SATILIK KONUT ELEKTRONİK DEĞERLEME RAPORU



Hayat KALAYCI

Bu rapor Rami Al Kraad adına hazırlanmıştır.

Adres: Kaşüstü Mah Yomra Trabzon

Site Adı: Aquamarine Platinum

Parsel Bilgisi: Trabzon, Yomra, Kaşüstü Mahallesi, 262 Ada, 39 Parsel

Rapor Tarihi: 03.07.2026

Bu rapor, www.endeksa.com tarafından satış, saha çalışmaları ve internette yer alan verilere dayalı istatistiksel modelleme yöntemleri ile üretilmiştir ve sapmalar içerebilir. Raporda 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.endeksa.com veya müşteriler için hukuki bağlayıcılığı olamaz. Bu bilgi ve tahminlerin bir yatırıma veya ticarete konu edilmesi halinde www.endeksa.com herhangi bir sorumluluk üstlenmez.

endeksa



Hayat KALAYCI

+90 532 591 82 61

hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

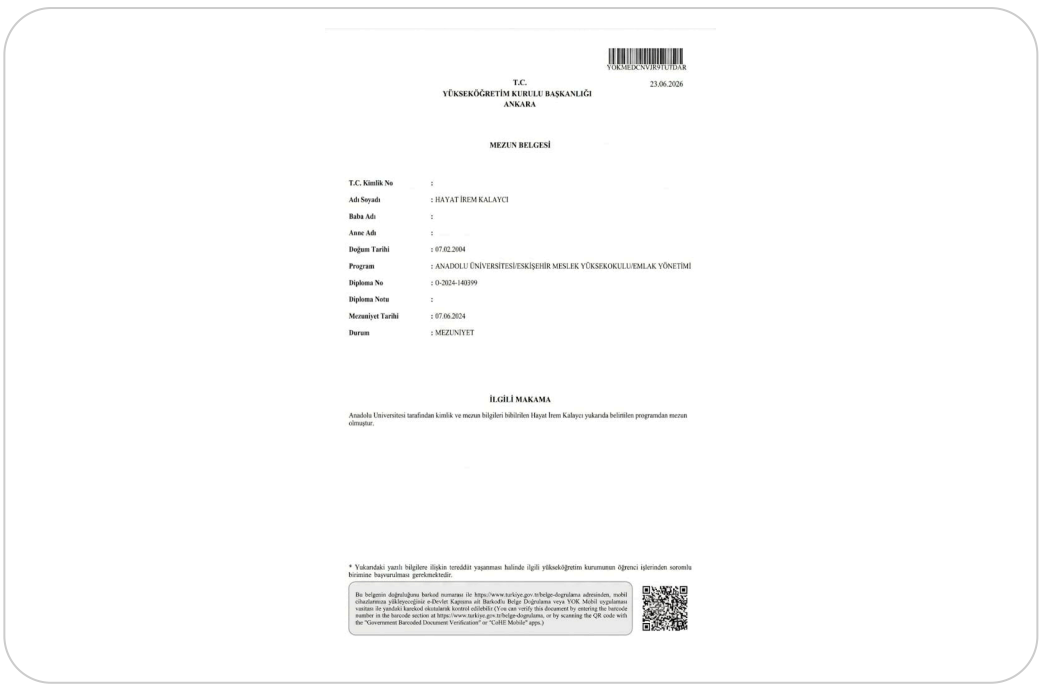
Turyap Trabzon Temsilciliği

TURYAP TRABZON TEMSİLCİLİĞİ

Hakkımda

Turyap Trabzon Temsilciliği olarak, Trabzon ve çevresindeki gayrimenkul ihtiyaçlarınıza profesyonel, güvenilir ve değer odaklı çözümler sunuyoruz. Sektördeki deneyimimiz ve geniş portföyümüzle, doğru gayrimenkulü doğru fiyatla buluşturmak için buradayız. Alım, satım ve kiralama süreçlerinizde her zaman yanınızdayız.

Sertifikalar



T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

23.06.2026

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No	:
Adı Soyadı	: HAYAT İREM KALAYCI
Baba Adı	:
Anne Adı	:
Doğum Tarihi	: 07.02.2004
Program	: ANADOLU ÜNİVERSİTESİ/ESKİŞEHİR MESLEK YÜKSEKOKULU/EMLAK YÖNETİMİ
Diploma No	: 0-2024-140399
Diploma Notu	:
Mezuniyet Tarihi	: 07.06.2024
Durum	: MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Anadolu Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bilinirlen Hayat İrem Kalaycı yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

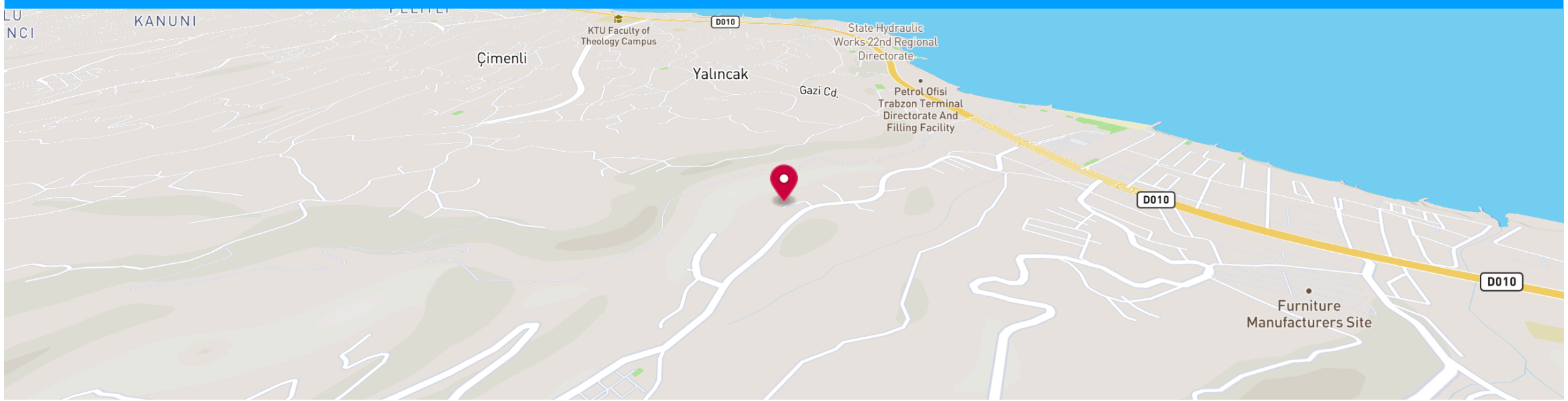
* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama adresinden, mobil cihazlarınıza yüklediyseğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.("You can verify this document by entering the barcode number in the barcode section at https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama, or by scanning the QR code with the "Government Barcoded Document Verification" or "CoHE Mobile" apps.)

