



Emlak Muayenesi
Sağlıklı Gayrimenkul Yatırımı

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey

#81106dee-a6aa-11f1-ac4e-a0ad9f27a907

Nitelik: Tarla

Ada: 1914

Parsel: 9

Yüz Ölçüm: 23269 m2

Tarih: 02-09-2026 11:44

41.239925946589686 , 26.65233071802017

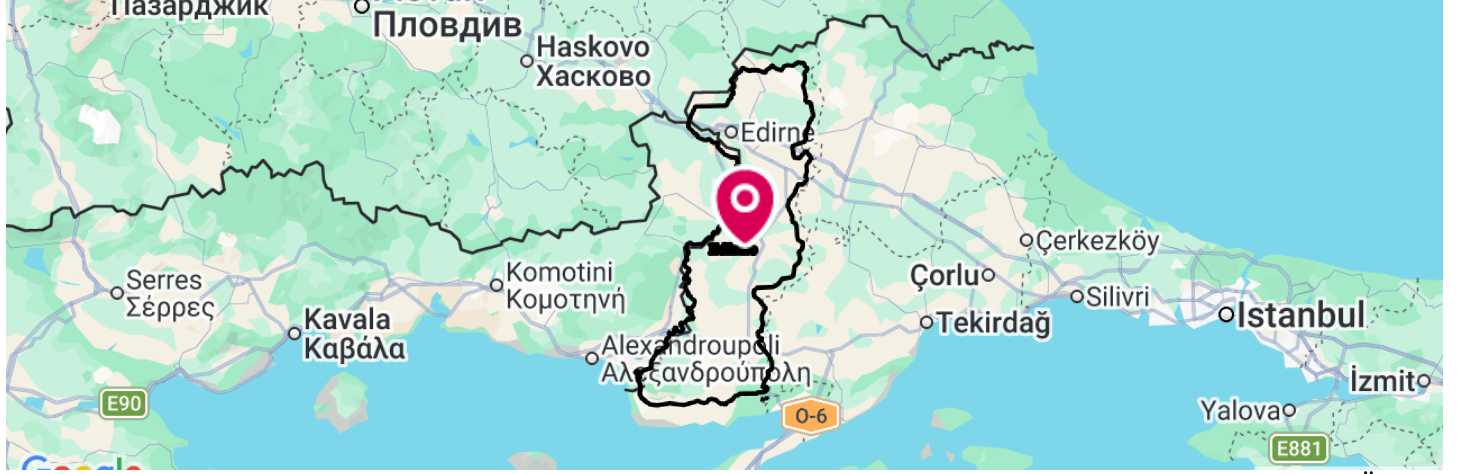


Tuvimer
TÜRKİYE VERİ İŞLEME MERKEZİ

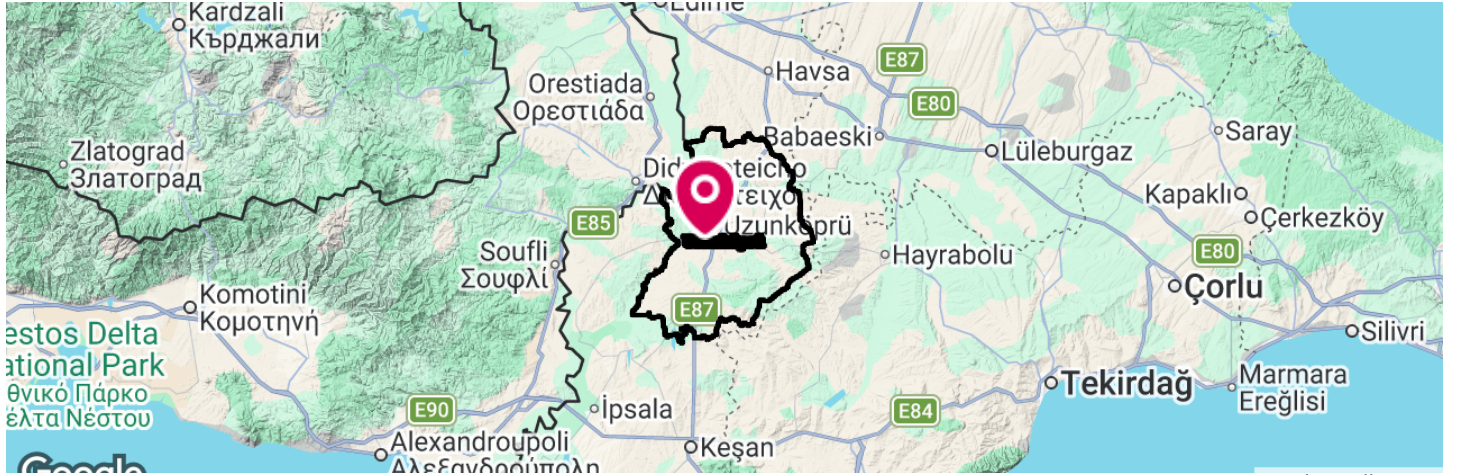
İçindekiler

Kapak	1
İçindekiler	2
Şehir / İlçe / Yakın Gösterim	3
Kadastral Durum	4
Değer Analizi	6
Best-Use Analizi	7
Benzer İlanlar	8
Parsel Kot ve Boyut	9
Hukuksal Durum Kontrolü	11
Teknik & Plan Kontrolleri	12
TKGM Satış Raporları	14
Sosyo-Ekonomik Durum	17
Güncel Arz Hex Haritası	18
Güncel Değer Hex Haritası	19
Yakın Çevre Tapu Nitelik Analizi	20
Popülerlik ve Tapu Değişenler	21
Katman Analizi	22
Satış Değer ve Hız Analizi	23
Ulaşım Analizi	24
İmar ve Çevre Düzeni Planı	25
Yapay Zeka SWOT Analizi	26
Sokaktan Görüntü	27
Arka Kapak	28

Şehir / İlçe / Yakın Gösterim



Şehir Ölçeği



İlçe Ölçeği



Mahalle Ölçeği

Kadastral Durum

İl:	Edirne	Pafta:	
İlçe:	Uzunköprü	Tapu Bölge:	Sabuncu
Mahalle/Köy:	Şehsuvarbey	Nitelik:	tarla
Ada:	1914	Parsel Alanı:	23269m2
Parsel:	9	Tapu Tipi:	Ana Taşınmaz



Emsal Analizi

Mülkünüzün emsal değerlerini, kadastral bilgilerini, değer dağılımlarını ve yakın çevre emsal analizlerini inceleyebilirsiniz.

