



homeyscope

SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEGERLEME RAPORU

..--..

Adres: Güre Mahallesi Edremit/ Balıkesir

Parsel Bilgisi: Balıkesir, Edremit, Güre Köyü Mahallesi, 784 Ada, 1 Parsel

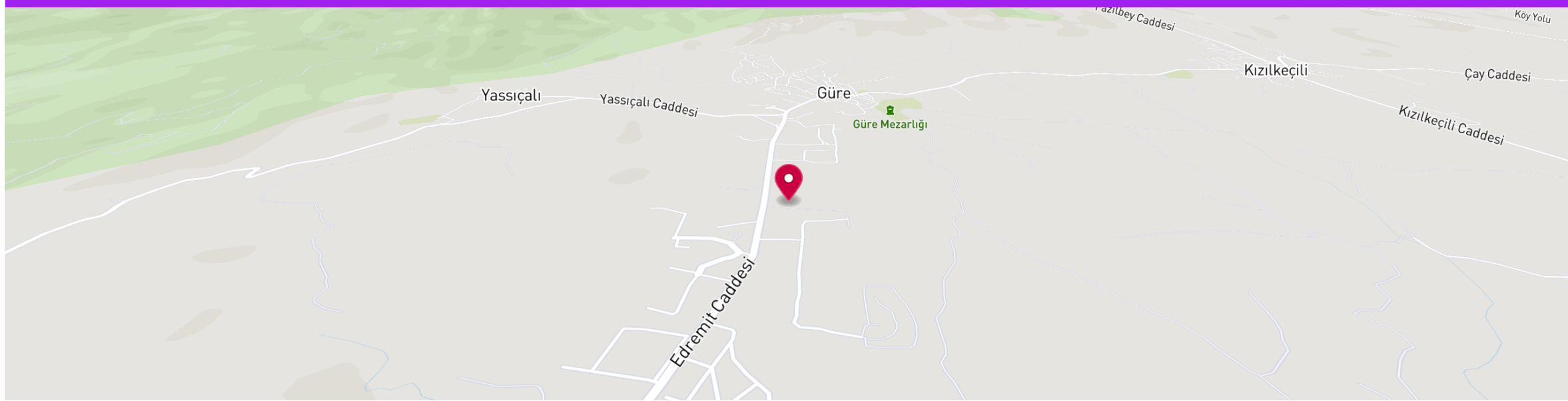
Rapor Tarihi: 14/11/2025

Emlak Danışmanlığı: Fani İşler Dijital

Sorumlu Emlak Danışmanı: Kubilay Köksoy

Telefon: +90 545 134 32 64

E-mail: iletisim@homeyscope.com



Konut Özellikleri



3+1



200 m²



0

Bölüm/Alan/Kat Bilgileri

Oda Sayısı	3
Salon Sayısı	1
Banyo Sayısı	3
Alan	200
Teras Alanı	10
Bahçe Alanı	150

Isıtma Sistemi

Yerden Isıtma	✓
---------------	---

Cephe Durumu

Güney	✓
Batı	✓

Manzara

İstinat Duvarı	
Yan Bina	
Cadde/Sokak	
Bahçe	
Şehir	
Göl	
Deniz	
Boğaz	
Doğa	

Bina Özellikleri

Bina

Konut Tipi	Müstakil	Bina Yaşı	0	Bina Kat Sayısı	2
Anayol Üzeri		Cadde Üzeri		Açık Otopark	✓
Site İçerisinde	✓	Asansör		Kapalı Otopark	
Spor Sahası/Salonu		Bina/Site Görevlisi		Açık Havuz	✓
Çocuk Oyun Parkı		Güvenlik	✓	Kapalı Havuz	
Jeneratör		Isı Yalıtımı	✓	Klima	
Şömine		Yapı Durumu	Standart	Kullanım Durumu	Boş

TAŞINMAZIN DEĞER/FİYAT ANALİZİ

19.500.000 ₺

Minimum Fiyat

Tahmini Satış Süresi: 0-3 Ay

Birim Fiyat: 97.500 - 110.000 ₺ /m²

21.000.000 ₺

Tahmini Piyasa Değeri

Tahmini Satış Süresi: 3-6 Ay

(Fiyatlandırmaya göre tahmini elden çıkarma süreleri)
73.500 - 84.500 ₺/ay

22.000.000 ₺

Maksimum Fiyat

Tahmini Satış Süresi: 6-12 Ay

Geri Dönüş Süresi: 20 - 23 Yıl

Açıklama: Kullanıcı tarafından sağlanan bilgilere göre Endeksa tarafından önerilen Dar Piyasa Analizi Yöntemi ile raporlama yapılmıştır.

