

NURAN KİTAPÇI AİLESİ İÇİN HAZIRLANMIŞTIR.



Sanatçılar Köyü

Demirciköy, Sanatçılar Köyü No:33, 34450 Sarıyer/İstanbul, Türkiye

[Yatırım Raporu](#)

Nuran Kaya

Nuran Emlak ve Gayrimenkul Danışmanlığı

+90 535 535 35 35

Geçerlilik tarihi: 29 Mayıs 2026



Mülk Tanımı

57 villalı sitede, istanbul'un nezih semtinde.

Danışman Notları

Sanatçılar Köyü'nde bulunan bu 4+2 tripleks villa, çocuklu aileler için mükemmel bir yaşam alanı sunuyor. 250 m² kapalı alan ve 500 m² meyve ağaçlarıyla dolu bahçesiyle doğayla iç içe bir yaşam imkanı sağlayan bu özel mülk, yüzme havuzu, çocuk oyun alanı ve 7/24 güvenlik hizmetiyle ailelerin tüm ihtiyaçlarını karşılıyor. Metrekare fiyatı 90.000 TL ile bölge ortalaması olan 125.000 TL'nin oldukça altında pozisyonlanan bu villa, yatırım açısından da oldukça cazip bir fırsat sunuyor. Yıllık %8 brüt kira getirisi ile hem aile yaşamı hem de yatırım potansiyeli arayan müvekkillerimiz için ideal bir seçenek olarak değerlendiriyorum.



Kapsamlı Konum Analizi

Yatırım Raporu
28 Şubat 2026

Sanatçılar Köyü

Demirciköy, Sanatçılar Köyü No:33, 34450 Sarıyer/İstanbul, Türkiye

41.23819, 29.06739

82

Genel Puan

Mükemmel Konum — 82/100



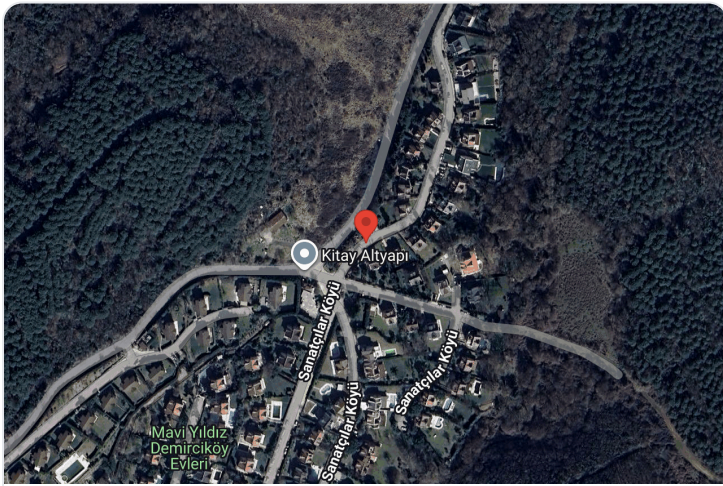
Yaşanabilirlik Puanları



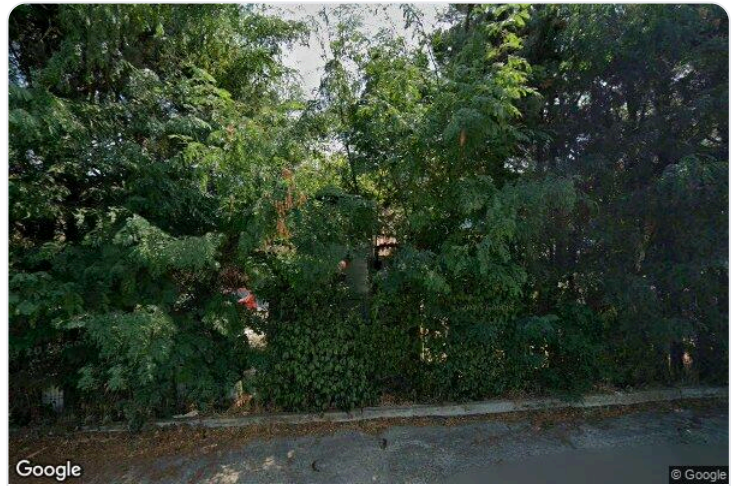
Yakın çevre olanaklarına göre tahmini hesaplanmıştır.