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²



Emlak Durumu	Satılık	Kategori	Arsa
Alt Kategori	Tarla	Alan	23269m ²

İmar Planı

Veri Yok (Görüntü Yok)

31644984.0 ha

m² Ortalama Fiyat

Hızlı Satış

810,9 ₺

901 ₺

Tok Satış

991,1 ₺

944,61

18.868.832 ₺

23.269 m² (2,33 ha) ile hesaplandı

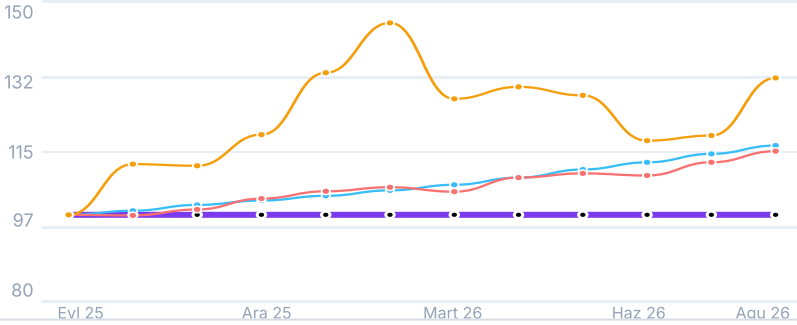
20.965.369 ₺

23.061.906 ₺

*Seçilen filtrelere göre 3 emsalden hesaplanmıştır

Değişim Oranı

TL Dolar Euro Altın



Arz Durumu

Sabit

Fiyat Durumu

Yükselişte

Market Durumu

Hızlı

Yatırım Puanı

42 /100

Edirne

Ortalama Değeri

792₺/m²

İle göre burası

↑%14 Daha Yüksek

Uzunköprü

Ortalama Değeri

701₺/m²

İlçeye göre burası

↑%29 Daha Yüksek

Şehsuvarbey

Ortalama Değeri

476₺/m²

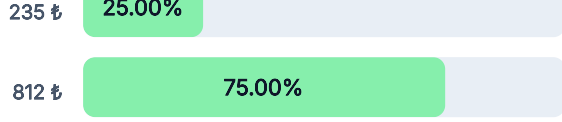
Mahalleye göre burası

↑%89 Daha Yüksek

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²

Fiyata Göre Değer Dağılımı



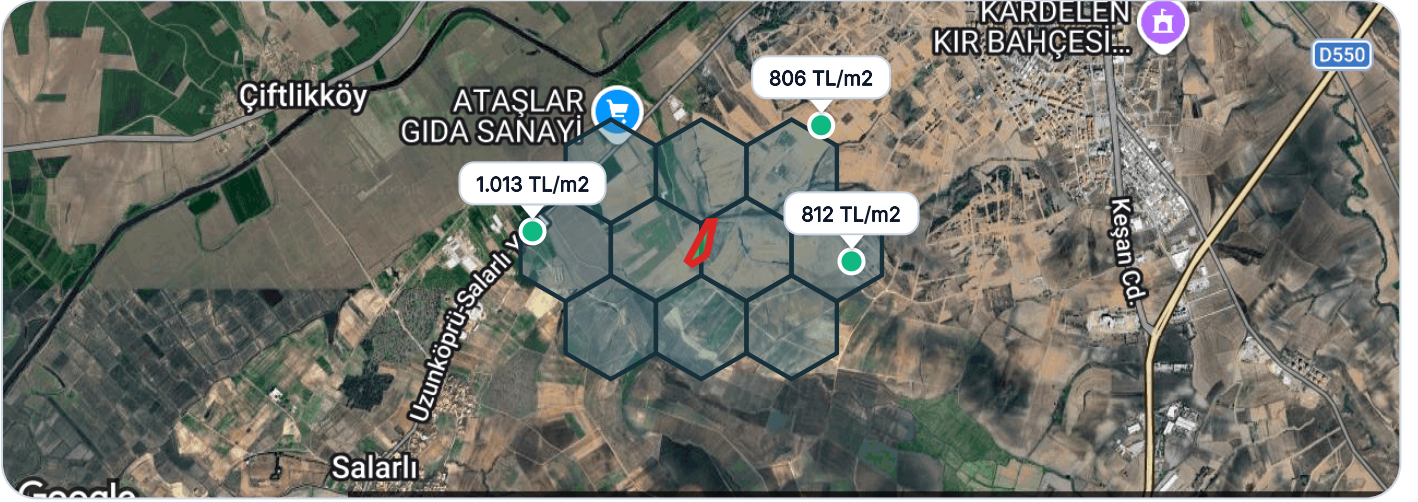
Alt Kategoriye Göre Değer Dağılımı



Benzer İlanlar Haritası

Yakın çevre hex alanı (hex3) ve seçilen benzer ilan konumları

ILAN
3 adet



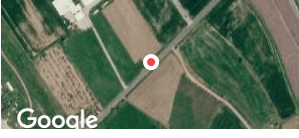
Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²