Pazardaki Değer Değişim Projeksiyonu

Bölgedeki Ortalama Pazarlama Süresi

3 Ay

Satılmayı Bekleyen Emsal Sayısı

1202

Pazardaki Rekabet Durumu

Alıcı Pazarı

Güncel Emsal ilan Sayısı

374

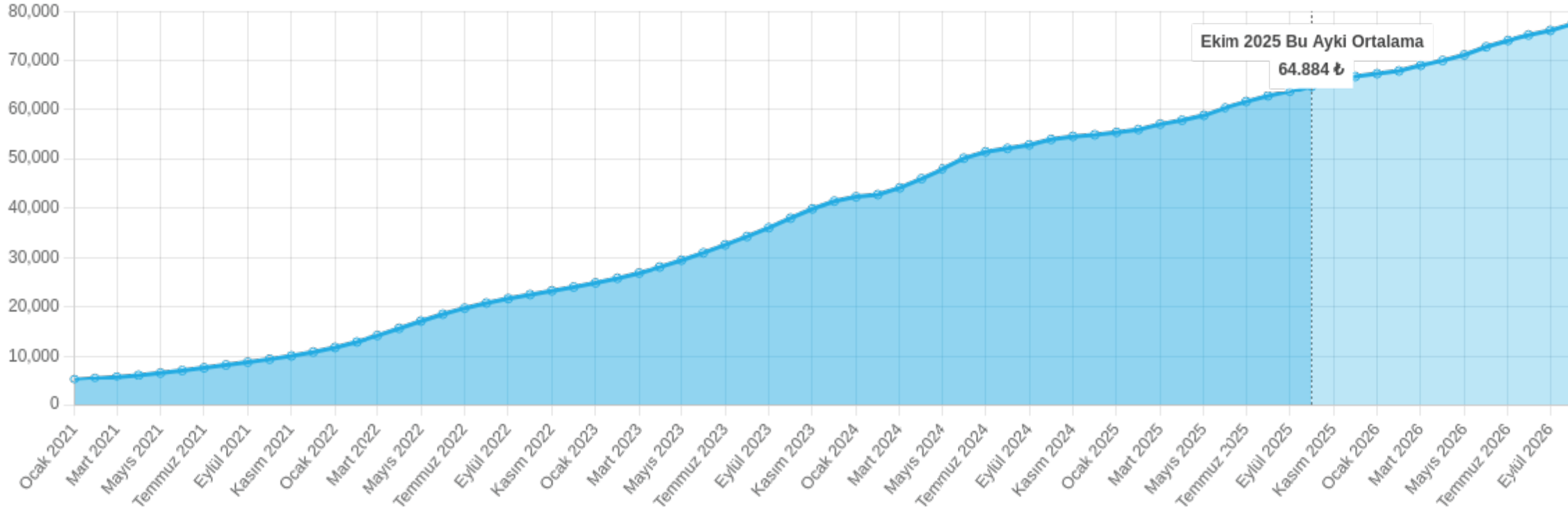
Ortalama Fiyat Değişikliği

-%0,04

Satılık: Amortisman Süresi

18 Yıl

Balıkesir, Edremit, Güre - Satılık Konut m² Birim Fiyatları



Değişim *

1 Yıllık

2 Yıllık

4 Yıllık

1 Yıl Sonra

Balıkesir

% 20,51

% 71,07

% 586,89

% 19,31

* Belirtilen süredeki değişim miktarıdır.

Toplam Getiri **

1 Yıllık

2 Yıllık

4 Yıllık

1 Yıl Sonra

Balıkesir

% 26,29

% 85,01

% 612,24

% 25,37

** Kira geliri de yansıtılarak hesaplanan getiri miktarıdır.

Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Kat Segmenti	Toplam Kat	Alanı (m²)	Teras Alanı	Banyo Sayısı	Oda Sayısı	Değeri TL
50	150	Müstakil	Güre		Ayrık	2	155	34	2	3+1	20.445.000
50	120	Müstakil	Güre		Ayrık	2	136	30	2	3+1	18.270.000
250	60	Müstakil	Güre		Ayrık	2	180		3	3+1	19.140.000
350	120	Müstakil	Güre		Ayrık	2	180		3	3+1	17.400.000
350	30	Müstakil	Güre		Ayrık	2	216	47	3	4+1	18.705.000

Güre Mah Edremit Balıkesir

Balıkesir, Edremit, Güre Köyü , Ada 784, Parsel 1



Tapu Kaydı

Balıkesir, Edremit, Güre Köyü

Mevki

Ada/Parsel

784 / 1

Alan

3.915 m²

Pafta

İ17c13c3d

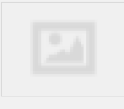
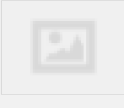
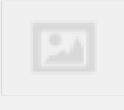
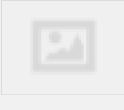
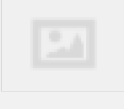
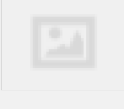
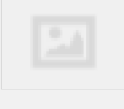
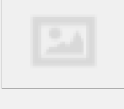
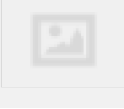
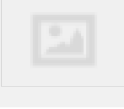
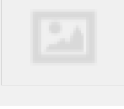
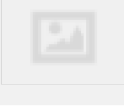
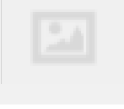
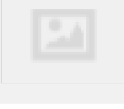
Nitelik

Arsa

Uzun Zamandır Satılmayı Bekleyen Emsaller

Aşağıdaki emsal mülkler 3 aydan fazla süredir satışta olup hala alıcı beklemektedir.

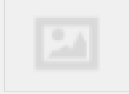
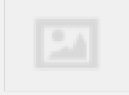
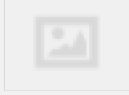
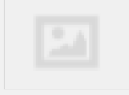
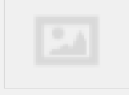
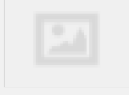
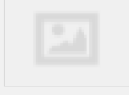
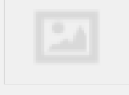
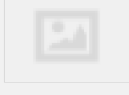
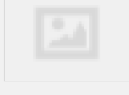
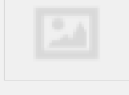
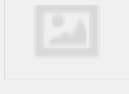
 Oda Sayısı  Bina Yaşı  Alan  Toplam Kat

