

## DİKİLİTAŞ'TA 0 BİNA'DA OTURMA FIRSATI



# Dikilitaş

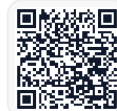
Dikilitaş, Mukataaci Sokağı No:3, 34349 Beşiktaş/İstanbul, Türkiye

Yatırım Raporu

### Nuran Kaya

Nuran Emlak ve Gayrimenkul Danışmanlığı  
+90 535 535 35 35

Geçerlilik tarihi: 29 Mayıs 2026



## Mülk Tanımı

DİKİLİTAŞ MEYDAN'DA SEMTİN "0" ve OTURUMA HAZIR EN YENİ BİNASINDA ASANSÖRLÜ KAPALI GARAJLI İNİŞİ ÇIKIŞI OLMAYAN LOKASYONDA ve HEMEN ÖNÜNDE PARK BULUNAN EBEVEYN BANYOLU 2+1 DAİREMİZ SATILIKTIR. KÖPRÜ GİRİŞ ÇIKIŞLARI, ÜNİVERSİTELER, LİSELER, ÇARŞI PAZAR ve TOPLU TAŞIMALAR YÜRÜME MESAFESİNDEDİR.

## Danışman Notları

Dikilitaş'ın kalbinde yer alan bu sıfır binada 2+1 daire, İstanbul'un merkezinde güvenlik ve merkeziet arayan yatırımcılar ve profesyoneller için mükemmel bir fırsat sunuyor. 69 m<sup>2</sup>'lik bu modern daire, bölge ortalaması 175.000 TL olan metrekare fiyatına karşılık 217.391 TL ile makul bir primle değerlendiriliyor. Özellikle Golden Visa başvurusu yapacak yabancı yatırımcılar ve genç profesyoneller için ideal olan bu daire, otopark, spor salonu, akıllı ev sistemi ve 24 saat güvenlik gibi premium özellikler barındırıyor. Aylık 95.000 TL kiralama potansiyeli ile yüzde 7.6 brüt getiri oranı sunan bu mülk, hem kendi kullanımı hem de yatırım amaçlı alıcılar için cazip bir seçenek. Merkezi konumu sayesinde şehrin her noktasına kolay ulaşım imkanı sağlayan bu daire, öğrenciler ve çiftler için de yaşam kalitesi açısından büyük avantaj sunuyor.



Kapsamlı Konum Analizi

Yatırım Raporu  
28 Şubat 2026

## Dikilitaş

Dikilitaş, Mukataaci Sokağı No:3, 34349 Beşiktaş/İstanbul, Türkiye  
41.05588, 29.00480