1

1239 m



Satılık (Arsa) Tarla | 8.000.000 / 7.897 m² | 1.013 m²/₺

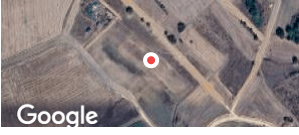
İlan No: ejct18251932 Emlak Ofisi
emlakjet +905395006031 16.10.2025

Kamulaştırma ✓ Deprem ✓ Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ✓ Sıt Alanı ✓



2

1074 m



Satılık (Arsa) Tarla | 985.000 / 1.212 m² | 812 m²/₺

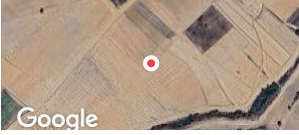
İlan No: 1310442053 Sahibinden
sahibinden.com +905457409928 11.04.2026

Kamulaştırma ✓ Deprem ✓ Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ✓ Sıt Alanı ✓



3

1126 m



Satılık (Arsa) Tarla | 1.390.000 / 1.723 m² | 806 m²/₺

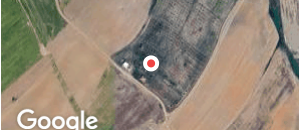
İlan No: 1244738000 Emlak Ofisi
sahibinden.com +905418948753 06.05.2025

Kamulaştırma ✓ Deprem ✓ Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ✓ Sıt Alanı ✓



4

44 m



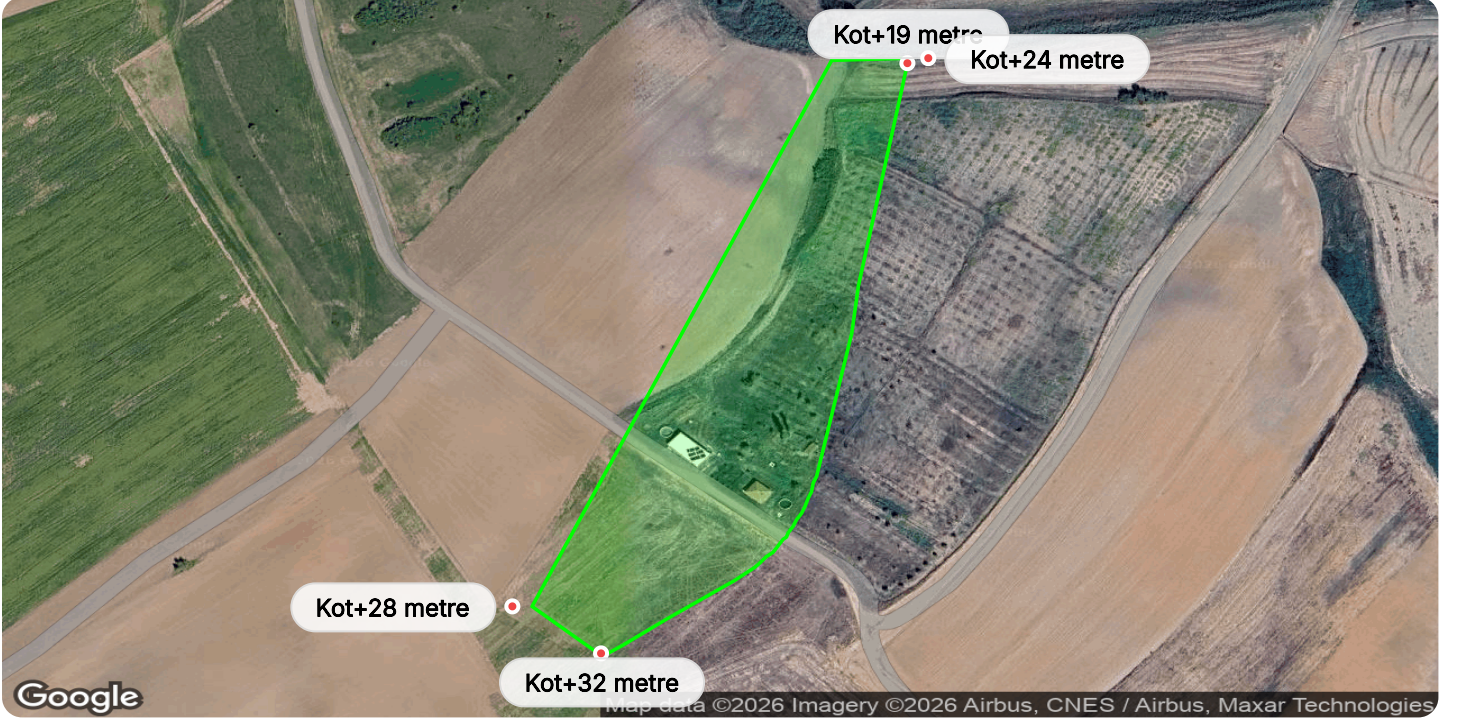
Satılık (Arsa) Tarla | 8.000.000 / 34.000 m² | 235 m²/₺