	Irmaksudan Güre De Deniz Ve Dağ Manzaralı Satılık 3+1 Villa	9.500.000 ₺ 47.500 ₺/m² 115 Gün
	Yükselden Doğanın Kalbinde Deniz Manzaralı Ultra Lüks 3+1 Villa	9.250.000 ₺ 51.389 ₺/m² 324 Gün
	Avcı'dan Denize 300mt Sıfır Teraslı Ful Islak Zeminli Villa	10.440.000 ₺ 52.200 ₺/m² 183 Gün
	Yükselden Gürede Havuzlu Lüks Proje De 3+1 Muhteşem Villa	11.900.000 ₺ 59.500 ₺/m² 294 Gün
	Avcı'dan Güre Havuzlu Site Bahçeli 3+1 Tripleks Villaa	11.950.000 ₺ 59.750 ₺/m² 99 Gün
	Vahdet'ten Güre'de Harika Konumda Yeni Projeden Satılık Villalar	13.500.000 ₺ 63.981 ₺/m² 196 Gün
	Güre'de Kazdağları Eteklerinde Denize Ve Doğa Manzaralı Uygun Fiyatlı 3+1 Bahçeli Otoparklı Lüksvilla	12.500.000 ₺ 64.767 ₺/m² 204 Gün
	Irmaksudan Güre De Doğa Manzaralı Şık Tasarım Satılık 3+1 Villa	13.000.000 ₺ 65.000 ₺/m² 174 Gün
	Avcı'dan Güre Havuzlu Site Bahçeli 3+1 Tripleks Villaa	13.500.000 ₺ 67.500 ₺/m² 104 Gün
	Güre Köy Yolun Satılık Havuzlu Sıfır Villa	13.750.000 ₺ 68.750 ₺/m² 207 Gün
	Irmaksudan Güre De Tasarım Harikası Ultra Lüks Satılık 3+1 Villa	14.500.000 ₺ 72.500 ₺/m² 148 Gün
	null	15.000.000 ₺ 75.000 ₺/m² 134 Gün
	Anka Emlaktan Gürede Deniz Ve Havuz Manzaralı Tam Bağımsız Villa	16.500.000 ₺ 78.199 ₺/m² 317 Gün
	--aktif'ten Gürede'de Mimarisi İle Büyüleyen Otoparklı 3+1 Villa	15.500.000 ₺ 80.311 ₺/m² 95 Gün
	Güre De Panoramik Körfez Manzaralı Kusursuz Müstakil 3+1 Villa	20.500.000 ₺ 102.500 ₺/m² 97 Gün
	Avcı'dan Güre'de Müstakil Ateş Çukur Havuzlu Emsalsiz Villa	19.500.000 ₺ 102.632 ₺/m² 171 Gün
	Fırsat Fiyat Düştü Kısa Süreli Geçerli Müstakil Havuzlu Villa	22.000.000 ₺ 104.762 ₺/m² 197 Gün
	Fırsat Müstakil Bahçe Havuz Otopark Sıfır Villa	23.000.000 ₺ 119.171 ₺/m² 197 Gün
	Yükselde Gürede Tam Bağımsız Havuzlu Otoparklı Satılık 3+1 Villa	34.000.000 ₺ 176.166 ₺/m² 110 Gün
	null	34.000.000 ₺ 183.784 ₺/m² 153 Gün

Yakın Zamanda Pazara Girmiş Emsaller

Aşağıdaki emsal mülkler son 3 ay içerisinde pazara yeni girmiştir.

 Oda Sayısı  Bina Yaşı  Alan  Toplam Kat

	Irmaksudan Güre Doğa Manzaralı 3+1 Bahçe Kullanımlı 3katlı Villa	7.750.000 ₺ 40.155 ₺/m² 6 Gün
	Yükselden Satılık !! Gürede Ultra Lüks Bahçeli Şahane Villa	7.700.000 ₺ 42.778 ₺/m² 1 Gün
	null	10.450.000 ₺ 55.000 ₺/m² 86 Gün
	Balıkesir Edremit Güre Cumhuriyet Satılık Villa	12.000.000 ₺ 57.143 ₺/m² 45 Gün
	Edremit Sarıkız'dan Güre'de Müstakil Bahçeli Sıfır 3+1 Villa	11.500.000 ₺ 57.500 ₺/m² 16 Gün
	Molva Beyi Emlak'tan Güre'de Tripleks Villa	12.500.000 ₺ 60.680 ₺/m² 27 Gün
	null	12.500.000 ₺ 62.500 ₺/m² 14 Gün
	Yükselden Gürede Havuzlu Lüks Proje De 3+1 Muhteşem Villa	13.500.000 ₺ 67.500 ₺/m² 4 Gün
	Hira'dan Güre'de Lokasyonun Göz Bebeğinde 3+1 Sıfır Villa	12.750.000 ₺ 70.833 ₺/m² 1 Gün
	null	15.000.000 ₺ 71.429 ₺/m² 59 Gün
	Irmaksudan Güre De Tasarım Harikası Ultra Lüks Satılık 3+1 Villa	14.500.000 ₺ 72.500 ₺/m² 80 Gün
	null	16.000.000 ₺ 80.000 ₺/m² 16 Gün
	null	17.000.000 ₺ 80.952 ₺/m² 18 Gün
	null	16.500.000 ₺ 91.667 ₺/m² 1 Gün
	Gürede Lüks Bir Yaşam Sizi Bekliyor Bağımsız Havuzlu 3+1 Villa	18.999.000 ₺ 94.995 ₺/m² 43 Gün
	Avcı'dan Güre 400m2 Arsa Müstakil Havuz Emsalsiz Mimari	19.750.000 ₺ 101.282 ₺/m² 84 Gün
	Gürede Lüks Bir Yaşam Sizi Bekliyor Bağımsız Havuzlu 3+1 Villa	22.000.000 ₺ 110.000 ₺/m² 9 Gün
	Uytundan Gürede Yüzme Havuzlu Bahçeli Ultralüks 3+1 Satılık Villa	25.000.000 ₺ 125.000 ₺/m² 2 Gün
	Akçay Aras Emlaktan Gürede 400 M² Arsa İçinde Havuzlu Lüks Villa	34.000.000 ₺ 170.000 ₺/m² 52 Gün
	Yiğit'ten Güre'de Müstakil Havuzlu Şömineli Muhteşem 3+1 Villa	34.000.000 ₺ 183.784 ₺/m² 3 Gün