endeksa

Kaşüstü Mah Yomra Trabzon

Trabzon, Yomra, Kaşüstü , Ada 262, Parsel 39



Konut Özellikleri

4+1 | 220 m² | 11

Bölüm/Alan/Kat Bilgileri	
Oda Sayısı	4
Salon Sayısı	1
Banyo Sayısı	2
Alan	220
Teras Alanı	0
Bulunduğu Kat	11

Isıtma Sistemi	
Doğalgaz/Kombi	✓

Cephe Durumu	
Kuzey	✓
Güney	✓
Batı	✓

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

Bina Özellikleri

Bina					
Konut Tipi	Apartman	Bina Yaşı	5	Bina Kat Sayısı	11
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

7.250.000 ₺
Minimum Fiyat
Tahmini Satış Süresi: **0-3 Ay**
Birim Fiyat: 32.955 - 37.727 ₺ /m²

7.600.000 ₺
Tahmini Piyasa Değeri
Tahmini Satış Süresi: **3-6 Ay**
(Fiyatlandırmaya göre tahmini elden çıkarma süreleri)
34.000 - 40.000 ₺/ay

8.300.000 ₺
Maksimum Fiyat
Tahmini Satış Süresi: **6-12 Ay**
Geri Dönüş Süresi: 17 - 19 Yıl

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

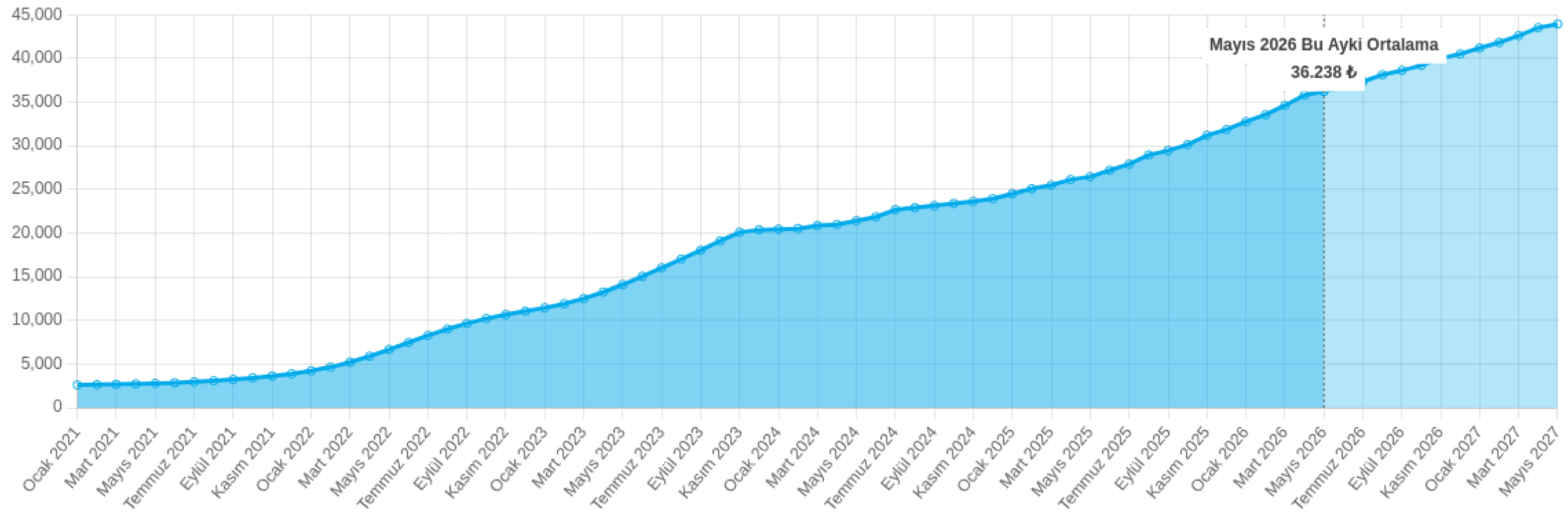
Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa

Pazardaki Değer Değişim Projeksiyonu

Bölgedeki Ortalama Pazarlama Süresi	2 Ay	Satılmayı Bekleyen Emsal Sayısı	275
Pazardaki Rekabet Durumu	Satıcı Pazarı	Güncel Emsal ilan Sayısı	84
Ortalama Fiyat Değişikliği	-	Satılık: Amortisman Süresi	16 Yıl

Trabzon, Yomra, Kaşüstü - Satılık Konut m² Birim Fiyatları



Değişim *	1 Yıllık	2 Yıllık	4 Yıllık	1 Yıl Sonra
Trabzon	% 37,02 ▲	% 69,25 ▲	% 384,98 ▲	% 21,26 ▲

* Belirtilen süredeki değişim miktarıdır.