İlan No: 1170790138 Emlak Ofisi
sahibinden.com +905380479904 04.05.2024

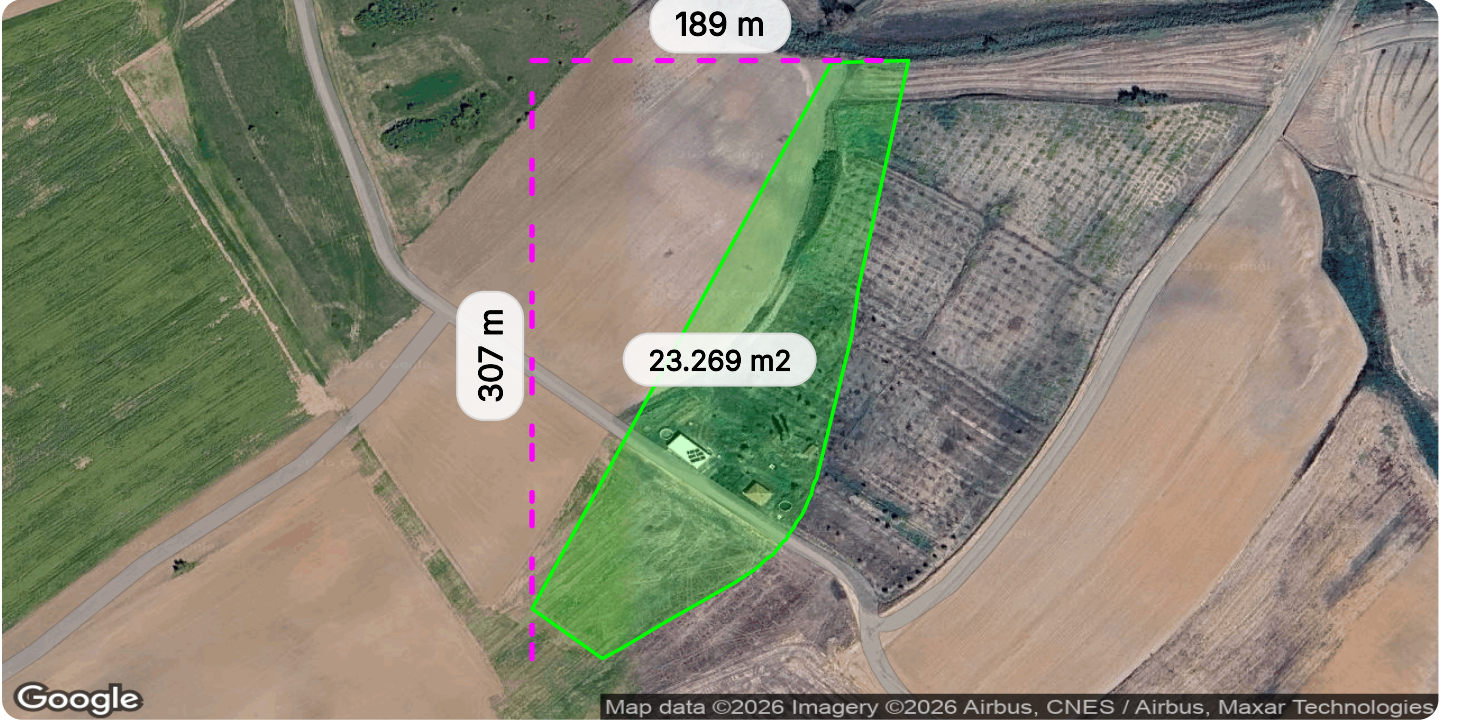
Kamulaştırma ✓ Deprem ✓ Havza ✓ Orman ✓ Heyelan ✓ Havamania ✓ Sıt Alanı ✓

Parsel Kot ve Boyut Bilgileri

Parselin Köşe Kotları Zoom: 17



Parselin Eni Boyu Zoom: 17



Teknik Analizler

Mülkünüzün sit alanı, orman alanı, kentsel dnm alanı, havamania alanı, heyelen alanı, zemin formasyonu, yenileme alanı, kamulaştırma, fay hattı, bina yaşı, akarsu aksı, enerji nakil hattı, imar plan tadilatı, yerleşim alanı, arazi kullanımı ve arazi toplulaştırma ile ilişkisini inceleyerek hukuksal ve teknik kontrollerini yapabilirsiniz.

Hukuksal Durum Kontrolü

Yasa No	İlgili Yasa	Durum	Açıklama	Kaynak
3998	Mezarlık Alanları Hakkında Kanun	✓	Belirlenen mezarlık alanlarına ve etki çevresine yönelik olarak belirlenen kriterleri içermekte ve bu alanlarda geçerliliği bulunmaktadır.	Link
6831	Ormanlar Hakkında Yasa	✓	6831 Sayılı ORMAN KANUNU kapsamında tanımlanan alanlar içerisinde gerçekleştirilecek işlemlerde geçerlidir.	Link
2863	Eski Eser Yasası	✓	2863 Sayılı KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU kapsamında belirlenen ve tescil edilen yapı ve alanlara yönelik geçerliliğe sahiptir.	Link
6306	Kentsel Dönüşüm Yasası	✓	6306 Sayılı Kanun kapsamında rezerv veya Afet Riskli Alan olarak belirlenmiş ve resmi gazetede ilanı gerçekleştirilmiş alanlarda geçerlidir.	Link
5366	Yenileme Yasası	✓	5366 Sayılı YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN kapsamında belirlenen ve resmi gazetede ilanı gerçekleştirilen alanlarda geçerlidir.	Link
2942	Kamulaştırma Yasası	✓	2942 Sayılı KAMULAŞTIRMA KANUN 27. madde kapsamında, 31.08.1956 tarih ve 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun 27. Maddesi ile "acele istimlak" olarak yasal mevzuata girmiş bir idari uygulamadır. 2942 sayılı kanunun 27. maddesi Bakanlar Kurulu'na doğrudan kamulaştırma kararı alma hakkı tanımaktadır.	Link
5403	Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu - Arazi Toplulaştırma	✓	Tarım arazilerinin birleştirilmesini, yeniden düzenlenmesini ve gerektiğinde büyütülmesini kapsar. Amaç, tarım arazilerinin daha verimli kullanılması ve üretimin artırılmasıdır. Yol, sulama ve drenaj gibi altyapıların kurulmasını da düzenler.	Link
4691	Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu	✓	Üniversite, Ar-Ge merkezi ve teknoloji firmalarının birlikte çalışmasını destekler. Teknoloji üretimi, yazılım geliştirme ve yenilikçi projelerin ticarileştirilmesini amaçlar. Teknopark ve teknokentlerin kurulması ile işleyişini düzenler.	Link