85

## Genel Puan

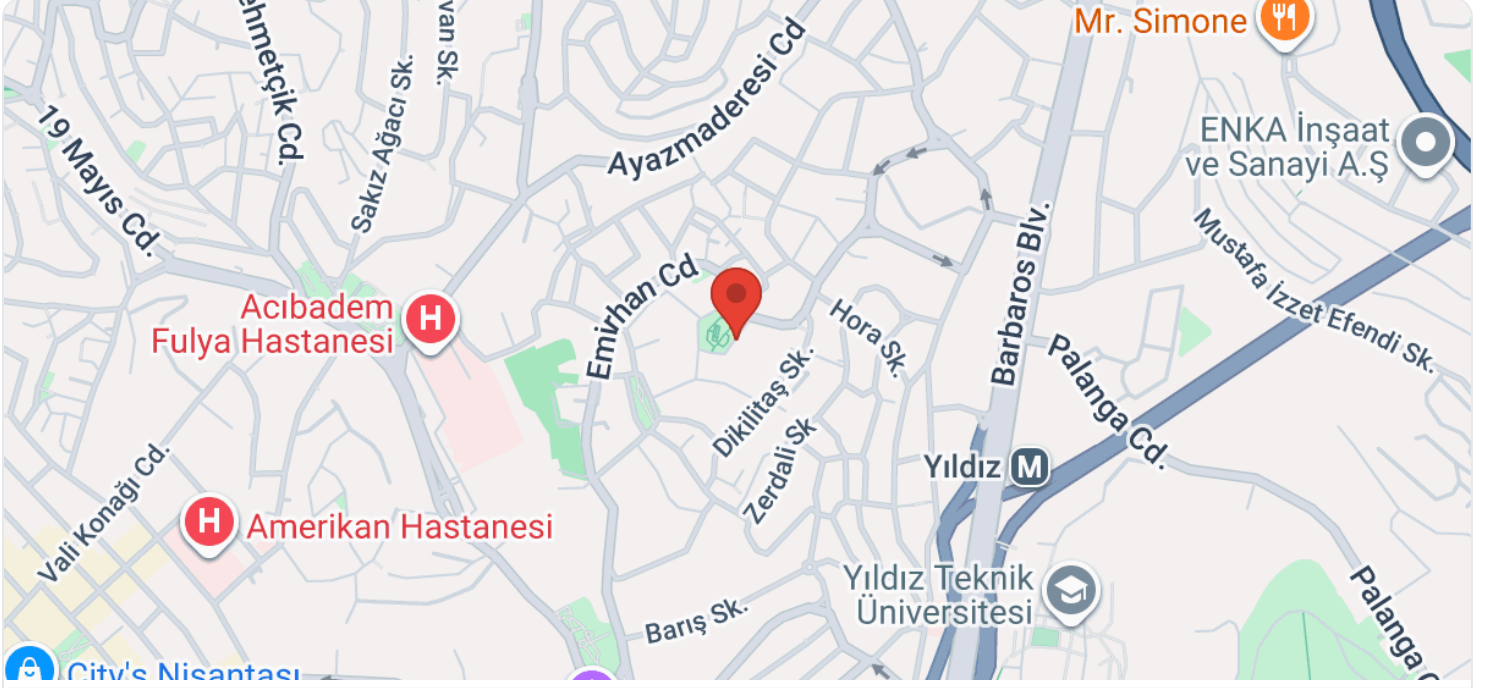
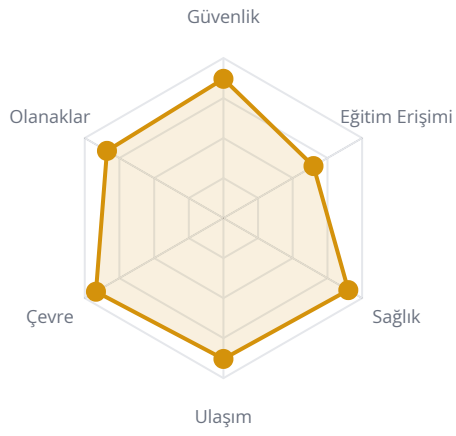
Mükemmel Konum — 85/100



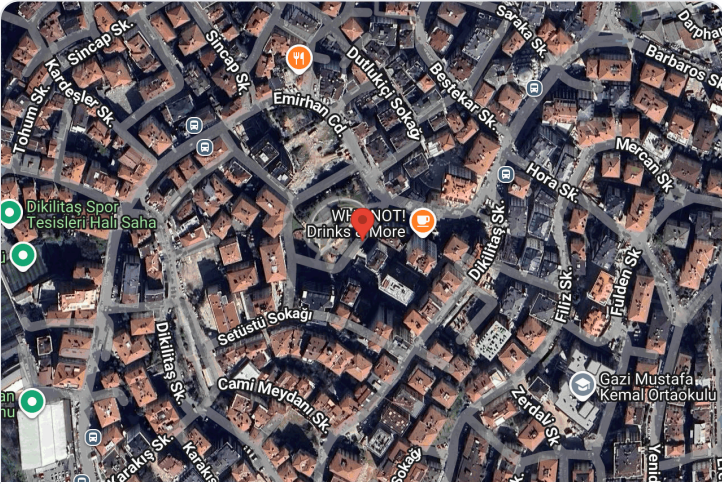
## Yaşanabilirlik Puanları



Yakın çevre olanaklarına göre tahmini hesaplanmıştır.



