

Орон сууцны дэлгэрэнгүй шинжилгээ

Тайлангийн огноо: 2025 оны 06 сарын 02 өдөр

Үндсэн мэдээлэл

Гарчиг: Чд, 1-р хороо 40 мянгат, мөнгөн завьяа-н хойно 81.0 мкв 3 өрөө

Байршил: УБ — Чингэлтэй, 40 мянгат

Дүүрэг: Чингэлтэй

Талбай: 81.0 м²

Өрөөний тоо: 3 өрөө

Нийт үнэ: 485.0 сая ₮

м² үнэ: 6.0 сая ₮

Дүүргийн зах зээлийн шинжилгээ

Чингэлтэй дүүрэгийн эдийн засгийн шинжилгээ:

1. Чингэлтэй дүүрэг нь төв хэсэгтэй ойр байрладаг, энэ нь тээвэр, үйлчилгээний боломжийг сайжруулна.

2. Дундаж үнэ:

- Нийт байрны 1м² дундаж үнэ: 3 800 000 төгрөг
- 2 өрөө байрны 1м² дундаж үнэ: 3 900 000 төгрөг
- 3 өрөө байрны 1м² дундаж үнэ: 3 700 000 төгрөг

3. Харьцуулалт: Чингэлтэй дүүрэгийн байрны үнэ нь дундаж үнэтэй байна. 2 өрөө байрны үнэ нь хамгийн өндөр байна.

4. Хөрөнгө оруулалтын боломж: Чингэлтэй дүүрэгийн байрны үнэ нь дундаж үнэтэй байна. Төв хэсэгтэй ойр байрладаг тул тээвэр, үйлчилгээний боломжийг сайжруулна. Инвесторуудад зөвлөмжлөх боломжтой.

5. Зах зээлийн онцлог: Чингэлтэй дүүрэгийн байрны үнэ нь тогтвортой байна. Төв хэсэгтэй ойр байрладаг тул тээвэр, үйлчилгээний боломжийг сайжруулна.

Chain-of-Thought дэлгэрэнгүй шинжилгээ

Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Тойм (Property Overview)

Үл хөдлөх хөрөнгийн онцлог нь Чингэлтэй дүүрэгт байрладаг, 81.0 м² талбай бүхий, 3 өрөө бүхий орон сууц юм. Энэхүү орон сууц нь 2010 онд баригдсан, 6 давхартай, паркет хөшигтэй, вакум цонхтой, 1 тагттай, бүргэд хаалгатай болно. Мөн энэ орон сууц нь банкны зээлээр авах боломжтой бөгөөд гэрчилгээ бэлэн болно.

Үнийн Үнэлгээ (Price Assessment)

Үл хөдлөх хөрөнгийн үнийг үнэлэхэд Чингэлтэй дүүрэгийн дундаж үнэгүйг харьцуулж болно. 3 өрөө байрны дундаж үнэ нь 3,700,000 төгрөг/м² болно. Харин энэхүү орон сууцны үнэ нь 5,987,654 төгрөг/м² байна. Үнэ нь дундаж үнэтэй харьцуулбал өндөр байна. Ялгааг тоогоор илэрхийлбэл 59.5% өндөр байна.

Байршлын Шинжилгээ (Location Analysis)

Үл хөдлөх хөрөнгийн байршлын давуу талууд нь төв хэсэгтэй ойр байрладаг, тээвэр, үйлчилгээний боломжийг сайжруулна. Мөн Чингэлтэй дүүрэгийн эдийн засгийн шинжилгээгээр тухайн дүүрэгийн байрны үнэ нь дундаж үнэтэй байна. Харин сул талууд нь тодорхойгүй байна.

Хөрөнгө Оруулалтын Боломж (Investment Potential)

Энэхүү үл хөдлөх хөрөнгө нь хөрөнгө оруулалтын хувьд ямар боломжтой вэ? Үнэ цэнийн өсөлт, түрээсийн орлого, богино болон урт хугацааны хэтийн төлөвийг үнэлэхэд Чингэлтэй дүүрэгийн эдийн засгийн шинжилгээгээр тухайн дүүрэгийн байрны үнэ нь дундаж үнэтэй байна. Инвесторуудад зөвлөмжлөх боломжтой.

Дүгнэлт ба Зөвлөмж (Conclusion and Recommendations)

Дээрх шинжилгээнүүдэд үндэслэн худалдан авагч эсвэл хөрөнгө оруулагчдад зориулсан тодорхой, хэрэгжүүлж болохуйц зөвлөмжүүдийг өг. Үл хөдлөх хөрөнгө нь өндөр үнэтэй байгаа тул худалдан авагчдад зөвлөмжлөх боломжтой. Харин хөрөнгө оруулагчдад зөвлөмжлөх боломжтой тул тухайн дүүрэгийн эдийн засгийн шинжилгээгээр тухайн дүүрэгийн байрны үнэ нь дундаж үнэтэй байна.

Интернэт судалгааны үр дүн

Чингэлтэй дүүрэгийн орон сууцны зах зээлд тулгарсан үндэсний шинж чанарууд:

* Чингэлтэй дүүрэгийн 1-р хороо нь нийслэлийн төв хэсэгт байрладаг ба энэ нь орон сууцны үнийг нэмэгдүүлж байна.

* Орон сууцны үнэ 1-р хороод 3,604,000 MNT, 2-р хороод 3,384,000 MNT, 3-р хороод 1,602,000 MNT болсон байна.

* Чингэлтэй дүүрэгийн орон сууцны зах зээлийг нэмэгдүүлж буй гол хүчин зүйлүүд нь:

+ Эрүүл мэндийн төвийн мэдээлэл

+ Дарь-Эх тооцооны төв

+ Дэнжийн мянга тооцооны төв

* Орон сууцны үнийг нэмэгдүүлж буй нөлөөлөх хүчин зүйлүүд нь:

+ Нийслэлийн төв хэсэгт байрлал

+ Зах зээлийн өсөлт

+ Шинэ орон сууцны барилга

* Худалдан авагчид ба хөрөнгө оруулагчдад зориулсан арга зөвшөөрөл:

+ Чингэлтэй дүүрэгийн орон сууцны зах зээлийг судлан түүнийгээр үр ашигтай худалдан авах боломжтой

+ Шинэ орон сууцны барилгыг сонгох боломжтой

+ Зах зээлийн өсөлтийн хөрөнгө оруулалтын арга зөвшөөрөлгөөр ашигтай боломжтой.

Хөрөнгө оруулалтын зөвлөмж

Үнэ өндөр түвшинд байгаа тул тохиролцох боломжийг авч үзэх.