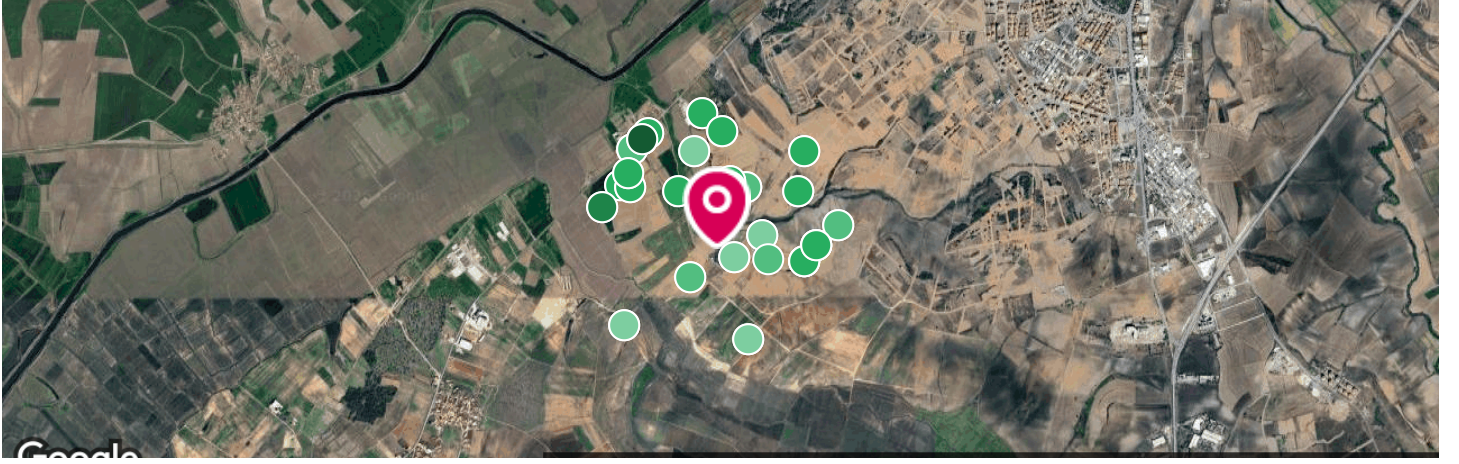
Teknik & Plan Kontrolleri

Sit Alanı	Yenileme Alanı
Sit alanında değildir.	Yenileme alanında değildir.
Orman Alanı	Kamulaştırma Alanı
Orman alanında değildir.	Kamulaştırma alanında değildir.
Kentsel Dönüşüm Alanı	Heyelan Alanı
Kentsel Dönüşüm alanında değildir.	Heyelan alanında değildir.
Fay Hattı	Zemin Deprem Puanı 
Fay Hattı alanında değildir.	Dikkat! Deprem puanı kötü (5/100 puan)
Sulak Alan	Ekilebilir Alan 
Sulak alanda değildir.	Ekilebilir alanda bulunmaktadır.
Kalıcı Mahsul Alan	Su Havzası Alanı
Kalıcı Mahsul alanda değildir.	Su Havzası alanında değildir.
Heterojen Tarım Alan	Havamania Alanı
Heterojen Tarım Alanında değildir.	Havamania alanında değildir.

GerekleŖen İŖlemler

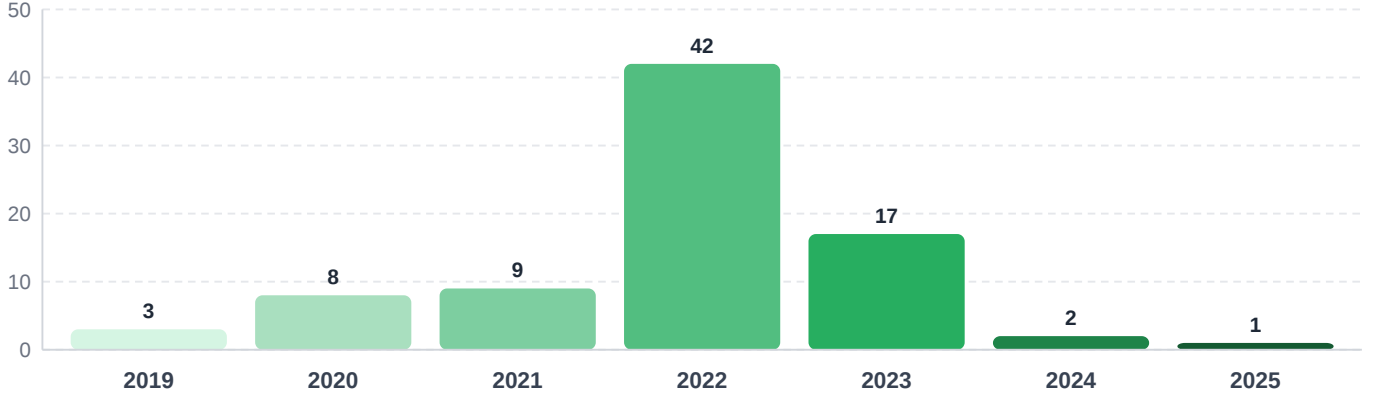
Mülkünüzün il, ilçe, mahalle ve yakın evre ölçeğinde ana taŖınmaz, bağımsız birim, ipotekli ve ipoteksiz satıŖ, yapı kullanım izni yapı ruhsatı izni analizlerini inceleyebilirsiniz.