Konum Haritası



Uydu Görüntüsü



Sokak Görünümü

📷 Mülk Fotoğrafları



✦ AI İyileştirilmiş Fotoğraflar

ORJİNAL



AI İYİLEŞTİRİLMİŞ



ORJİNAL



AI İYİLEŞTİRİLMİŞ



Fiyat Analizi

BU MÜLK
22.500.000

250 m² | 90.000/m²

MAHALLE ORTALAMASI

125.000

m² fiyatı

Sonuç: ~%28 ortalamanın altında — iyi fırsat

Kira Getiri Analizi

TAHMİNİ AYLIK KİRA

150.000

/ ay

YILLIK KİRA GELİRİ

1.800.000

/ yıl

Brüt Kira Getirisi: %8

Geri Ödeme Süresi: ~12.5 yıl

Mükemmel

Güvenlik Analizi

Deprem Riski

MODERATE

PGA Değeri

0.270g

Şehir Merkezi

0.0 km

Arazi Sismik Değerlendirmesi

Mükemmel

+10 pts

Yükseklik

42m

+2

Eğim

17.8%

+4

Su Yakınlığı

0.0%

+4

Arazi analizi tamamlayıcı bilgi sağlar. Gerçek zemin koşulları için yerinde jeoteknik etüt gereklidir.

Yatırım Analizi

Ekonomik Aktivite

Orta

VIIRS Night Lights Satellite

Işık Yoğunluğu

9/100

5 Yıllık Değişim

+33.1%

Yatırım Skoru

51/100

Ulaşım altyapısı güçlü.

İklim Sınıflandırması

Csa

Sıcak Yazlı Akdeniz

Kurak sıcak yazlar, ılıman yağışlı kışlar

Yıllık Ort. Sıcaklık

15.1°C

Yıllık Yağış

846 mm

Yıllık Güneşlenme

3259 h

Yıllık Kar Yağışı

27 cm

Aylık İklim Verileri

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Ort. Sıcaklık	7.7°	7.1°	8.3°	11.7°	15.6°	20.9°	24.3°	24.8°	21.3°	16.7°	13.6°	9.7°
Maks. Sıcaklık	10.5°	10.1°	11.4°	15°	18.7°	23.5°	26.9°	27.4°	23.9°	19.4°	16.5°	12.3°
Min. Sıcaklık	5.2°	4.5°	5.4°	8.7°	12.5°	18.1°	21.5°	22.4°	18.7°	14.5°	11.1°	7.4°
Yağış	87.7	92.2	81.3	74.5	49.4	52.9	35.7	34.5	73.1	63.3	88.5	112.9
Kar	8.2	11.1	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0.2	0.8
Güneş	160	177	226	276	346	392	413	373	312	248	185	151
Nem	77%	78%	77%	79%	79%	80%	75%	73%	71%	74%	75%	80%

Gün Doğumu & Batımı

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Gün Doğumu	08:26	07:57	07:13	06:22	05:44	05:30	05:45	06:14	06:45	07:17	07:53	08:23
Gün Batımı	18:00	18:38	19:11	19:44	20:16	20:38	20:34	20:01	19:11	18:21	17:44	17:35
Gün Işığı	9.6h	10.7h	12h	13.4h	14.5h	15.1h	14.8h	13.8h	12.4h	11.1h	9.9h	9.2h