Konum Haritası



Uydu Görüntüsü



Sokak Görünümü

📷 Mülk Fotoğrafları



## ✦ AI İyileştirilmiş Fotoğraflar

ORİJİNAL



AI İYİLEŞTİRİLMİŞ



ORİJİNAL



AI İYİLEŞTİRİLMİŞ



### 💰 Fiyat Analizi

BU MÜLK

**15.000.000**

69 m<sup>2</sup> | 217.391/m<sup>2</sup>

MAHALLE ORTALAMASI

**175.000**

m<sup>2</sup> fiyatı

**Sonuç:** ↗ %24.2 ortalamanın üstünde

## Kira Getiri Analizi

TAHMİNİ AYLIK KİRA

**95.000**

/ ay

YILLIK KİRA GELİRİ

**1.140.000**

/ yıl

Brüt Kira Getirisi: %7.6

Geri Ödeme Süresi: ~13.2 yıl

İyi

## Güvenlik Analizi

Deprem Riski

MODERATE

PGA Değeri

0.403g

Şehir Merkezi

0.0 km

## Arazi Sismik Değerlendirmesi

İyi

+8 pts

Yükseklik

**76m**

+3

Eğim

**17.1%**

+4

Su Yakınlığı

**6.0%**

+1

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

## Yatırım Analizi

Ekonomik Aktivite

**Çok Yüksek**

VIIRS Night Lights Satellite

Işık Yoğunluğu

**100**/100

5 Yıllık Değişim

**+2.2%**

Yatırım Skoru

**90**/100

Ekonomik aktivite yüksek. Ulaşım altyapısı güçlü.

# İklim Sınıflandırması

Csa

## Sıcak Yazlı Akdeniz

Kurak sıcak yazlar, ılıman yağışlı kışlar

Yıllık Ort. Sıcaklık

15.4°C

Yıllık Yağış

756 mm

Yıllık Güneşlenme

3295 h

Yıllık Kar Yağışı

16 cm

### Aylık İklim Verileri

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Ort. Sıcaklık	7.5°	7°	8.4°	12.4°	16.7°	22.1°	25.4°	25.3°	21.2°	16.4°	13.4°	9.5°
Maks. Sıcaklık	10.4°	10.4°	12.4°	16.8°	21.3°	26.6°	30.2°	29.9°	25.5°	20.1°	16.8°	12.4°
Min. Sıcaklık	4.7°	4°	4.9°	8.7°	12.5°	17.9°	20.9°	21.5°	17.7°	13.3°	10.3°	7°
Yağış	86.7	79.3	75.7	70.2	57.1	42.1	33	20.1	48.5	52.6	100	90.2
Kar	5	7.7	2.9	0	0	0	0	0	0	0	0.3	0.1
Güneş	167	180	225	274	346	389	412	373	314	254	196	165
Nem	79%	79%	77%	76%	73%	72%	67%	69%	71%	77%	77%	81%

### Gün Doğumu & Batımı

	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara
Gün Doğumu	08:26	07:56	07:13	06:22	05:44	05:31	05:45	06:14	06:45	07:16	07:53	08:22
Gün Batımı	18:01	18:38	19:11	19:44	20:15	20:38	20:34	20:01	19:11	18:22	17:44	17:36
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