TKGM Tüm Satışlar / Yakın Çevre Raporu



9	42	17	2	1
2021	2022	2023	2024	2025

Yıllık Satış Adet Dağılımı



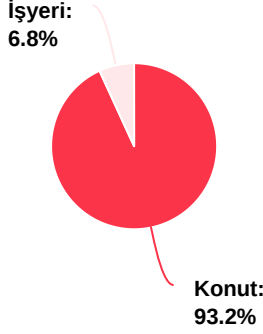
Analiz 1 km etrafta yapılmıştır	2021	2022	2023	2024	2025
Ana Taşınmaz İpoteksiz	9	42	17	2	1
Ana Taşınmaz İpotekli	-	-	-	-	-
Bağımsız Birim İpoteksiz	-	-	-	-	-
Bağımsız Birim İpotekli	-	-	-	-	-

Sosyoekonomik Bilgiler

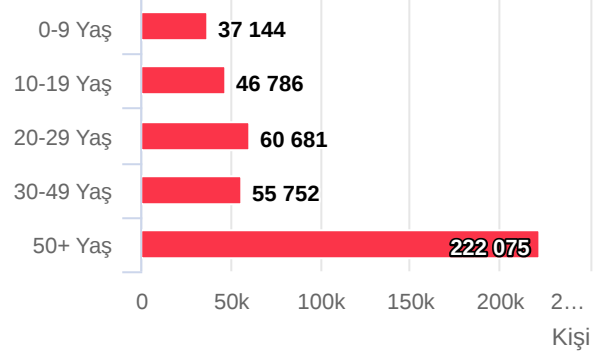
Mülkünüzün bulunduğu bölgede il, ilçe, mahalle ölçeğinde nüfus, medeni durum, konut ve iş yeri sayıları gibi sosyo-ekonomik analizleri inceleyebilirsiniz.

Sosyo-Ekonomik Durum

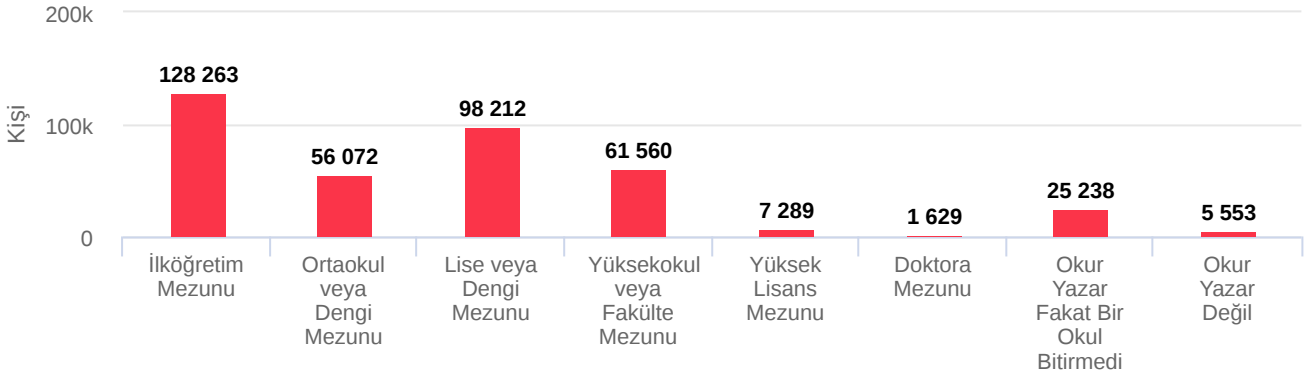
Emlak Kategori Dağılımı



Nüfus - Yaş Dağılımı (İl)

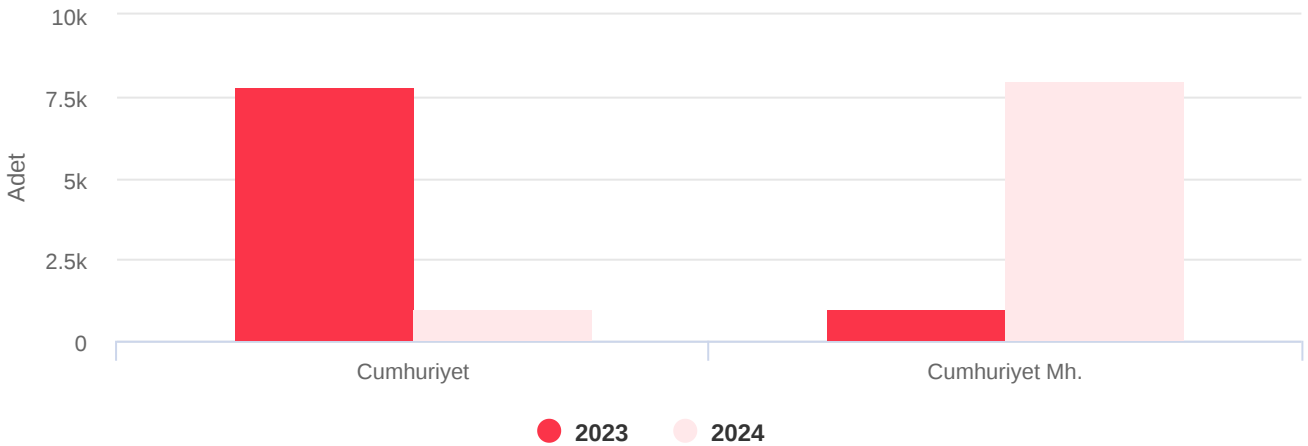


Eğitim Durumu (İl)



Nüfus Dağılımı (Kişi) / Mahalle

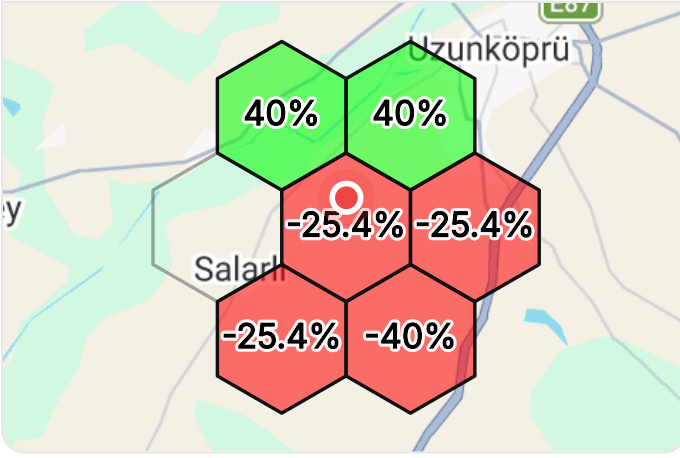
edirne İli, uzunköprü İlçesi, 2024 - 2025 Yılları Mahalle Bazlı Nüfus Sayıları (Kişi)