Yağış Dağılımı



Hava Kalitesi İndeksi

AQI

71

Kategori

Orta

Baskın Kirlenici

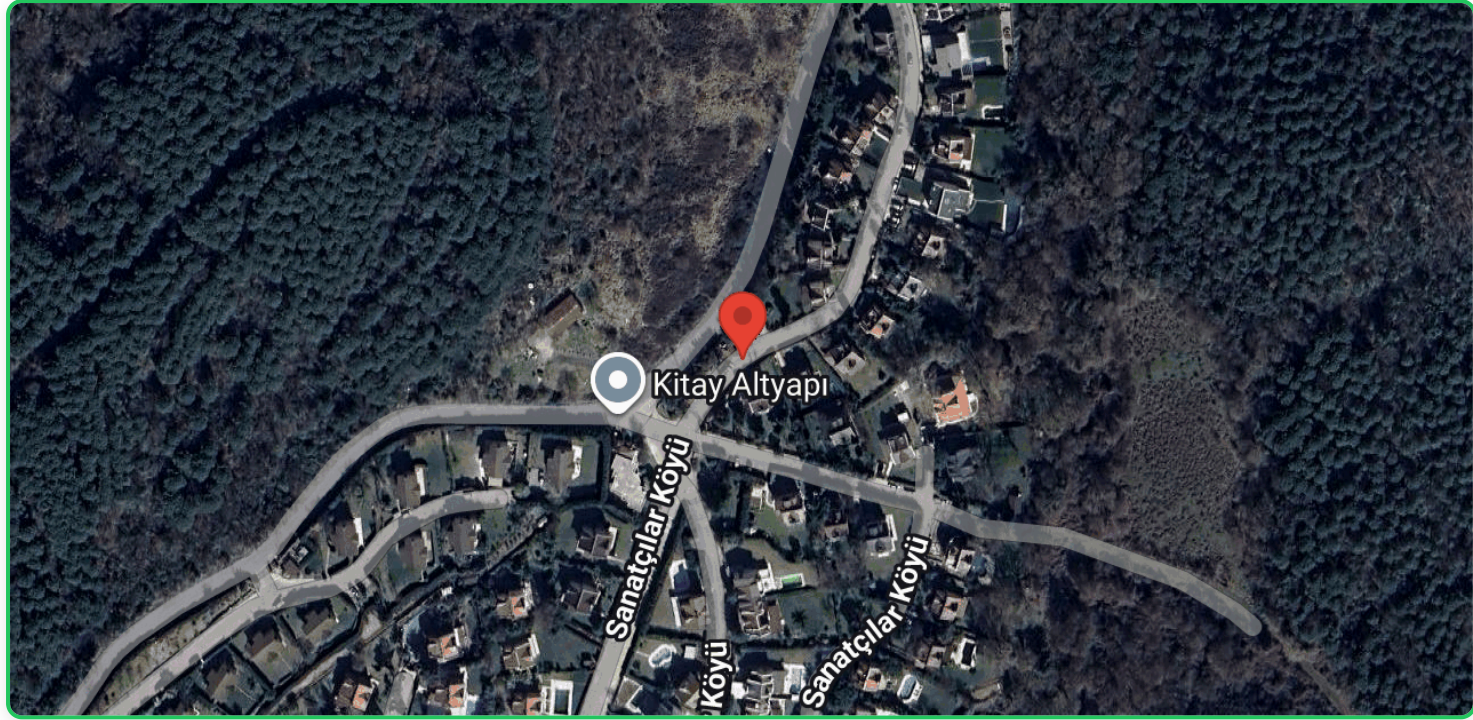
O3



ⓘ Kabul edilebilir. Çok hassas kişiler için hafif risk.