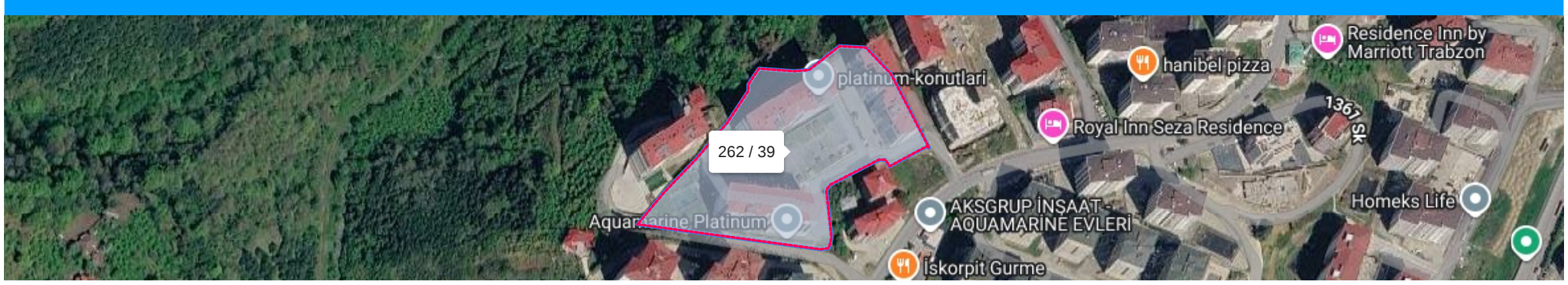
Toplam Getiri **	1 Yıllık	2 Yıllık	4 Yıllık	1 Yıl Sonra
Trabzon	% 44,71 ▲	% 85,33 ▲	% 448,17 ▲	% 28,67 ▲

** Kira geliri de yansıtılarak hesaplanan getiri miktarıdır.

Değere Esas Bazı Emsaller

Mesafe (m)	Zaman (Gün)	Gayrimenkul Tipi	Mahalle	Bina Yaşı	Kat Segmenti	Toplam Kat	Alanı (m²)	Teras Alanı	Banyo Sayısı	Oda Sayısı	Değeri TL
50	0	Apartman	Kaşüstü	5	En Üst	13	208	-	2	4+1	5.764.000
50	240	Apartman	Kaşüstü	8	En Üst	13	197	-	2	4+1	5.456.000
50	30	Apartman	Kaşüstü	8	En Üst	13	161	35	2	4+1	5.544.000
50	60	Apartman	Kaşüstü	4	En Üst	13	220	-	2	4+1	5.720.000
150	30	Apartman	Kaşüstü	8	En Üst	14	210	-	2	4+1	6.380.000

Kaşüstü Mah Yomra Trabzon — Trabzon, Yomra, Kaşüstü , Ada 262, Parsel 39



Ada Parsel Bilgileri

Tapu Kaydı	Trabzon, Yomra, Kaşüstü	**Mevki**	-		
Ada/Parsel	262 / 39	**Alan**	14.512 m²	**Pafta**	G43b02d2c-C1d
Nitelik	Arsa				

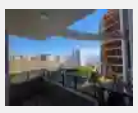
Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa

Uzun Zamandır Satılmayı Bekleyen Emsaller

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

Oda Sayısı | Bina Yaşı | Alan | Bulunduğu Kat



Ortahisar Yalıncak Casamarin Deniz Manzaralı Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 190 | 1

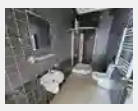
5.150.000 ₺
27.105 ₺/m²
98 Gün



Trabzon Yomra Kaşüstü Mahallesi Aquamarine 3+1 Satılık Daire

3+1 | 4 | 185 | 8

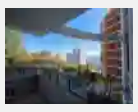
5.100.000 ₺
27.568 ₺/m²
290 Gün



Platınum Satılık Sıfır Daire

4+1 | 4 | 220 | 13

6.500.000 ₺
29.545 ₺/m²
95 Gün



Yalıncak Casamarin Sitesinde Deniz Manzaralı 4+1 Satılık Daire

4+1 | 8 | 190 | 1

5.750.000 ₺
30.263 ₺/m²
202 Gün



Yalıncak Casamarin Sitesinde Yüksek Krediye Uygun Satılık Daire

4+1 | 8 | 190 | 1

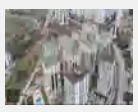
5.750.000 ₺
30.263 ₺/m²
212 Gün



Kaşüstü'nde Site İçerisinde 4+1 Temiz Satılık Fırsat Daire!!!

4+1 | 8 | 205 | 4

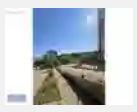
6.275.000 ₺
30.610 ₺/m²
96 Gün



Kaşüstü Aquamarin Sitesinde Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 205 | 14

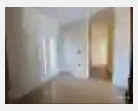
6.325.000 ₺
30.854 ₺/m²
119 Gün



Kaşüstü'nde Site İçinde Satılık 4+1 Daire (180m²)

4+1 | 8 | 210 | 2

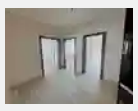
6.700.000 ₺
31.905 ₺/m²
203 Gün



Trabzon Yomra Kaşüstü Şanaevlerin'de Satılık 4+1 Dubleks

4+1 | 11 | 285 | 8

9.250.000 ₺
32.456 ₺/m²
143 Gün



Detay'dan Yüksek Krediye Uygun Aquamarin'de Manzaralı Son Daire

3+1 | 5 | 170 | 13

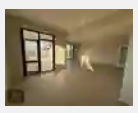
6.000.000 ₺
35.294 ₺/m²
129 Gün



Trabzon Kaşüstü'nde Satılık 3+1 Eşyalı Daire

3+1 | 5 | 187 | 5

6.750.000 ₺
36.096 ₺/m²
144 Gün



Aquamarine Platiniumda Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 173 | 13