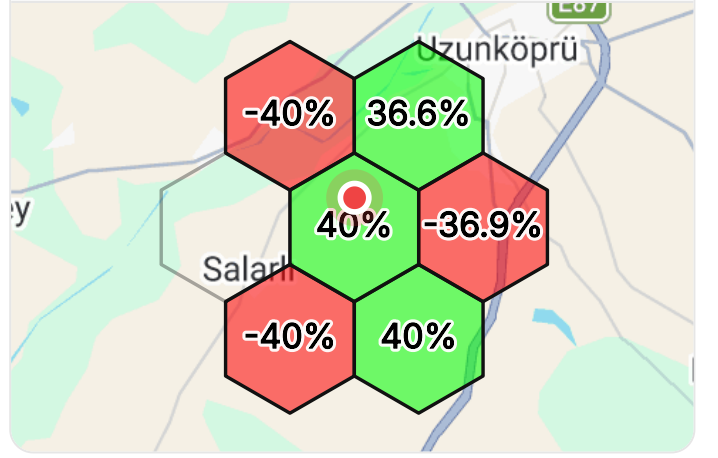
Genel Seçim (Hex)

Bu analiz, son 6 aylık piyasa görünümü ile önceki 6 aylık dönemi karşılaştırarak parselin merkezde kaldığı 7 hexlik bir alanı birlikte okur. Soldaki harita parselden uzaklaştıkça arz adetlerinin hangi yöne doğru güçlendiğini veya zayıfladığını, sağdaki harita ise aynı hareketin değer tarafındaki karşılığını gösterir. Böylece merkezdeki parselin kuzey doğu, güney batı veya doğu hattına gidildikçe piyasa içinde nasıl bir konumda kaldığı tek bakışta yorumlanabilir.

Güncel Adet Hex Haritası



Güncel Değer Hex Haritası

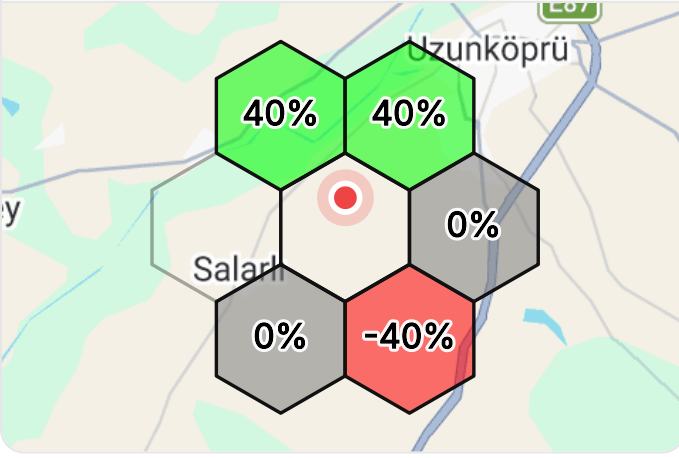


- Merkezdeki parsel, çevresine göre dengeli ama yönsel olarak ayrıışan bir piyasa konumunda duruyor; doğu ve güneydoğu hattında değer baskısı görülürken kuzeydoğu ve merkez çevresi daha güçlü bir tablo veriyor.
- Kuzey doğuya doğru gidildikçe hem arz artıyor hem de değer yükseliyor, bu da merkez için olumlu bir referans oluşturuyor.
- Buna karşılık doğu ve güney batı hattında arz azalsa da değer zayıflıyor, bu nedenle bu yönler dikkat edilmesi gereken kırılğan alanlar olarak öne çıkıyor.
- Kuzey batıda arz fazlalaşırken değer düşmesi, çevredeki piyasanın her yönde aynı güçte olmadığını ve merkezin bu hatta göre daha savunmalı kaldığını gösteriyor.
- Güney doğu tarafında arz sert biçimde azalmasına rağmen değer yüksek kalması, kısa vadede talep tarafının daha dirençli olduğunu düşündürüyor.
- Genel resimde merkez parsel, kuzey doğu eksenine yakın bölgeler kadar güçlü değil ama doğu ve güney batıdaki zayıf halkalara göre daha dengeli ve dayanıklı bir konumda bulunuyor.

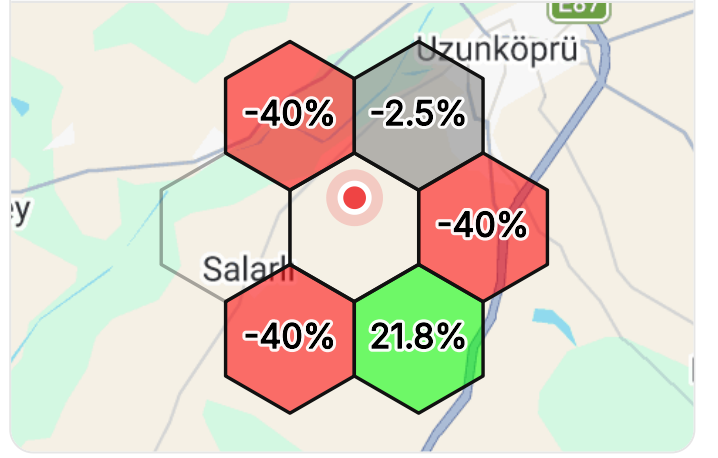
Seçim Merkezi (Hex)

Bu analiz, son 6 aylık piyasa görünümü ile önceki 6 aylık dönemi karşılaştırarak parselin merkezde kaldığı 7 hexlik bir alanı birlikte okur. Soldaki harita parselden uzaklaştıkça arz adetlerinin hangi yöne doğru güçlendiğini veya zayıfladığını, sağdaki harita ise aynı hareketin değer tarafındaki karşılığını gösterir. Böylece merkezdeki parselin kuzey doğu, güney batı veya doğu hattına gidildikçe piyasa içinde nasıl bir konumda kaldığı tek bakışta yorumlanabilir.