58

Kategori

Orta

Baskın Kirlenici

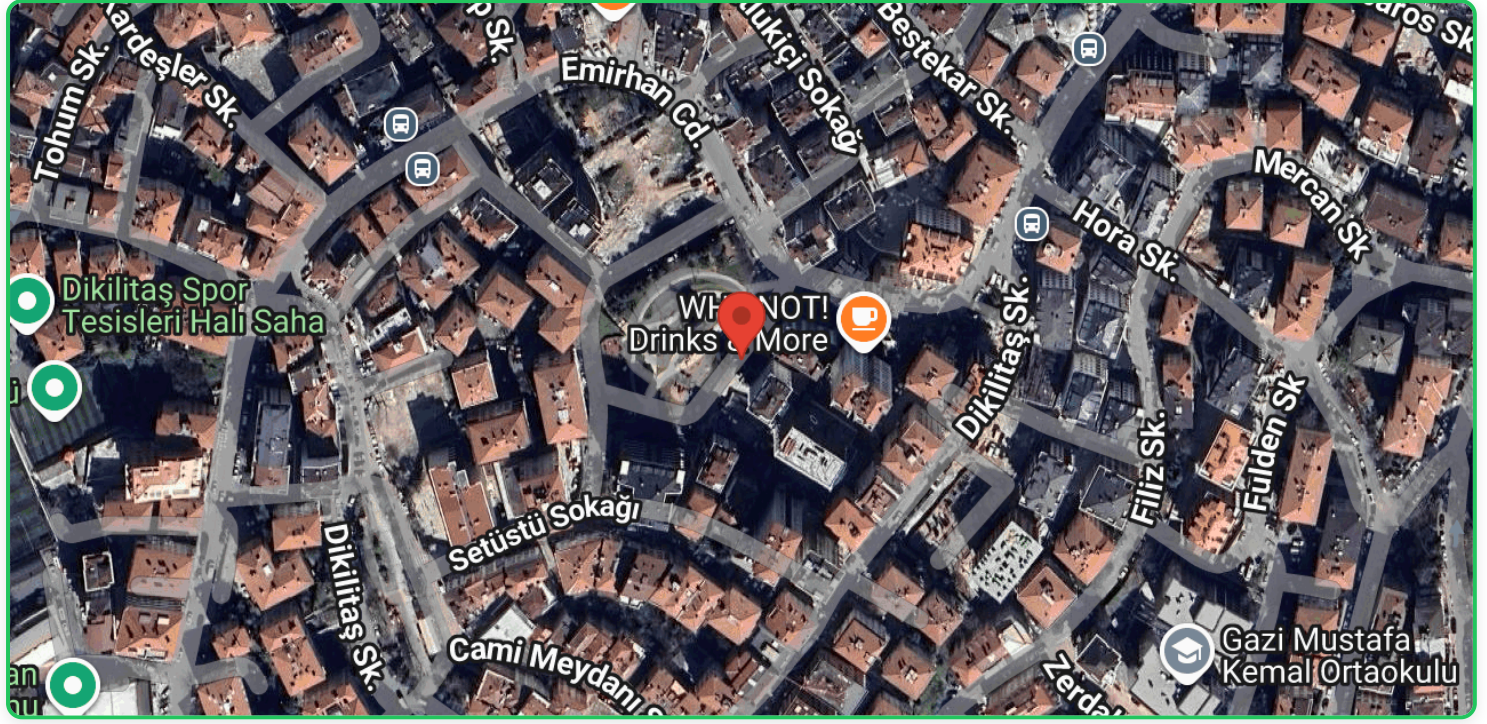
pm25



Kabul edilebilir. Çok hassas kişiler için hafif risk.

## Kentsel Büyüme Analizi

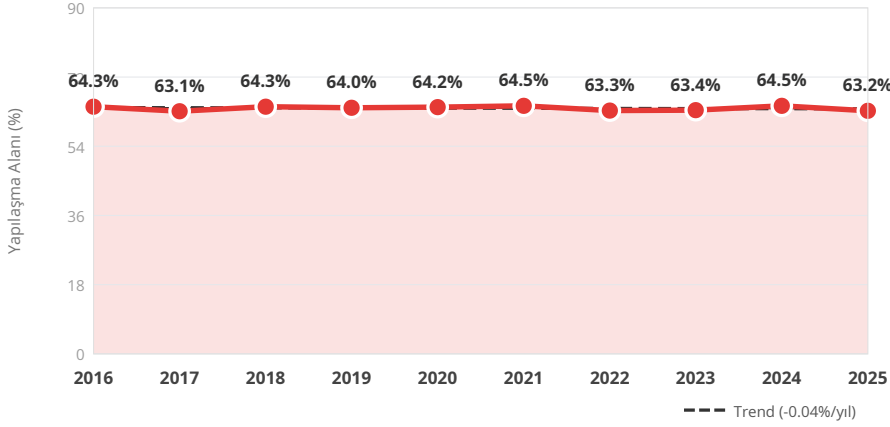
Gerçek Uydu Görüntüsü Karşılaştırması · 2km radius · 41.0559°, 29.0048°



