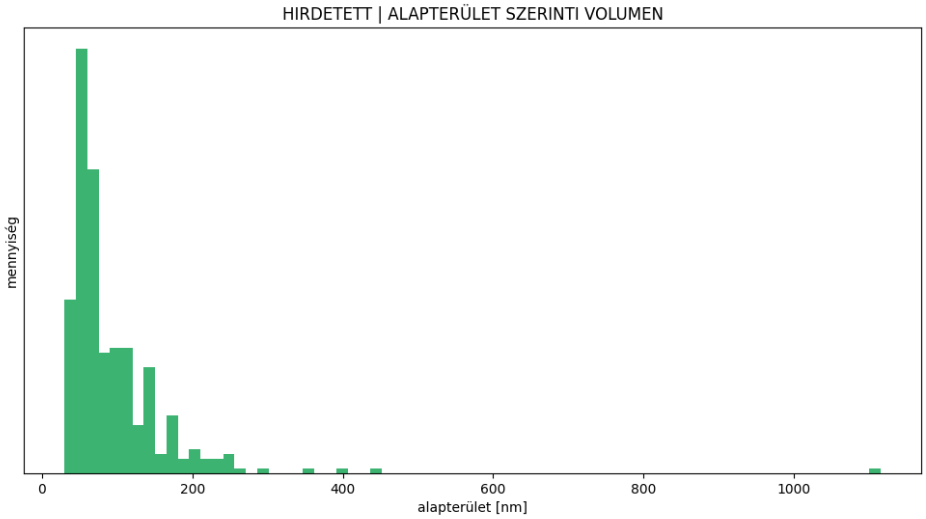
Eladott lakások - alapterület szerinti eloszlás

Az ábra azt mutatja, mekkora alapterület körül *koncentrálódik* a legtöbb tranzakció, illetve mekkora a középső sáv. Minél szűkebb a középső sáv, annál egységesebb a piac; a széles sáv változatosabb kínálatra/ keresletre utal.

- **Leggyakoribb mérettartomány:** ~54-58 m² → itt a legnagyobb a tranzakciós sűrűség.
- **Medián alapterület:** ~57 m² → az eladások fele ennél kisebb, fele nagyobb lakásra esett.
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** ~50-79 m² → a többség ide esik; kisebb sáv = egységesebb, nagyobb = változatosabb méretkínálat.
- **Eloszlás képe:** jobbra ferde (nagyobb alapterületek felé hosszabb farok).
- **Volumen megoszlás:** kisebb ~37%, középső ~28%, nagyobb ~34%. → ahol nagyobb a részarány, ott több eladás koncentrálódik.

Vizsgált alapterület környezetében

- **Helyzet a mintában:** ~71. percentilis (felső harmad).
- **Közvetlen környék (±7 m²):** 396 eladás → a teljes minta ~14%-a esik ebbe a sávba.



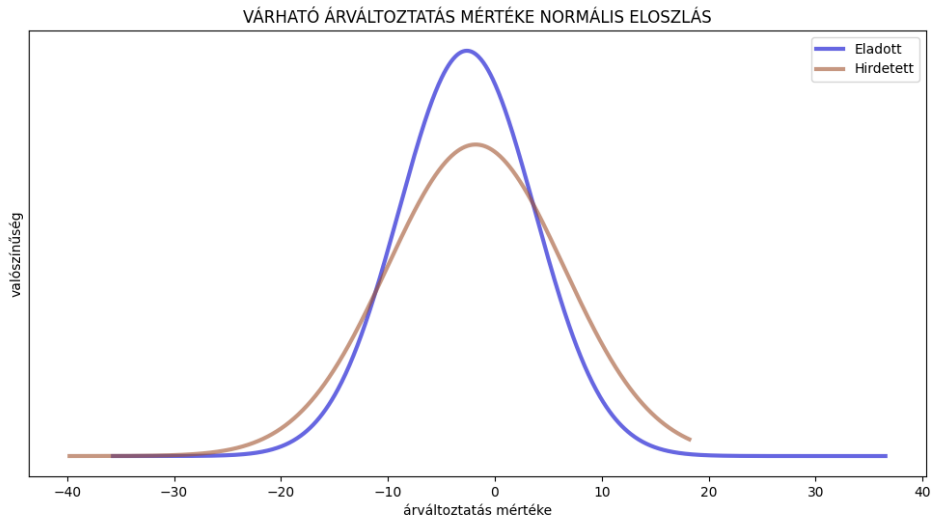
Hirdetett lakások - alapterület szerinti eloszlás

Az ábra azt mutatja, mely alapterület-tartományban *koncentrálódik* a legtöbb hirdetés, és mekkora a „tipikus” középső sáv. Minél szűkebb a középső sáv, annál egységesebb a kínálat; a széles sáv sokféle méretű lakást jelez.