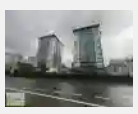
6.300.000 ₺
36.416 ₺/m²
244 Gün



Yomra Aquamarine'de Taşınmaya Hazır Sıfır 4+1 | Tekce

4+1 | 1 | 215 | 8

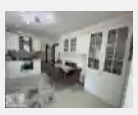
8.150.000 ₺
37.907 ₺/m²
115 Gün



Best Of Trabzon Karyap Golden Rezıdans'da 4+1

4+1 | 8 | 220 | 3

8.500.000 ₺
38.636 ₺/m²
127 Gün



Trabzon Kaşüstü'nde Deniz Manzaralı Lüks 4+1 Daire

4+1 | 8 | 240 | 3

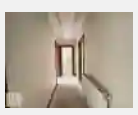
9.500.000 ₺
39.583 ₺/m²
137 Gün



Kaşüstü Golden Rezidansta Ön Cephe Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 220 | 3

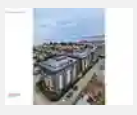
8.900.000 ₺
40.455 ₺/m²
291 Gün



Trabzon Towers Kaşüstü Sitesinde Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 225 | 5

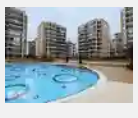
9.300.000 ₺
41.333 ₺/m²
291 Gün



Denize 200m Mesafe Kaşüstü Mürtezaoğlu Evleri Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 200 | 1

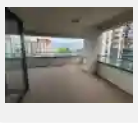
10.200.000 ₺
51.000 ₺/m²
140 Gün



Kaşüstü Mah. Cumbalı Park Sitesi Satılık 4+1 Daire

4+1 | 8 | 225 | 2

11.500.000 ₺
51.111 ₺/m²
139 Gün



Yalıncak Cambakka Tovwer,de Satılık Fırsat 4+1 Daire

4+1 | 8 | 290 | 2

15.000.000 ₺
51.724 ₺/m²
180 Gün

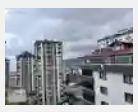
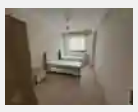
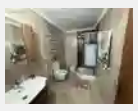
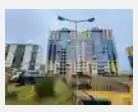
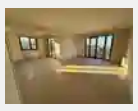
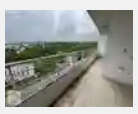
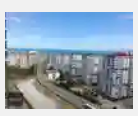
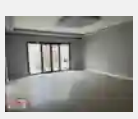
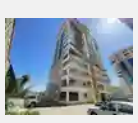
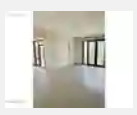
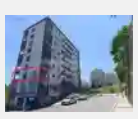
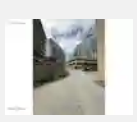
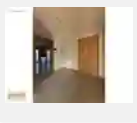
Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa

Yakın Zamanda Pazara Girmiş Emsaller

Aşağıdaki emsal mülkler son 3 ay içerisinde pazara yeni girmiştir.

Oda Sayısı | Bina Yaşı | Alan | Bulunduğu Kat

	Golden Key Gayrimenkul'den Kaşüstü'nde Satılık 4+1 Daire	4+1	0	200	8	5.000.000 ₺ 25.000 ₺/m² 24 Gün
	Century21 Uzmandan Platinum Konutlarında Fırsat 4+1	4+1	8	230	6	6.350.000 ₺ 27.609 ₺/m² 21 Gün
	Greenport Gyo'dan Trabzon Kaşüstü Aqua Marine Sitesinde 4+1	4+1	8	220	2	6.375.000 ₺ 28.977 ₺/m² 7 Gün
	Platınum Satılık Sıfır Daire	4+1	4	220	13	6.500.000 ₺ 29.545 ₺/m² 31 Gün
	Platınum Konutlarında 4+1 Satılık Daire	4+1	8	200	3	6.000.000 ₺ 30.000 ₺/m² 65 Gün
	Şehrinazda 4+1 Satılık Daire	4+1	8	265	4	8.250.000 ₺ 31.132 ₺/m² 10 Gün
	Trabzon Yomra Kaşüstün De Satılık 4+1 Daire	4+1	5	208	13	6.550.000 ₺ 31.490 ₺/m² 0 Gün
	Kaşustunde Site İçerisinde Sifir 4+1 Daire	4+1	8	220	13	6.950.000 ₺ 31.591 ₺/m² 50 Gün
	Vizyon'dan Kaşüstün De Satılık 4+1 Daire Full Manzara 230 M2	4+1	8	230	12	7.850.000 ₺ 34.130 ₺/m² 74 Gün
	Uzungöl Emlak'tan Kaşüstünde Satılık 4+1 Daire	4+1	8	210	14	7.250.000 ₺ 34.524 ₺/m² 48 Gün
	Trabzon Kaşüstü Aquamarine Sitesinde Satılık Daire	4+1	8	170	2	5.900.000 ₺ 34.706 ₺/m² 77 Gün
	Trabzon Kaşüstü İnci Prime Sitesi Satılık 4+1 Konut	4+1	8	210	1	7.550.000 ₺ 35.952 ₺/m² 30 Gün
	C21'den Harika Manzaralı, Fırsat Fiyatlı Lüks 4+1 Satılık Daire	4+1	8	230	10	8.270.000 ₺ 35.957 ₺/m² 25 Gün
	Kaşüstü 4+1 Satılık Doğa Manzaralı Lüks Daire	4+1	8	170	13	6.225.000 ₺ 36.618 ₺/m² 56 Gün
	Kaşüstü Hastane Yolu Cadde Üzerinde Deniz Manzaralı Sıfır 4+1	4+1	1	186	4	6.850.000 ₺ 36.828 ₺/m² 4 Gün
	Kaşüstü 4+1 Satılık Doğa Manzaralı Lüks Daire	4+1	8	170	12	6.450.000 ₺ 37.941 ₺/m² 56 Gün
	Detay'dan Kaşüstü Enam Sitesinde 4+1 Satılık Daire	4+1	8	210	12	8.390.000 ₺ 39.952 ₺/m² 63 Gün
	Detay'dan Kaşüstü Enam Sitesinde 4+1 Satılık Daire	4+1	8	210	12	8.500.000 ₺ 40.476 ₺/m² 53 Gün
	İnvestor Gayrimenkul Satılık Sıfır Daire	4+1	0	195	8	10.000.000 ₺ 51.282 ₺/m² 47 Gün
	Maptaş Gayrimenkul'den Kaşüstü Merkez Avrupark Da Satılık 4+1	4+1	0	167	9	9.000.000 ₺ 53.892 ₺/m² 69 Gün

Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa

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	50	30	Apartman	Kaşüstü	8	12	230	4 + 1	6.350.000	27.609
2	150	30	Apartman	Kaşüstü	8	14	220	4 + 1	6.375.000	28.977
3	50	60	Apartman	Kaşüstü	4	13	220	4 + 1	6.500.000	29.545
4	50	30	Apartman	Kaşüstü	4	13	220	4 + 1	6.500.000	29.545
5	50	30	Apartman	Kaşüstü	8	13	200	4 + 1	6.000.000	30.000
6	50	60	Apartman	Kaşüstü	8	13	205	4 + 1	6.275.000	30.610
7	50	0	Apartman	Kaşüstü	5	13	208	4 + 1	6.550.000	31.490
8	150	30	Apartman	Kaşüstü	8	14	220	4 + 1	6.950.000	31.591
9	500	30	Apartman	Kaşüstü	8	13	210	4 + 1	6.700.000	31.905
10	400	30	Apartman	Kaşüstü	8	12	230	4 + 1	7.850.000	34.130
11	150	30	Apartman	Kaşüstü	8	14	210	4 + 1	7.250.000	34.524
12	0	0	Apartman	Kaşüstü	5	11	220	4 + 1	7.600.000	34.545
13	250	30	Apartman	Kaşüstü	8	16	210	4 + 1	7.550.000	35.952
14	250	30	Apartman	Kaşüstü	8	16	230	4 + 1	8.270.000	35.957
15	50	30	Apartman	Kaşüstü	8	13	173	4 + 1	6.300.000	36.416
16	1700	30	Apartman	Kaşüstü	8	11	220	4 + 1	8.500.000	38.636
17	900	60	Apartman	Kaşüstü	8	12	210	4 + 1	8.390.000	39.952
18	1700	30	Apartman	Kaşüstü	8	11	220	4 + 1	8.900.000	40.455
19	900	30	Apartman	Kaşüstü	8	12	210	4 + 1	8.500.000	40.476
20	900	30	Apartman	Kaşüstü	8	15	225	4 + 1	9.300.000	41.333

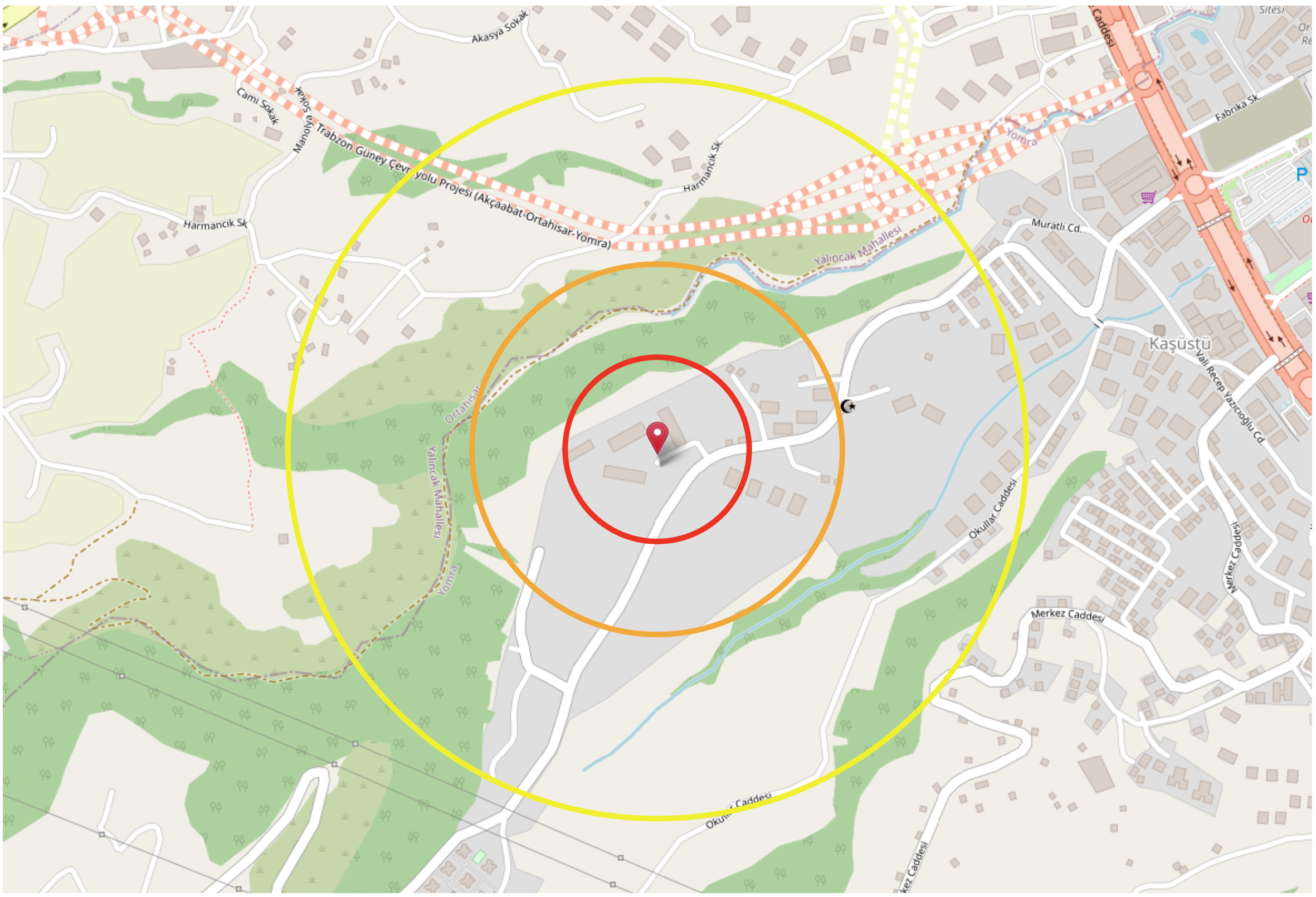
Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa

Demografi

	150m	300m	600m	Kaşüstü	Yomra	Trabzon
Toplam Nüfus (Kişi)	343	1.056	2.665	19.692	50.339	822.270
Baskın Yaş Grubu	20-24	20-24	20-24	20-24	65+	65+
Z Kuşağı (0-19)	109	337	844	6.262	14.083	204.154
Y Kuşağı (20-39)	118	363	914	6.781	15.367	222.260
X Kuşağı (40-59)	82	253	639	4.692	12.654	221.696
A+ SES* Oranı	10,82 %	10,9 %	11,12 %	11 %	6 %	5 %
A SES* Oranı	19,88 %	19,81 %	19,94 %	20 %	15 %	14 %
B SES* Oranı	29,82 %	29,76 %	29,7 %	30 %	26 %	24 %
C SES* Oranı	27,78 %	27,87 %	27,64 %	28 %	37 %	39 %
D SES* Oranı	11,7 %	11,66 %	11,6 %	12 %	15 %	18 %
Hane Geliri	54,892 ₺/Ay	55,468 ₺/Ay	57,799 ₺/Ay	54,892 ₺/Ay	43,401 ₺/Ay	42,992 ₺/Ay
Kişi Başı Gelir	17,029 ₺/Ay	17,229 ₺/Ay	18,038 ₺/Ay	17,029 ₺/Ay	13,640 ₺/Ay	14,488 ₺/Ay
Kişi Başı Gider	13,625 ₺/Ay	13,785 ₺/Ay	14,433 ₺/Ay	13,623 ₺/Ay	12,314 ₺/Ay	12,995 ₺/Ay
Konut	218 Ad.	678 Ad.	1.798 Ad.	12.512 Ad.	38.077 Ad.	647.630 Ad.
İşyeri	44 Ad.	134 Ad.	320 Ad.	2.528 Ad.	4.231 Ad.	70.503 Ad.