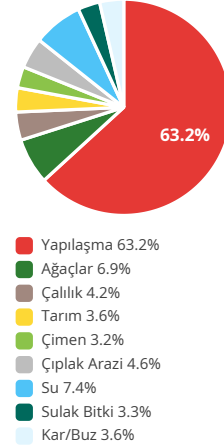
Güncel Görünüm · Airbus/Maxar

### Kentleşme Trendi (41.06, 29.00)

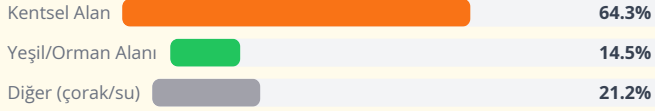
Dynamic World — Yapılaşma Alanı Büyümesi



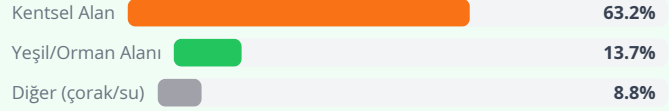
### Arazi Örtüsü 2025



2016



2025



### 10 Yıllık Değişim Özeti

Kentsel Alan  
**-1.1%**  
64.3% 63.2%

Yeşil/Orman Alanı  
**-0.8%**  
14.5% 13.7%

Yıllık Büyüme Oranı  
**-0.12%/yr**

Sınıflandırma  
**Gerileyen**

Gelişim Potansiyeli  
**Doymuş**

## Çevresel İstihbarat

Uydu kaynaklı çevresel analiz · 41.0559°, 29.0048°

### Arazi Profili

Yükseklik

**76m**

Eğim

**Dik (9.7°)**

Yön (Bakı)

**Güneybatı**

Güneş Maruziyeti

**iyi**

### Tarihi Sel Riski

Sel Riski Seviyesi

**Yok**

37 yıllık Landsat uydu gözlemlerine dayanır (1984-2021)

### Yapay Zeka Destekli Analiz

Bu 2+1 daire, Beşiktaş Dikilitaş'ta stratejik bir konumda yer alarak 85/100 genel puanla güçlü bir yatırım fırsatı sunmaktadır. Mülk, özellikle çevre kalitesi (92/100), sağlık hizmetleri erişimi (90/100) ve ulaşım altyapısı (88/100) açısından öne çıkmaktadır. Dikilitaş Meydanı'nda bulunan sıfır binada, kapalı garaj, asansör, spor salonu, akıllı ev sistemi ve merkezi ısıtma gibi premium özellikler bulunmaktadır. 69 metrekarelik bu daire, 15.000.000 TL fiyatla metrekare başına yaklaşık 217.000 TL değerindedir ve semtin 175.000 TL ortalamasının üzerinde konumlanmaktadır. Aylık 95.000 TL tahmini kira geliri ile yatırımcılar için cazip bir getiri potansiyeli sunmaktadır. Köprü bağlantılarına, üniversitelere ve toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesinde olması, özellikle profesyoneller, öğrenciler ve altın vize başvurusu yapan yatırımcılar için ideal kılmaktadır. Dikkat edilmesi gereken nokta, yürünelirlik skorunun (39) düşük olması ve orta seviye deprem riskidir. Buna rağmen, lokasyonun merkezi konumu ve premium özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, bu mülk uzun vadeli değer artışı arayanlar için önerilmektedir.