Kentsel Büyüme Analizi

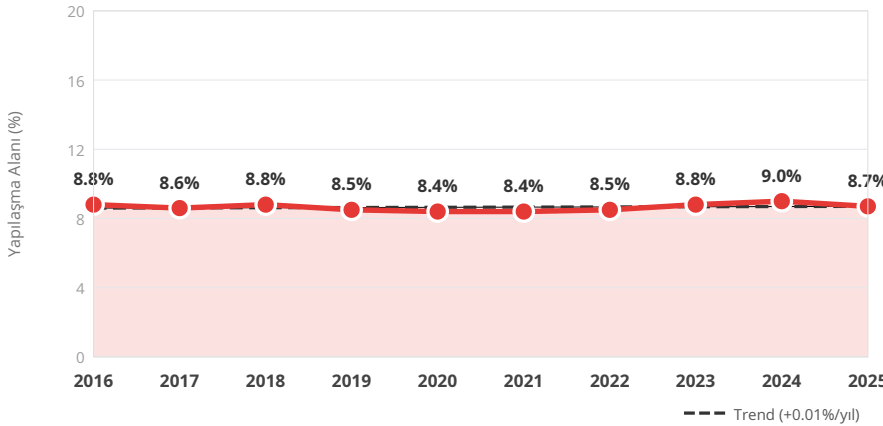
Gerçek Uydu Görüntüsü Karşılaştırması · 2km radius · 41.2382°, 29.0674°



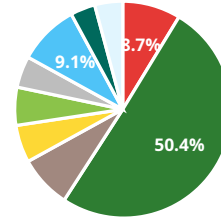
Güncel Görünüm · Airbus/Maxar

Kentleşme Trendi (41.24, 29.07)

Dynamic World — Yapılaşma Alanı Büyümesi



Arazi Örtüsü 2025



- Yapılaşma 8.7%
- Ağaçlar 50.4%
- Çalılık 7.9%
- Tarım 5.6%
- Çimen 5.7%
- Çıplak Arazi 4.7%
- Su 9.1%
- Sulak Bitki 3.7%
- Kar/Buz 4.2%

2016

Kentsel Alan	8.8%
Yeşil/Orman Alanı	64.2%
Diğer (çorak/su)	27.0%

2025

Kentsel Alan	8.7%
Yeşil/Orman Alanı	61.7%
Diğer (çorak/su)	12.6%

10 Yıllık Değişim Özeti

Kentsel Alan
-0.1%
8.8% 8.7%

Yeşil/Orman Alanı
-2.5%
64.2% 61.7%

Yıllık Büyüme Oranı
-0.01%/yr

Sınıflandırma
Kararlı

Gelişim Potansiyeli
Düşük

Çevresel İstihbarat

Uydu kaynaklı çevresel analiz · 41.2382°, 29.0674°

Arazi Profili

Yükseklik

42m

Eğim

Dik (10.1°)

Yön (Bakı)

Güneydoğu

Güneş Maruziyeti

Mükemmel

Tarihi Sel Riski

Sel Riski Seviyesi

Yok

37 yıllık Landsat uydu gözlemlerine dayanır (1984-2021)

Hastaneler (30 km)

20 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Acıbadem Maslak Hastanesi	12.7 km	★★★★☆ 4.2	(2.383)
2	Metin Sabancı Baltalimanı Kemik Hasta...	15.9 km	★★★★☆ 3.4	(736)
3	Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve A...	16.1 km	★★★★☆ 3.2	(1.201)
4	T.C. İstanbul Prof. Dr. Cemil Taşcıoğ...	20.8 km	★★★★☆ 2.9	(1.812)
5	Amerikan Hastanesi	21.5 km	★★★★☆ 3.6	(1.012)
6	Sultangazi Haseki Eğitim ve Araştırma...	22.0 km	★★★★☆ 3.0	(1.046)
7	Gaziosmanpaşa Eğitim ve Araştırma Has...	22.1 km	★★★★☆ 2.7	(856)
8	Acıbadem Altunizade Hastanesi	24.4 km	★★★★☆ 4.3	(2.650)
9	Bayrampaşa Devlet Hastanesi	25.8 km	★★★★☆ 2.6	(557)
10	SBÜ Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araşt...	26.2 km	★★★★☆ 2.9	(704)

Okullar (10 km)

1 km içinde: 0 okul / 20 toplam ● Ortaokul (5) ● Lise (4) ● Üniversite (2)

Uluslararası Okullar (2)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	The British International School İsta...	4.3 km	-	-
2	ForestKids International Preschool	4.4 km	★★★★★ 4.7	(11)