- **Leggyakoribb mérettartomány:** ~46-62 m² → itt a legnagyobb a kínálati sűrűség.
- **Medián alapterület:** ~71 m² → a hirdetések fele ennél kisebb, fele nagyobb lakásról szól.
- **„Tipikus sáv” (középső 50%):** ~53-110 m² → a többség ide esik; kisebb sáv = egységesebb kínálat.
- **Eloszlás képe:** jobbra ferde (nagyobb lakások felé hosszabb farok).
- **Kínálati volumen megoszlása:** kisebb ~35%, középső ~32%, nagyobb ~33%. → ahol nagyobb a részarány, ott több hirdetés koncentrálódik.

Vizsgált alapterület helyzete

- **Percentilis:** ~52. percentilis (középső harmad).
- **Kínálati sűrűség a környékén (±7 m²):** 49 hirdetés → a teljes kínálat ~15%-a esik ebbe a sávba.



Árváltoztatások - eladott vs. hirdetett

A görbék az *árváltoztatás* (százalék az induló árhoz képest) simított eloszlásait mutatják. A 0% a változatlan árat jelenti; a negatív érték **árcsökkentés**, a pozitív **áremelés**. A csúcsok az **átlag** környékére esnek; a görbe szélessége a **szórást** tükrözi (≈ mennyire szórnak az átárazások).

Eladott (inaktív) hirdetések

- **Átlagos árváltoztatás:** -2.61%
- **Medián (középérték):** -2.8% → a fele nagyobb, fele kisebb mértékű változtatás.
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** -5.6% - +0.1%
- **Megoszlás:** árcsökkentés ~71%, érdemi változtatás nélkül ~4%, áremelés ~24%
- ≈68% várható sáv (átlag ± szórás): -9.0% - +3.7%

Hirdetett (aktív) hirdetések

- **Átlagos árváltoztatás:** -1.79%
- **Medián (középérték):** -1.9%
- **„Tipikus sáv" (középső 50%):** -6.0% - +3.6%
- **Megoszlás:** árcsökkentés ~59%, érdemi változtatás nélkül ~4%, áremelés ~37%
- ≈68% várható sáv (átlag ± szórás): -10.0% - +6.4%

Különbség a minták között

- **Átlagok különbsége:** +0.82% → pozitív érték: a hirdetetteknél átlagosan magasabb (kevésbé negatív) az árváltoztatás.

ÉRTÉKELÉS

Az alábbi összegzés az előző oldalak részletes adatai és mintázatai alapján készült. A leírt értékek a rendelkezésre álló hirdetések és lezárt ügyletek mintáját tükrözik.
A becslésben az állapot figyelembe véve: felújított, a terasz/erkély hatása szerepel a számításban.

Az átlagos eladási idő (középérték) ~74 nap. A legtöbb ügylet 33-165 nap között zajlik. A leggyakoribb eladási idő ~25 nap. A leggyorsabb 20% ~28 napon belül zárul, a leglassabb 20% jellemzően 182 napnál is tovább tart. Az utóbbi időszak gyorsuló tendenciát mutat: a középérték körülbelül 10 nappal rövidebb a korábbi időszakhoz képest.

A hirdetések leggyakoribb ársávja 890-980 ezer Ft/nm. A kínálat mediánja ~949 ezer Ft/nm. A két érték eltérhet, mert a leggyakoribb sáv egy gyakorisági csúcsot jelöl, míg a medián a teljes eloszlás közepe; a binszélesség és az árszintek ferdesége miatt a csúcs és a közép nem feltétlenül esik egybe.

Az elmúlt 12 hónapban ~14.6%-kal emelkedtek az árak éves szinten. Az idősor emelkedő pálya, de érezhető ingadozásokkal.

A hirdetések átlagos fajlagos ára ~965 ezer Ft/nm, az eladottaké ~963 ezer Ft/nm. A különbség ~2 ezer Ft/nm (≈0%).

A vizsgált ingatlanra a mintázatok alapján a fajlagos ára ~889 ezer Ft/nm és teljes értéken ~67 millió Ft adódik.