### Hastaneler (30 km)

20 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Amerikan Hastanesi	0.8 km	★★★★☆ 3.6	(1.012)
2	T.C. İstanbul Prof. Dr. Cemil Taşcıoğ...	2.7 km	★★★★☆ 2.9	(1.812)
3	Acıbadem Altunizade Hastanesi	5.3 km	★★★★☆ 4.3	(2.650)
4	Seyrantepe Hamidiye Etfal Eğitim ve A...	5.4 km	★★★★☆ 3.2	(1.201)
5	SBÜ Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araşt...	5.9 km	★★★★☆ 2.9	(704)
6	Koç Üniversitesi Hastanesi	8.2 km	★★★★☆ 3.5	(1.208)
7	Acıbadem Maslak Hastanesi	8.2 km	★★★★☆ 4.2	(2.383)
8	Göztepe Prof. Dr. Süleyman Yalçın Şeh...	8.8 km	★★★★☆ 2.8	(1.528)
9	Medipol Mega Üniversite Hastanesi	13.6 km	★★★★☆ 3.3	(3.532)
10	Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Ara...	13.6 km	★★★★☆ 2.7	(1.259)

### Okullar (10 km)

1 km içinde: 0 okul / 20 toplam ● Lise (6) ● Üniversite (6)

#### Uluslararası Okullar (1)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Üsküdar Amerikan Lisesi	4.2 km	-	-

#### Devlet Okulları

15 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Kabataş Erkek Lisesi	1.8 km	★★★★★ 5.0	(1)
2	MEF Okulları Ulus Kampüsü	1.8 km	-	-
3	Terakki Vakfı Okulları	3.2 km	-	-
4	Galatasaray Lisesi	3.4 km	-	-
5	Üsküdar Amerikan Lisesi	4.2 km	-	-
6	Asfa Eğitim Kurumları	5.1 km	-	-
7	İstanbul Erkek Lisesi	5.5 km	-	-
8	Yavuz Sultan Selim Camii	5.5 km	★★★★★ 4.9	(5.343)
9	Haydarpaşa Mesleki ve Teknik Anadolu ...	6.1 km	-	-
10	Bilfen Çamlıca İlköğretim Okulu	6.3 km	-	-

### Özel Okullar

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Robert Kolej	2.8 km	-	-

### Eczaneler (5 km)

20 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	24H
1	Pozitif Eczanesi	1.5 km	★★★★★ 4.8	(48)	
2	( )	1.5 km	★★★★★ 4.5	(119)	
3	Nefes Eczanesi	1.6 km	★★★★★ 4.7	(30)	
4	Eczane Cansu	1.7 km	★★★★★ 4.5	(68)	
5	Sıracevizler Eczanesi	1.8 km	★★★★★ 4.8	(33)	
6	Dereboyu Eczanesi	1.9 km	★★★★★ 4.7	(61)	
7	Kuştepe Eczanesi	2.1 km	★★★★☆ 3.5	(18)	
8	Eczane Taksim Lamartin ...	2.5 km	★★★★★ 4.9	(762)	
9	Eczane Taksim Meydan	2.5 km	★★★★★ 4.5	(52)	
10	İnci Eczanesi	2.6 km	★★★★★ 4.6	(16)	

### Süpermarketler (5 km)

20 sonuçtan ilk 10 gösteriliyor

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Macrocenter	1.3 km	★★★★☆ 4.3	(806)
2	MMM Migros - Akaretler Şubesi	1.4 km	★★★★☆ 4.2	(1.710)
3	MMM Migros	1.5 km	★★★★☆ 4.2	(1.581)
4	Çağrı Market Feriköy	2.3 km	★★★★☆ 4.0	(857)
5	MMM Migros	2.5 km	★★★★☆ 4.2	(1.094)
6	Migros Jet	2.6 km	★★★★☆ 3.9	(432)
7	Doğa Şarküteri	2.6 km	★★★★☆ 4.4	(567)
8	China Supermarket	2.7 km	★★★★☆ 4.1	(347)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
9	Bim	2.8 km	★★★★☆ 4.0	(456)
10	Migros	3.2 km	★★★★☆ 3.9	(455)