Taşınmazın Pazardaki Mevcut Emsaller Arasındaki Sıralaması

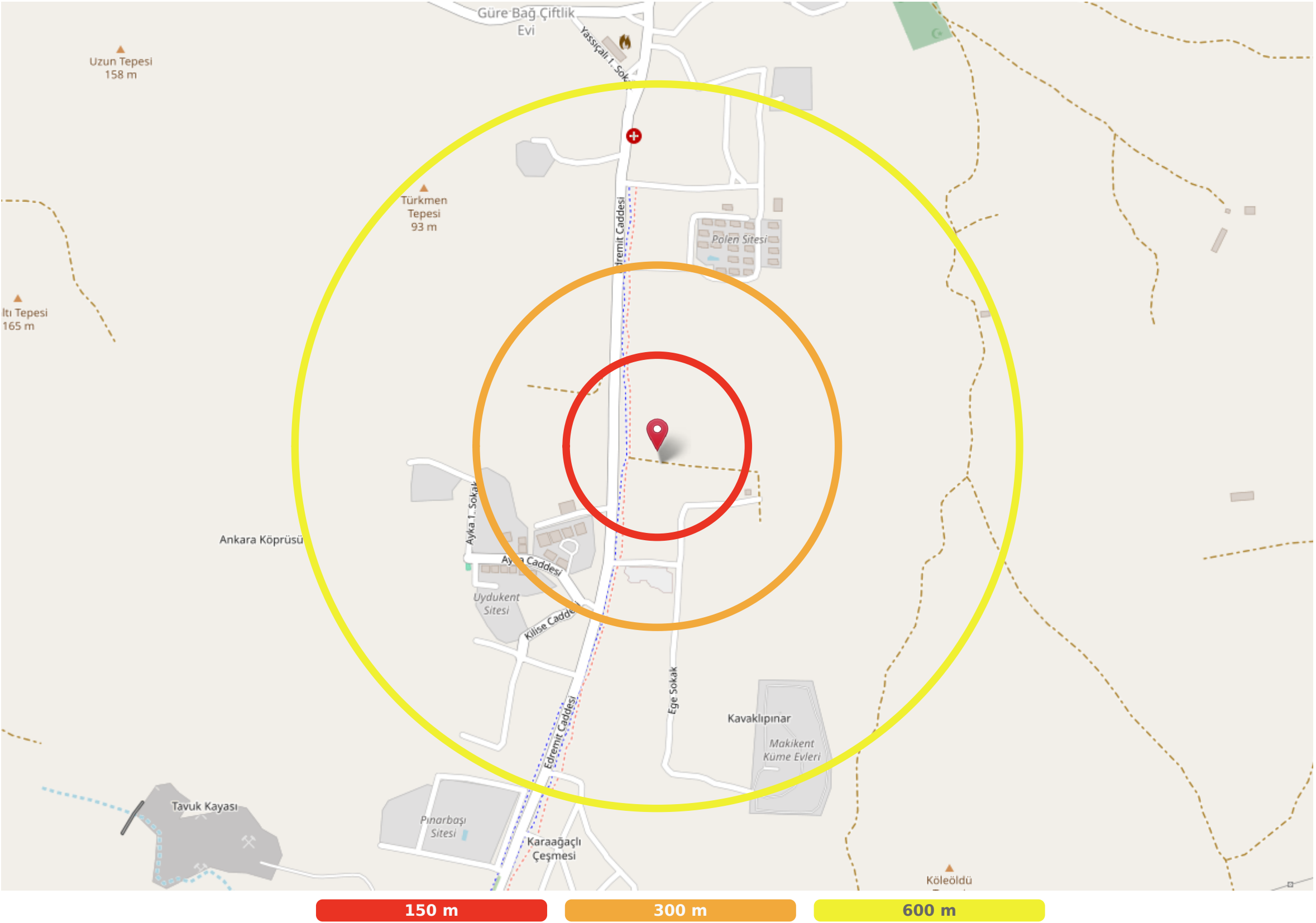
Mülkün m² birim fiyatına göre pazardaki diğer emsaller arasındaki konumu aşağıda yer almaktadır.

	Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Toplam Kat	Alanı (m²)	Oda Sayısı	Değeri TL	m² Birim Fiyatı ₺
1	1050	120	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	9.500.000	47.500
2	2200	30	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	10.440.000	52.200
3	1950	30	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	11.500.000	57.500
4	1050	90	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	11.900.000	59.500
5	1550	90	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	11.950.000	59.750
6	9600	60	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	12.000.000	60.000
7	850	30	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	12.500.000	62.500
8	1150	180	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	13.000.000	65.000
9	1050	30	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	13.500.000	67.500
10	1450	60	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	13.750.000	68.750
11	150	90	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	14.500.000	72.500
12	1600	60	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	15.000.000	75.000
13	1650	30	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	16.000.000	80.000
14	450	30	Müstakil	Güre	0	3	200	3 + 1	16.500.000	82.500
15	1100	30	Müstakil	Güre	0	3	195	3 + 1	16.600.000	85.128
16	1050	30	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	18.999.000	94.995
17	800	120	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	20.500.000	102.500
18	0	0	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	21.000.000	105.000
19	1050	30	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	22.000.000	110.000
20	900	30	Müstakil	Güre	0	2	200	3 + 1	25.000.000	125.000

Demografi

	150m	300m	600m	Güre	Edremit	Balıkesir
Toplam Nüfus (Kişi)	5	97	271	2.793	173.689	1.276.096
Baskın Yaş Grubu	65+	65+	65+	65+	65+	65+
Z Kuşağı (0-19)	0	13	35	365	37.345	273.566
Y Kuşağı (20-39)	0	15	41	427	39.119	322.445
X Kuşağı (40-59)	0	26	74	773	49.641	367.759
A+ SES* Oranı	0 %	6,19 %	5,9 %	6 %	5 %	5 %
A SES* Oranı	25 %	15,46 %	15,87 %	16 %	15 %	14 %
B SES* Oranı	25 %	23,71 %	23,62 %	24 %	23 %	21 %
C SES* Oranı	50 %	46,39 %	46,13 %	46 %	43 %	44 %
D SES* Oranı	0 %	8,25 %	8,49 %	9 %	14 %	16 %
Hane Geliri	63,571 ₺/Ay	63,571 ₺/Ay	63,571 ₺/Ay	63,571 ₺/Ay	46,641 ₺/Ay	50,237 ₺/Ay
Kişi Başı Gelir	27,427 ₺/Ay	27,427 ₺/Ay	27,427 ₺/Ay	27,427 ₺/Ay	18,273 ₺/Ay	18,650 ₺/Ay
Kişi Başı Gider	21,947 ₺/Ay	21,947 ₺/Ay	21,947 ₺/Ay	21,942 ₺/Ay	16,269 ₺/Ay	17,100 ₺/Ay
Konut	8 Ad.	150 Ad.	419 Ad.	4.329 Ad.	162.108 Ad.	933.038 Ad.
İşyeri	1 Ad.	23 Ad.	65 Ad.	675 Ad.	16.336 Ad.	118.430 Ad.