Devlet Okulları

13 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Ali Akkanat Anadolu Lisesi	4.0 km	-	-
2	Zekeriyaköy ilkokulu ortaokulu	4.1 km	-	-
3	BIS Schools Zekeriyaköy	5.3 km	-	-
4	Evyap Okulları	7.3 km	-	-
5	Sarıyer Mehmet Şam Mesleki ve Teknik ...	7.4 km	-	-
6	Sarıyer İlkokulu	7.5 km	-	-
7	Sarıyer Ortaokulu	7.6 km	-	-
8	Firuzan-Kemal Demironaran Anadolu Lis...	8.7 km	★★★★☆ 3.4	(39)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
9	Tokatköy ortaokulu	9.2 km	-	-
10	BÜMED MEÇ Bahçeköy Anaokulu, ilkokulu...	9.2 km	-	-

Özel Okullar

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Özel Doğru Odak Okulları	3.9 km	-	-
2	The British International School İsta...	4.3 km	-	-
3	ForestKids International Preschool	4.4 km	★★★★★ 4.7	(11)
4	Özel Mürüvvet Evyap Okulları	7.2 km	-	-
5	Özel Yeni Nesil 2000 Okulları Anaok...	8.7 km	★★★★☆ 4.4	(24)

Eczaneler (5 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	24H
1	Demirciköy Eczanesi	1.0 km	★★★★★ 4.8	(57)	
2	Kumköy Eczanesi (Kilyos)	2.7 km	★★★★★ 4.8	(59)	
3	Zekeriyaköy Cadde Eczanesi	3.6 km	★★★★★ 5.0	(3)	
4	Eczane	4.0 km	★★★★★ 5.0	(1)	
5	Uskumruköy Eczanesi	4.2 km	★★★★★ 4.5	(33)	
6	Köy Eczanesi	4.8 km	★★★★☆ 4.4	(52)	
7	NUHUN GEMİSİ VETERİNER KLİNİĞİ	5.0 km	★★★★★ 4.6	(47)	
8	Sifa Eczanesi	5.0 km	★★★☆☆ 1.8	(4)	

Süpermarketler (5 km)

15 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Bim	2.7 km	★★★★☆ 4.0	(47)
2	Cihan Gıda	2.7 km	★★★★☆ 4.4	(24)
3	Şok Market	2.8 km	★★★★☆ 4.1	(73)
4	M Migros	3.6 km	★★★★☆ 3.9	(70)
5	MM Migros	3.6 km	★★★★☆ 4.0	(874)
6	Şok Market	3.6 km	★★★★☆ 3.8	(18)
7	File Market	3.7 km	★★★★☆ 4.4	(534)
8	Macrocenter	3.7 km	★★★★☆ 4.4	(335)
9	Sarıyer Market Uskumruköy	3.9 km	★★★★☆ 4.2	(604)
10	Şok Market	4.1 km	★★★★☆ 4.0	(17)

En İyi Restoranlar (10 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	FİYAT
1	Villa Çello İstanbul	6.7 km	★★★★★ 4.8	(1.974)	-
2	Yoros Kalesi	7.0 km	★★★★★ 4.5	(4.130)	-
3	Bonyvex	5.1 km	★★★★☆ 4.4	(2.605)	-
4	Goga Beach	5.7 km	★★★★☆ 4.3	(1.390)	-
5	FUAT PAŞA OTELİ	8.8 km	★★★★☆ 4.2	(2.302)	-
6	Brio İtalian Restaurant	3.1 km	★★★★☆ 4.0	(1.443)	\$\$\$
7	BİZİM KANATÇI	9.0 km	★★★★☆ 4.0	(2.678)	\$\$
8	Milyon Beach Kilyos & Milyos Rest...	1.3 km	★★★★☆ 3.8	(1.592)	-
9	Balıkçı Kahraman	6.2 km	★★★★☆ 3.8	(1.681)	\$\$\$\$
10	Yoros Cafe & Restaurant -Anadolu ...	7.1 km	★★★★☆ 3.7	(3.329)	\$\$