### 🍴 En İyi Restoranlar (10 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM	FİYAT
1	Swissôtel The Bosphorus - İstanbul	1.7 km	★★★★★ 4.8	(20.190)	-
2	Fairmont Quasar İstanbul	1.1 km	★★★★★ 4.6	(4.208)	-
3	Mahir Lokantası	1.5 km	★★★★★ 4.5	(3.347)	\$\$
4	Yapı Kredi bomontiada	2.0 km	★★★★★ 4.5	(6.390)	\$\$\$
5	CVK Park Bosphorus Hotel İstanbul	2.7 km	★★★★★ 4.5	(6.831)	-
6	Feriyeye	1.9 km	★★★★☆ 4.4	(4.890)	\$\$\$\$
7	Reyhun Iran Restorantı	3.4 km	★★★★☆ 4.4	(6.230)	\$\$
8	Çeşme Bazlama Kahvaltı Nişantaşı 1	1.1 km	★★★★☆ 4.3	(8.979)	\$\$\$
9	HuQQa Kuruçeşme - Best Shisha & B...	2.5 km	★★★★☆ 4.3	(19.884)	\$\$\$\$
10	İBB Cihangir Sosyal Tesisi	3.6 km	★★★★☆ 4.3	(7.336)	-

### 🛍️ Alışveriş Merkezleri (30 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Mall of İstanbul	16.6 km	★★★★☆ 4.4	(78.371)
2	Venezia Outlet	11.0 km	★★★★☆ 4.2	(47.596)
3	Akasya AVM	7.5 km	★★★★☆ 4.3	(39.200)
4	Zorlu Center	1.5 km	★★★★☆ 4.4	(39.051)
5	Emaar Square AVM	8.1 km	★★★★☆ 4.3	(37.802)

### 🏠 Gezilecek Yerler (50 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN	YORUM
1	Galata Kulesi	4.2 km	★★★★★ 4.6	(204.164)
2	Mısır Çarşısı	5.2 km	★★★★★ 4.5	(186.504)
3	Kapalı Çarşı	5.9 km	★★★★☆ 4.4	(178.503)
4	Ayasofya-i Kebir Cami-i Şerifi	5.7 km	★★★★★ 4.8	(134.207)
5	Sultanahmet Camii	6.1 km	★★★★★ 4.7	(115.653)
6	Topkapı Sarayı Müzesi	5.2 km	★★★★★ 4.6	(114.608)
7	Yerebatan Sarnıcı	5.7 km	★★★★★ 4.6	(90.666)
8	Dolmabahçe Sarayı	1.9 km	★★★★★ 4.7	(89.406)
9	Büyük Mecidiye Camii	2.1 km	★★★★★ 4.8	(42.171)
10	Kadıköy Boğa Heykeli	7.6 km	★★★★★ 4.5	(28.059)

### 🌳 Parklar (5 km)

#	İSİM	MESAFE	PUAN
1	Yıldız Parkı	1.2 km	★★★★★ 4.7
2	Beşiktaş Meydan	1.5 km	★★★★★ 4.5
3	İBB Maçka Demokrasi Parkı	1.6 km	★★★★★ 4.5
4	İBB Taksim Gezi Parkı	2.4 km	★★★★☆ 4.2
5	Fethipaşa Korusu	3.4 km	★★★★★ 4.6
6	Üsküdar Meydan	3.4 km	★★★★★ 4.7
7	Hasbahçe Mesire Alanı	3.9 km	★★★★☆ 4.3
8	Bebek Sahili	4.1 km	★★★★★ 4.7
9	Hasköy Parkı	5.0 km	★★★★☆ 4.2

### 🏠 Camiler (3 km)

#	İSİM	MESAFE
1	Teşvikiye Camii	1.1 km
2	Şişli Camii	1.5 km
3	Büyük Mecidiye Camii	2.1 km
4	Barbaros Hayrettin Paşa Camii	2.6 km
5	Taksim Camii	2.7 km

### 🏠 Emlak Portalları

Türkiye emlak fiyatlarını araştırın

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

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.