*SES: Sosyo Ekonomik Statü



150 m

300 m

600 m

Kişi Başına Tüketim Harcamaları ₺/Ay

	150m	300m	600m	Güre	Edremit	Balıkesir
Gıda Harcaması	2800	2800	2800	2800	2717	3279
Alkol, Sigara ve Tütün	430	430	430	430	388	438
Giyim ve Ayakkabı	1167	1167	1167	1167	844	858
Konut ve Kira	4858	4858	4858	4858	4049	4517
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	1303	1303	1303	1303	952	991
Sağlık	529	529	529	529	374	381
Ulaşım	5839	5839	5839	5839	3755	3545
Haberleşme	812	812	812	812	602	627
Eğitim ve Kültür	625	625	625	625	391	366
Eğitim Hizmetleri	584	584	584	584	297	267
Lokanta ve Oteller	1760	1760	1760	1760	1124	1069
Çeşitli Mal ve Hizmetler	1240	1240	1240	1240	777	763

Yıllık Ortalama Kişi Başına Tüketim Harcamaları ₺/Yıl

	150m	300m	600m	Güre	Edremit	Balıkesir
Gıda Harcaması	14.000	271.600	758.800	7.820.400	471.913.013	4.184.318.784
Alkol, Sigara ve Tütün	2.150	41.710	116.530	1.200.990	67.391.332	558.930.048
Giyim ve Ayakkabı	5.835	113.199	316.257	3.259.431	146.593.516	1.094.890.368
Konut ve Kira	24.290	471.226	1.316.518	13.568.394	703.266.761	5.764.125.632
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	6.515	126.391	353.113	3.639.279	165.351.928	1.264.611.136
Sağlık	2.645	51.313	143.359	1.477.497	64.959.686	486.192.576
Ulaşım	29.195	566.383	1.582.369	16.308.327	652.202.195	4.523.760.320
Haberleşme	4.060	78.764	220.052	2.267.916	104.560.778	800.112.192
Eğitim ve Kültür	3.125	60.625	169.375	1.745.625	67.912.399	467.051.136
Eğitim Hizmetleri	2.920	56.648	158.264	1.631.112	51.585.633	340.717.632
Lokanta ve Oteller	8.800	170.720	476.960	4.915.680	195.226.436	1.364.146.624
Çeşitli Mal ve Hizmetler	6.200	120.280	336.040	3.463.320	134.956.353	973.661.248

Yıllık Ortalama Kişi Başına Tüketim Harcamaları ₺/Yıl (Devlet Ortalama)

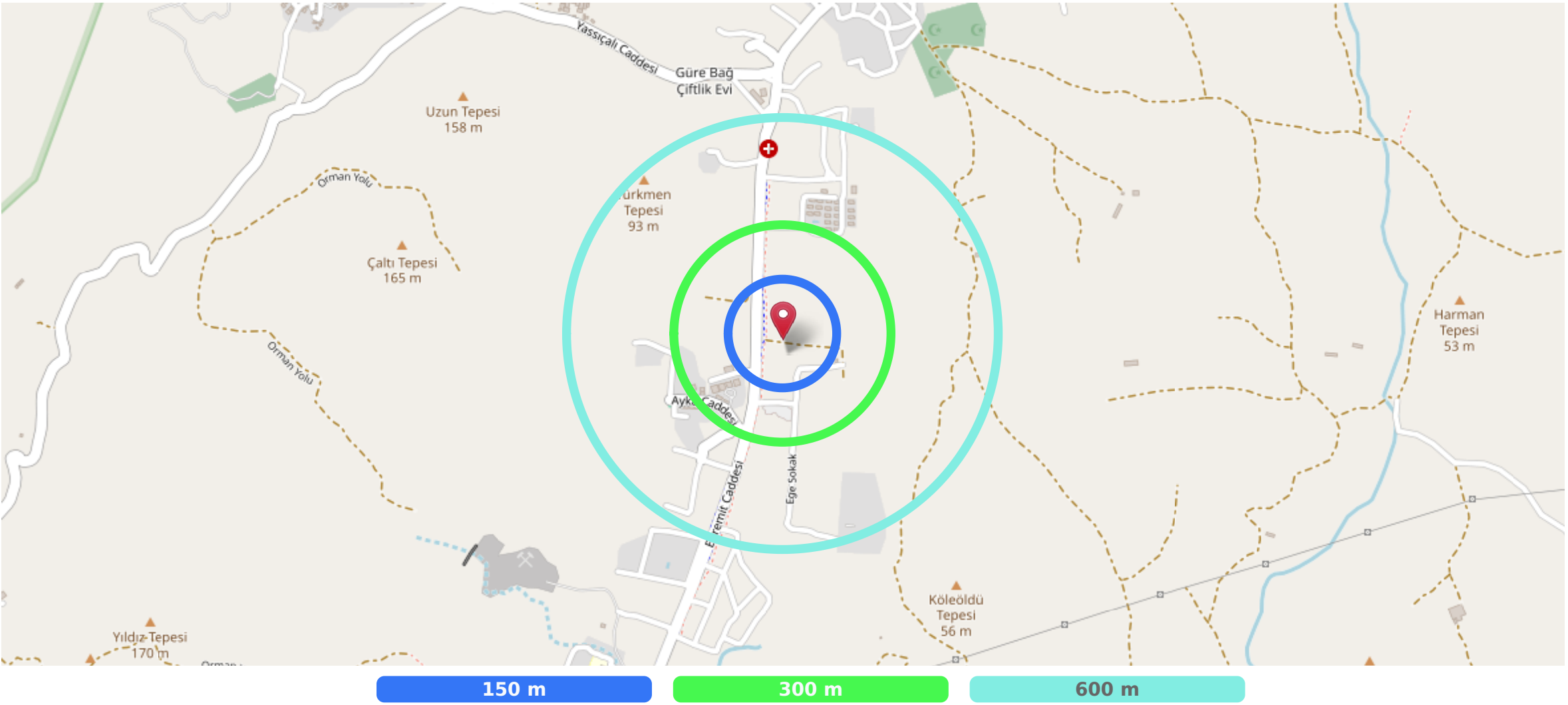
	500m	1000m	1500m	Güre	Edremit	Balıkesir
Okul				3	137	1452
Sağlık			1	8	212	1316
Yaşam				2	82	395
Ulaşım		1	2	13	182	1944

