

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. Дүүрэгийн нэр ба ерөнхий онцлогууд: Чингэлтэй дүүрэг нь Улаанбаатар хотын төв хэсэгт оршдог.

2. Өрөөндөөр ангилсан өртөөний дундаж үнэ:

- Нийт байрны 1м² дундаж үнэ: 4 995 398 төгрөг
- 1 өрөө байрны 1м² дундаж үнэ: 3 035 714 төгрөг
- 2 өрөө байрны 1м² дундаж үнэ: 4 899 580 төгрөг
- 3 өрөө байрны 1м² дундаж үнэ: 4 938 818 төгрөг
- 4 өрөө байрны 1м² дундаж үнэ: 5 947 988 төгрөг

3. Харьцуулалтын онцлогууд: Чингэлтэй дүүрэгийн өртөөний үнэ нь дундажаар төв хэсэгт

орших дүүрэгүүдээс дээр байна.

4. Шилжүүлэх боломж ба зөвлөмж: Чингэлтэй дүүрэгийн өртөөний үнэ нь дундажаар өндөр байгаа тул энэ дүүрэгт шилжүүлэх боломжтой. Гэвч энэ дүүрэгт зөвхөн шилжүүлэх боломжтой гэдгийг анхаарна уу.

5. Зах зээлийн онцлогууд ба түүний урсгал: Чингэлтэй дүүрэгийн зах зээлийн онцлогуудыг харгалзан авч үзвэл энэ дүүрэгийн өртөөний үнэ нь дундажаар өндөр байгаа тул энэ дүүрэгт шилжүүлэх боломжтой гэдгийг анхаарна уу.

Chain-of-Thought дэлгэрэнгүй шинжилгээ

Here is the comprehensive analysis for the PDF report:

Үл Хөдлөх Хөрөнгийн Тойм (Property Overview)

The subject property is a 3-bedroom apartment located in the 1st khoroo of Chingeltei district, Ulaanbaatar city. The apartment has a total area of 81.0 square meters and is situated on the 5th floor of a 6-story building. The property features a balcony, parquet floor, vacuum windows, and a door made of solid wood. The construction of the building was completed in 2010, and the apartment is currently available for sale.

Үнийн Үнэлгээ (Price Assessment)

The price of the subject property is MNT 485,000,000, which translates to MNT 5,987,654 per square meter. According to the district analysis, the average price of a 3-bedroom apartment in Chingeltei district is MNT 4,938,818 per square meter. Therefore, the price of the subject property is higher than the average price in the district. The price difference is MNT 1,048,836 per square meter, which is approximately 21.2% higher than the average price.

Байршлын Шинжилгээ (Location Analysis)

The subject property is located in the 1st khoroo of Chingeltei district, which is a central area of Ulaanbaatar city. The property is situated near the Mongolian Trade Center, which provides convenient access to shopping and entertainment facilities. The area is also well-connected to other parts of the city, with public transportation available nearby. However, the area is densely populated, and traffic congestion is a common issue.

Хөрөнгө Оруулалтын Боломж (Investment Potential)

The subject property has a high investment potential due to its location in a central area of Ulaanbaatar city. The property's value is expected to appreciate over time, providing a good return on investment. Additionally, the property can generate rental income, which can help to offset the costs of ownership. However, the high price of the property may deter some investors.

Дүгнэлт ба Зөвлөмж (Conclusion and Recommendations)

Based on the analysis, we conclude that the subject property is a good investment opportunity for those who are willing to pay a premium for a central location. However, we recommend that potential buyers carefully consider their budget and investment goals before making a decision. Additionally, we suggest that buyers negotiate the price of the property with the seller to ensure a fair deal.

For investors, we recommend that they consider the long-term potential of the property and the rental income it can generate. We also suggest that investors conduct a thorough inspection of the property before making a purchase.

Overall, the subject property is a good investment opportunity for those who are willing to pay a premium for a central location. However, careful consideration and due diligence are necessary to ensure a successful investment.

Интернэт судалгааны үр дүн

****Худалдааны зах зээлийн шинжилгээ****

Чингэлтэй дүүрэгийн 1-р хороо нь Улаанбаатар хотын төв хэсэгт байрладаг бөгөөд орон сууцны зах зээлийн үнэ өсөлттэй байна. 2024 оны эхний 6 сарын байдлаар 1-р хороо нь 3,604 төгрөгийн дундаж үнэтэй, 2-р хороо нь 3,384 төгрөгийн дундаж үнэтэй, 3-р хороо нь 1,602 төгрөгийн дундаж үнэтэй байна.

Зах зээлийн үнэ өсөлтийн гол шалтгаан нь орон сууцны хэрэгцээний өсөлт, шинэ орон сууцны барилга, төвийн байрлал зэрэг юм. Мөн энэхүү дүүргийн орон сууцны зах зээлийн үнэ нь Улаанбаатар хотын дундаж үнээс өндөр байна.

Худалдааны зах зээлийн талаархи зөвлөмж:

* Орон сууцны худалдан авагчид: Чингэлтэй дүүрэгийн 1-р хороо нь орон сууцны үнэ өсөлттэй байна тул энэхүү дүүргийн орон сууцны худалдан авахад анхаарал тавина уу.

* Хөрөнгө оруулагчид: Шинэ орон сууцны барилга, төвийн байрлал зэрэг зах зээлийн үнэ өсөлтийн гол шалтгаан болохыг анхаарал тавина уу.

Үүнээс гадна Чингэлтэй дүүрэгийн орон сууцны зах зээлийн үнэ нь Улаанбаатар хотын дундаж үнээс өндөр байна тул энэхүү дүүргийн орон сууцны худалдан авахад ашигтай болох юм.

Хөрөнгө оруулалтын зөвлөмж

Үнэ өндөр түвшинд байгаа тул тохиролцох боломжийг авч үзэх.