Alışveriş Merkezleri (30 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Mall of İstanbul	29.2 km	★★★★☆ 4.4	(78.371)
2	Venezia Outlet	23.7 km	★★★★☆ 4.2	(47.597)
3	Akasya AVM	26.4 km	★★★★☆ 4.3	(39.200)
4	Zorlu Center	19.5 km	★★★★☆ 4.4	(39.051)
5	Emaar Square AVM	26.1 km	★★★★☆ 4.3	(37.802)

Gezilecek Yerler (50 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Galata Kulesi	24.9 km	★★★★★ 4.6	(204.164)
2	Mısır Çarşısı	26.0 km	★★★★★ 4.5	(186.503)
3	Kapalı Çarşı	26.6 km	★★★★☆ 4.4	(178.503)
4	Ayasofya-i Kebir Cami-i Şerifi	26.6 km	★★★★★ 4.8	(134.207)
5	Sultanahmet Camii	27.0 km	★★★★★ 4.7	(115.653)
6	Topkapı Sarayı Müzesi	26.2 km	★★★★★ 4.6	(114.607)
7	Yerebatan Sarnıcı	26.6 km	★★★★★ 4.6	(90.665)
8	Dolmabahçe Sarayı	22.8 km	★★★★★ 4.7	(89.405)
9	Büyük Mecidiye Camii	21.5 km	★★★★★ 4.8	(42.171)
10	Kadıköy Boğa Heykeli	27.7 km	★★★★★ 4.5	(28.058)

Parklar (5 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN
1	Mavi Yıldız Demirciköy Evleri	0.2 km	★★★★★ 4.5
2	Marmaracık Milli Parkı	2.0 km	★★★★☆ 4.3
3	Kilyos Mezarlığı	2.4 km	★★★★☆ 4.2
4	Kilyos Parkı	2.8 km	★★★★☆ 4.3

#	İSİM	MESAFE	PUAN
5	...	3.3 km	★★★★★ 5.0
6	Rumeli Feneri Plaj	3.6 km	★★★★☆ 4.3
7	Uskumruköy	3.7 km	★★★★★ 4.6
8	Şehitler Parkı 15 Temmuz	4.3 km	★★★★☆ 4.2
9	Tuncel Kurtiz Parkı	4.7 km	★★★★★ 4.5

🏠 Camiler (3 km)

#	İSİM	MESAFE
1	Demirciköy Aksüt Cami	1.0 km
2	Kilyos Mer. Cami	2.7 km
3	Kumköy Cami	2.8 km
4	Beyaz hala	2.9 km
5	H.Mustafa Yılmaz Kabristan	3.0 km

🏠 Emlak Portalları

Türkiye emlak fiyatlarını araştırın

İSİM	DETAYLAR
Sahibinden.com sahibinden.com	Türkiye'nin en büyük ilan platformu — satılık ve kiralık emlak Satılık Kiralık
Emlakjet.com emlakjet.com	Doğrulanmış gayrimenkul danışmanı ilanları ile büyük emlak portalı Satılık Kiralık
Hepsiemlak.com hepsiemlak.com	İnteraktif harita ile kapsamlı emlak arama Satılık Kiralık
Zingat.com zingat.com	Fiyat analitiği ve trend verileri sunan platform Satılık Kiralık

Fiyatlar ve uygunluk değişkenlik gösterebilir. Güncel ilanlar için portalları doğrudan ziyaret edin.

Geçerlilik tarihi: 29 Mayıs 2026



Nuran Kitapçı - 0535 535 35 35

Veri Kaynakları

Google Maps Platform (Places, Geocoding, Directions, Street View, Static Maps, Air Quality, Elevation, Weather) · Open-Meteo Historical Weather API · AFAD (Earthquake Risk, Turkey) · Google Earth Engine (VIIRS, SRTM, JRC Global Surface Water, Dynamic World) · GHSL-BUILT-S2 (European Commission JRC) · Copernicus Sentinel-2

Bu rapor yalnızca bilgi amaçlıdır ve hukuki, mali veya gayrimenkul tavsiyesi niteliği taşımaz.