Satılık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Güre	Edremit	Balıkesir
Ortalama Brüt Alan	205 m²	182 m²	189 m²	179 m²	123 m²	118 m²
Min. Mak. Birim Fiyat	45.952 - 130.435 ₺/m²	47.290 - 118.333 ₺/m²	46.744 - 120.727 ₺/m²	42.705 - 112.773 ₺/m²	27.059 - 76.477 ₺/m²	25.000 - 81.818 ₺/m²
Ortalama Birim Fiyat	72.851 ₺/m²	67.335 ₺/m²	67.223 ₺/m²	64.884 ₺/m²	42.734 ₺/m²	43.351 ₺/m²
Ortalama Fiyat	14.934.455 ₺	12.254.970 ₺	12.705.147 ₺	11.614.236 ₺	5.256.282 ₺	5.115.418 ₺
Amortisman/Geri Dönüş Süresi			23	19 Yıl	16 Yıl	16 Yıl
Ortalama Pazarlama Süresi	61 Gün	96 Gün	103 Gün	91 Gün	76 Gün	77 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	16 Ad.	44 Ad.	123 Ad.	1.159 Ad.	16.572 Ad.	38.547 Ad.
Stok Adedi	16 Ad.	56 Ad.	162 Ad.	1.172 Ad.	16.798 Ad.	41.203 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	0 %	27 %	32 %	1 %	1 %	7 %

Satılık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Güre	Edremit	Balıkesir
Ortalama Brüt Alan	160 m²	165 m²	181 m²	141 m²	111 m²	98 m²
Min. Mak. Birim Kira	500 - 500 ₺/m²	235 - 444 ₺/m²	220 - 424 ₺/m²	180 - 400 ₺/m²	145 - 333 ₺/m²	138 - 359 ₺/m²
Ortalama Birim Kira	500 ₺/m²	274 ₺/m²	239 ₺/m²	279 ₺/m²	219 ₺/m²	223 ₺/m²
Ortalama Fiyat	80.000 ₺	45.141 ₺	43.197 ₺	39.278 ₺	24.357 ₺	21.838 ₺
Ortalama Pazarlama Süresi	30 Gün	30 Gün	54 Gün	64 Gün	60 Gün	60 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	0 Ad.	0 Ad.	4 Ad.	40 Ad.	1.044 Ad.	8.669 Ad.
Stok Adedi	1 Ad.	2 Ad.	7 Ad.	40 Ad.	1.124 Ad.	9.225 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi			75 %	0 %	8 %	6 %



Arazi Kullanım Haritaları (Balıkesir, Edremit, Güre Köyü)

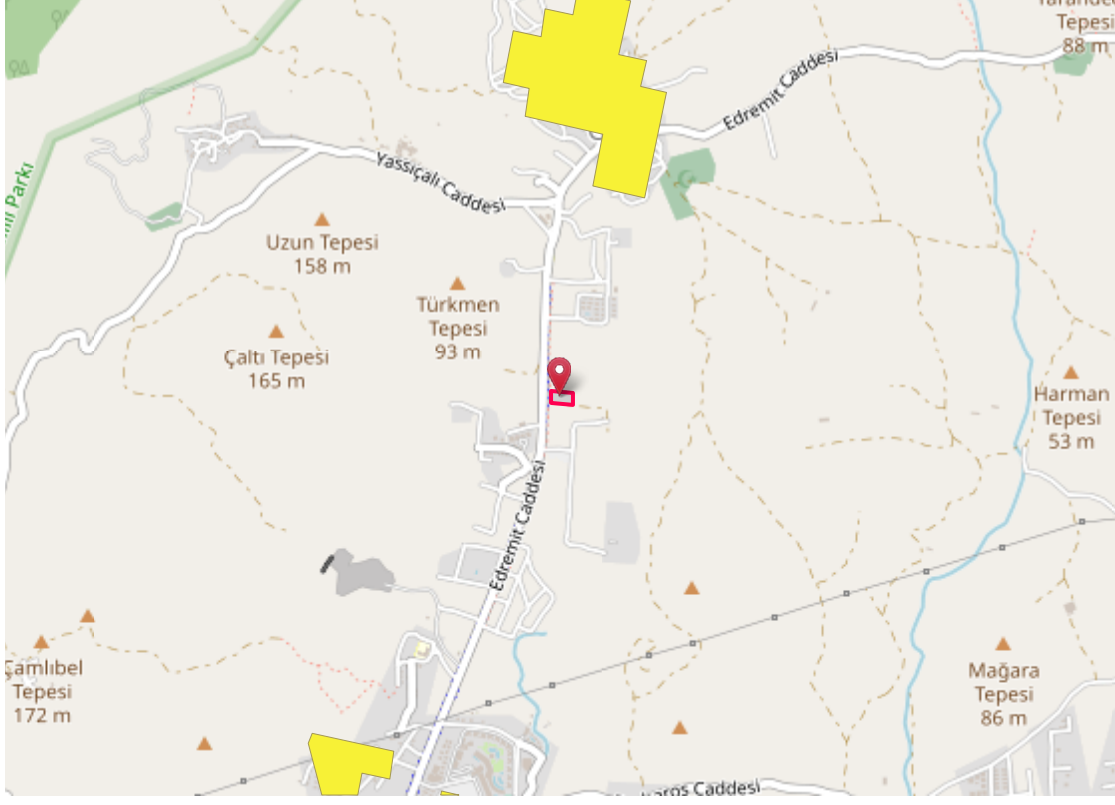
Maden Alanı Spor Alanı Su Toplama Alanı Ulaşım Alanı Arsa/Arazi Kullanımı
Yeşil Alan Diğer (Endüstriyel, Ticari, Kamuya Açık, Askeri)

Konut Alanı Yoğunlukları:



*Arazi Kullanım Durumu Harita Lejandı

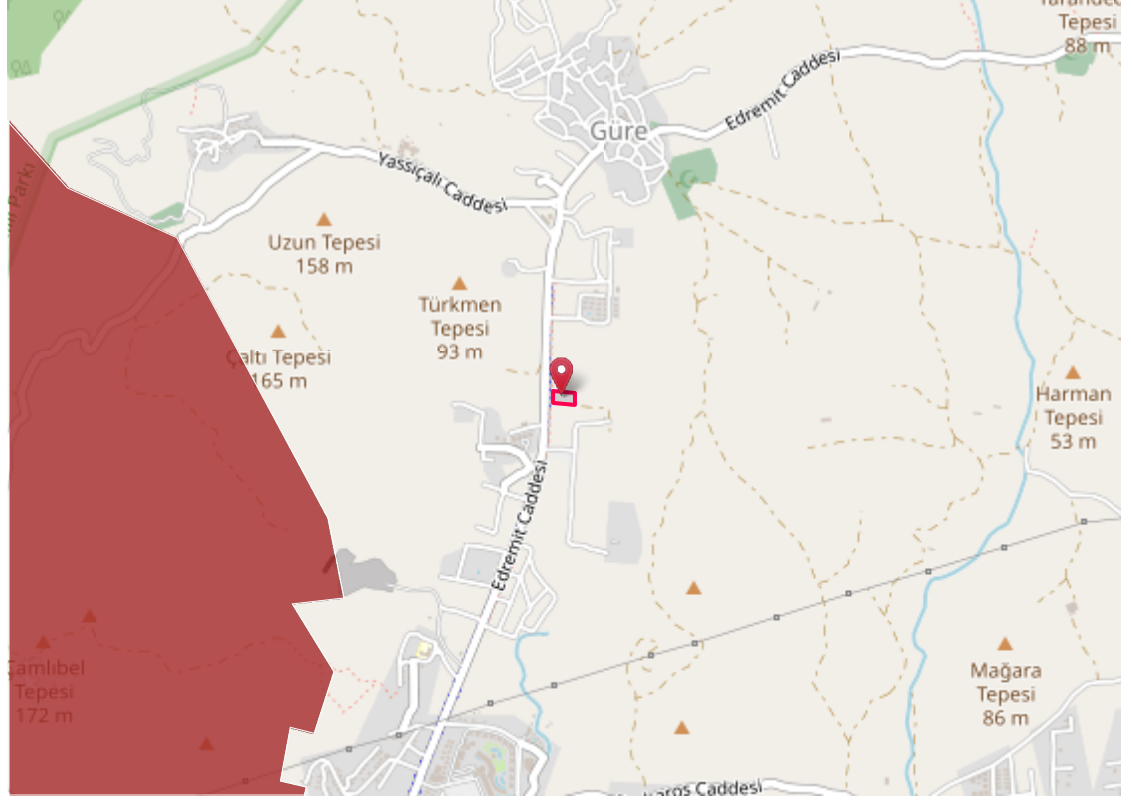
Arazi Kullanım Durumu



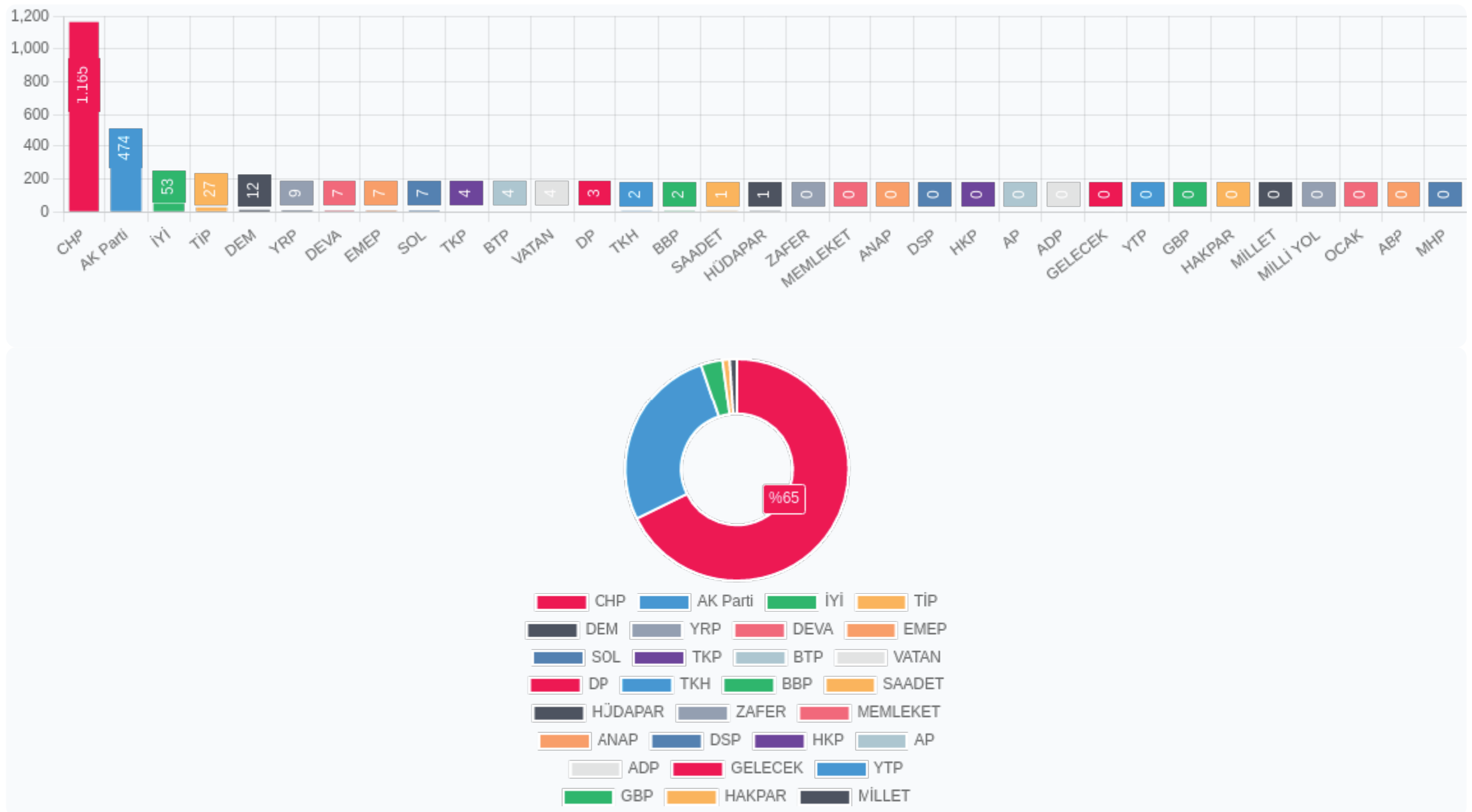
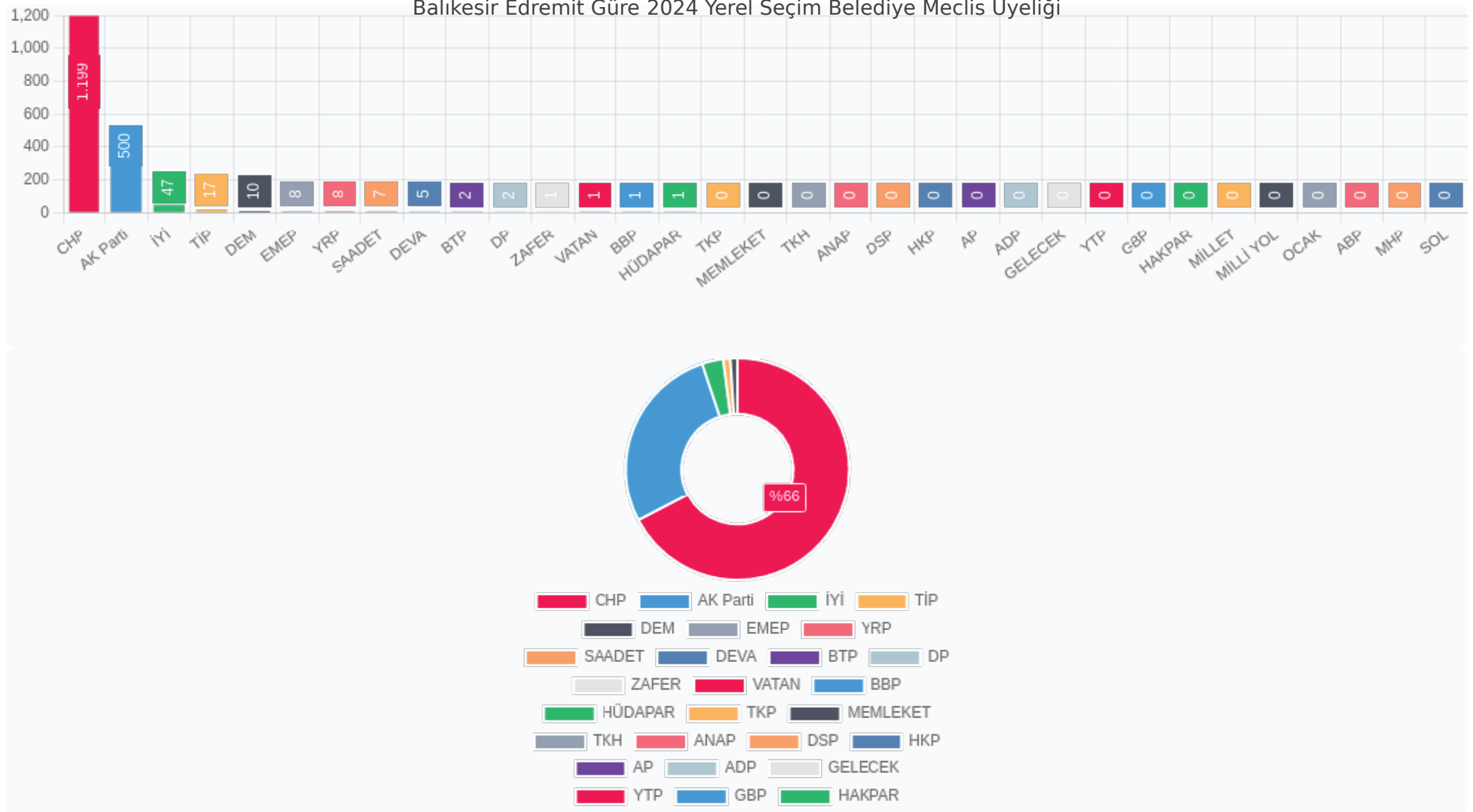
En yakın 751m

Arazi Kullanımı: Tarım Alanları

Tarım Alanları



Balıkesir Edremit Güre 2024 Yerel Seçim Belediye Başkanlığı
Balıkesir Edremit Güre 2024 Yerel Seçim Belediye Meclis Üyelięi



homeyscope

 Küçükköy Mah. 19336 Sk. Güzelbahçe Evleri 1/1 B Blok No:12 Ayvalık/Balıkesir

 +90 545 134 32 64

 iletisim@homeyscope.com

 www.homeyscope.com

Bu rapor, Homeyscope tarafından satış, saha çalışmaları ve internette yer alan verilere dayalı istatistiksel modelleme yöntemleri ile üretilmiştir ve sapmalar içerebilir. Rapor da yer alan bilgiler ve tahminler, varsayımsal olup herhangi bir taahhüt veya kesinlik içermez. Bu kapsamda buradaki bilgiler ve tahminler, müşteri için sadece tavsiye niteliğinde olup öngörü amaçlıdır; herhangi bir şekilde www.homeyscope.com veya müşteriler için hukuki bağlayıcılığı olamaz. Bu bilgi ve tahminlerin bir yatırıma veya ticarete konu edilmesi halinde www.homeyscope.com herhangi bir sorumluluk üstlenmez.

Kaynak ve veriler: TÜİK, Merkez Bankası, Endeksa, Tapu Sor, Kaymakamlık, Belediye, Çevre Şehircilik Bakanlığı.