*SES: Sosyo Ekonomik Statü



Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

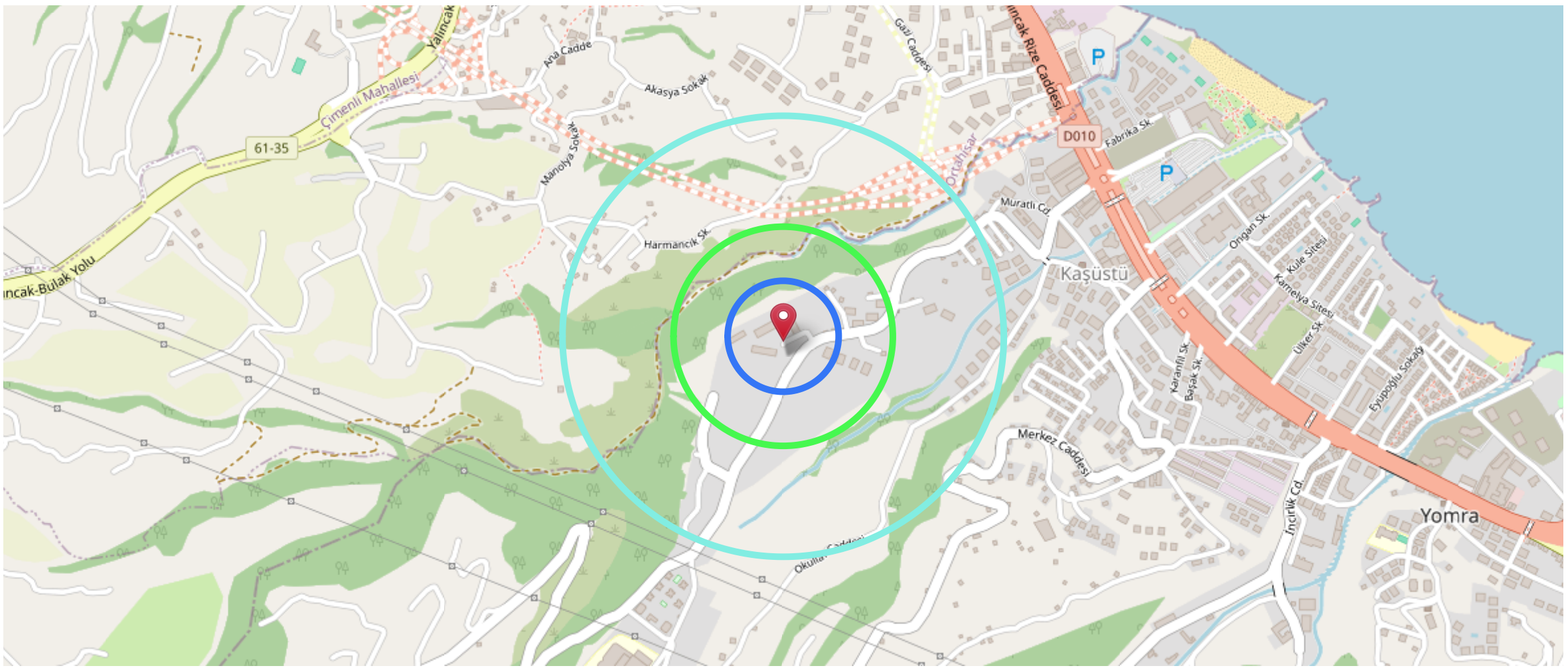
endeksa

Satılık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Kaşüstü	Yomra	Trabzon
Ortalama Brüt Alan	180 m²	171 m²	166 m²	164 m²	165 m²	147 m²
Min. Mak. Birim Fiyat	27.534 - 38.700 ₺/m²	27.568 - 42.647 ₺/m²	28.125 - 45.000 ₺/m²	28.750 - 52.435 ₺/m²	25.667 - 54.545 ₺/m²	21.211 - 58.000 ₺/m²
Ortalama Birim Fiyat	32.752 ₺/m²	34.265 ₺/m²	35.089 ₺/m²	36.238 ₺/m²	34.597 ₺/m²	33.492 ₺/m²
Ortalama Fiyat	5.895.360 ₺	5.859.315 ₺	5.824.774 ₺	5.943.032 ₺	5.708.505 ₺	4.923.324 ₺
Amortisman/Geri Dönüş Süresi	18 Yıl	18 Yıl	18 Yıl	17 Yıl	17 Yıl	17 Yıl
Ortalama Pazarlama Süresi	69 Gün	91 Gün	63 Gün	65 Gün	89 Gün	70 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	7 Ad.	23 Ad.	46 Ad.	203 Ad.	368 Ad.	3.220 Ad.
Stok Adedi	23 Ad.	40 Ad.	75 Ad.	178 Ad.	331 Ad.	3.937 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	188 %	167 %	159 %	-12 %	-10 %	22 %

Kiralık Konut Bilgileri

	150m	300m	600m	Kaşüstü	Yomra	Trabzon
Ortalama Brüt Alan	164 m²	168 m²	170 m²	160 m²	159 m²	132 m²
Min. Mak. Birim Kira	143 - 204 ₺/m²	149 - 203 ₺/m²	143 - 205 ₺/m²	135 - 285 ₺/m²	123 - 279 ₺/m²	111 - 286 ₺/m²
Ortalama Birim Kira	154 ₺/m²	162 ₺/m²	164 ₺/m²	178 ₺/m²	170 ₺/m²	163 ₺/m²
Ortalama Fiyat	25.230 ₺	27.288 ₺	27.865 ₺	28.517 ₺	26.992 ₺	21.512 ₺
Ortalama Pazarlama Süresi	92 Gün	81 Gün	65 Gün	65 Gün	64 Gün	67 Gün
Bir Ay Önceki Stok Adedi	7 Ad.	15 Ad.	39 Ad.	148 Ad.	223 Ad.	2.790 Ad.
Stok Adedi	6 Ad.	18 Ad.	48 Ad.	151 Ad.	237 Ad.	2.687 Ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	0 %	29 %	12 %	2 %	6 %	-4 %



Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa

Arazi Kullanım Haritaları (Trabzon, Yomra, Kaşüstü)

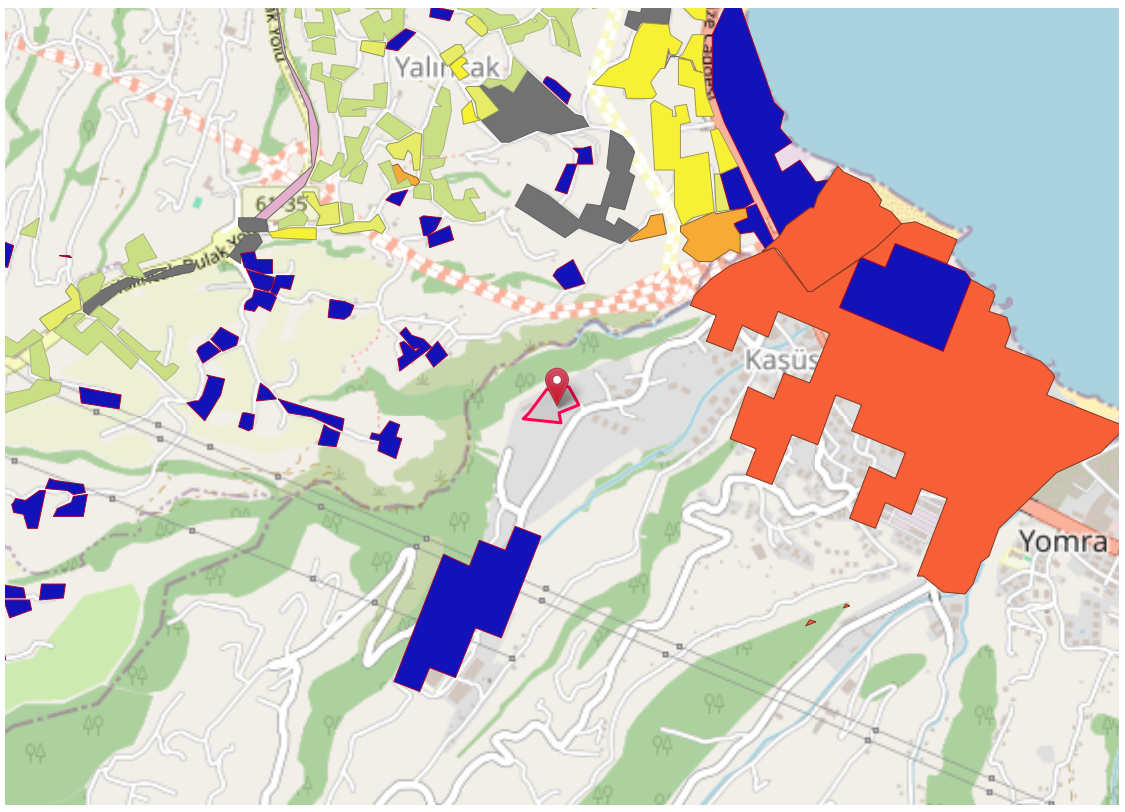
Maden Alanı Spor Alanı Su Toplama Alanı Ulaşım Alanı Arsa/Arazi Kullanımı
Yeşil Alan Diğer (Endüstriyel, Ticari, Kamuya Açık, Askeri)

Konut Alanı Yoğunlukları:

***Arazi Kullanım Durumu Harita Lejandı**

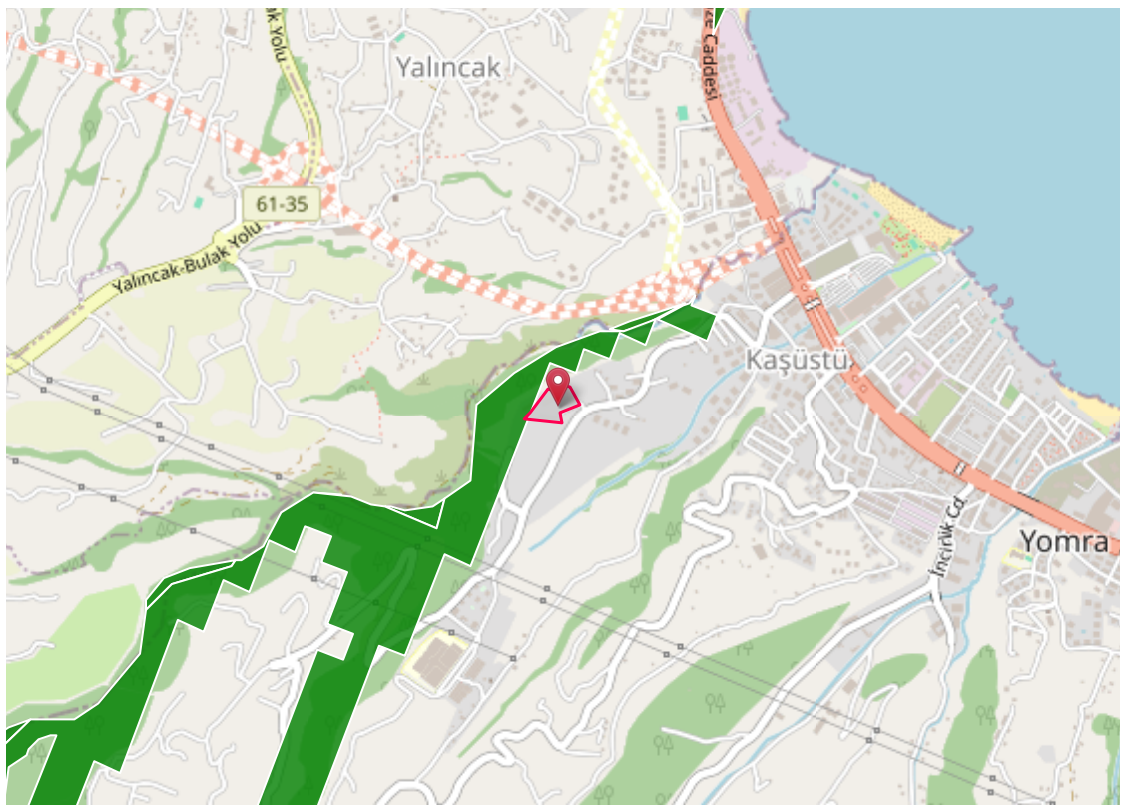
Arazi Kullanımı: Tarım Alanları

Arazi Kullanım Durumu

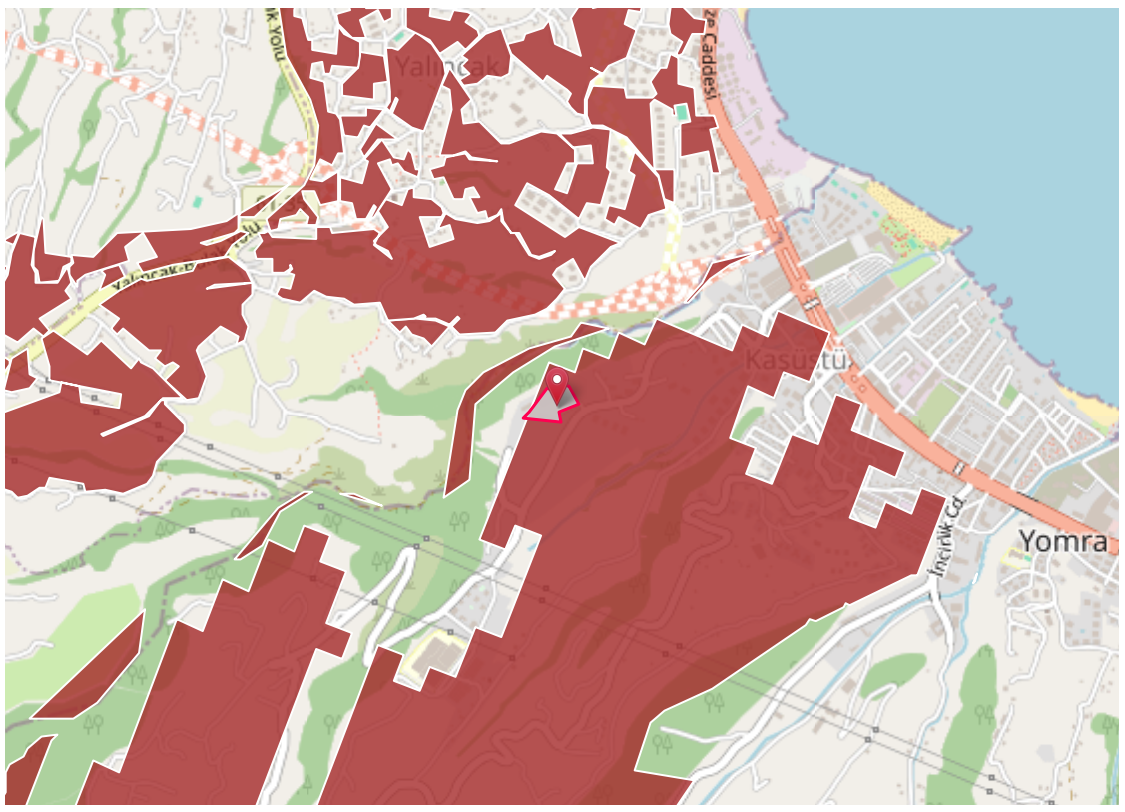


En yakın 265m

Ormanlık Alanlar



Tarım Alanları



Hayat KALAYCI
+905325918261
hayat.kalayci@turyaptrabzon.com

endeksa