Güncel Adet Hex Haritası (Quarts)



Güncel Değer Hex Haritası (Quarts)



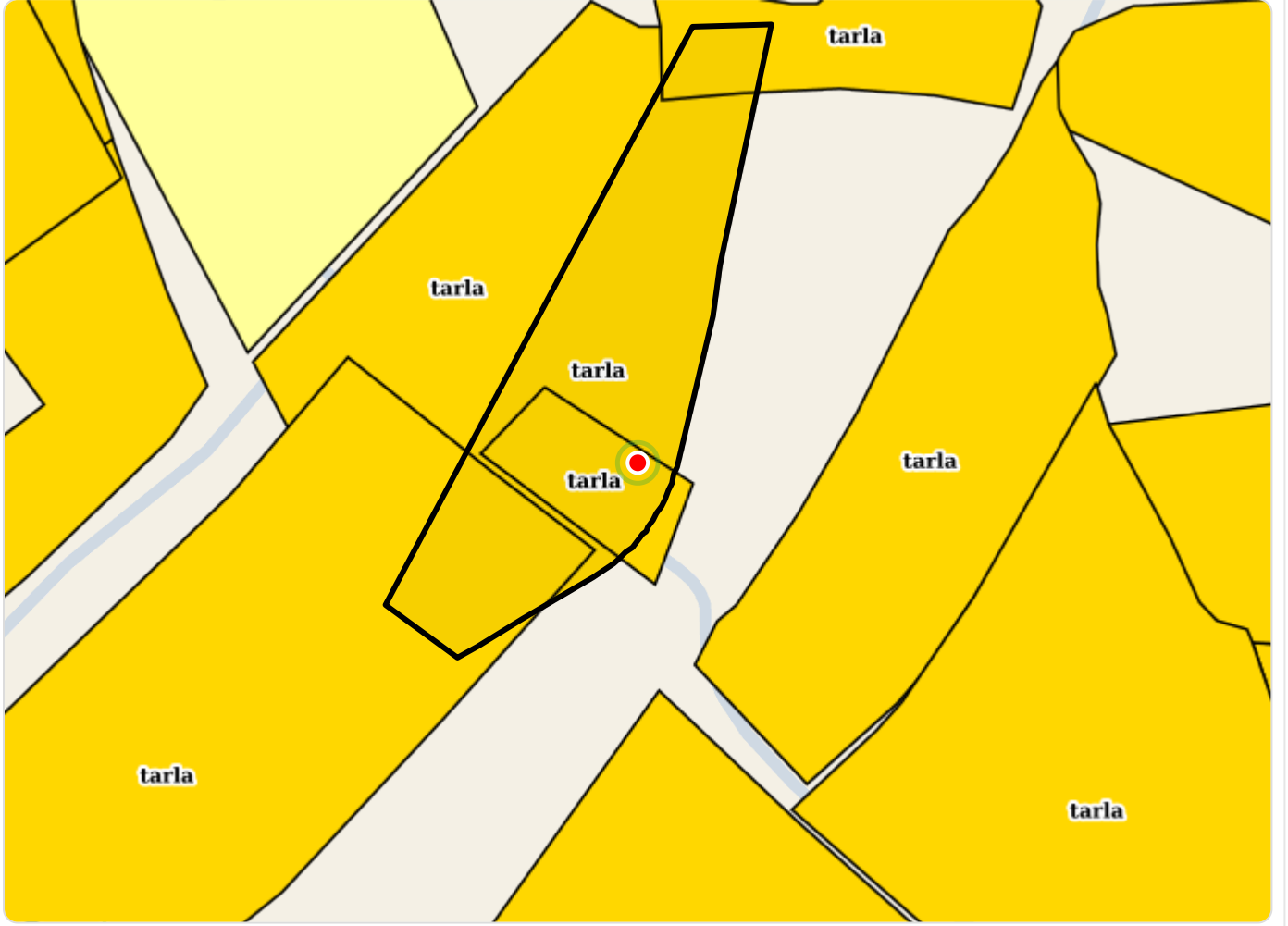
- Merkezdeki parsel, çevresine göre dengeli ama yönlere göre belirgin ayrışmalar gösteren bir konumda kalıyor.
- Kuzey batı ve kuzey doğu tarafında arz artışı görülürken, kuzey batıda değer sert biçimde zayıflıyor ve kuzey doğuda değer hafif geri çekilerek daha kırılğan bir tablo oluşuyor.
- Doğu hattında arz dengeli kalmasına rağmen değer düşüşü belirgin olduğu için, doğuya doğru gidildikçe piyasa gücü azalıyor.
- Güney doğuda arz azalırken değer yükselmesi, bu yönde daha sıkı ve görece güçlü bir görünüm yaratıyor.
- Güney batı hattında arz dengeli olsa da değer zayıf kaldığından, bu yön dikkat edilmesi gereken bir zayıflık alanı olarak öne çıkıyor.
- Batı tarafında veri olmaması nedeniyle net bir yön üstünlüğü okunmuyor, ancak mevcut dağılım merkezin çevresinde güçlü bir halka yerine parçalı bir piyasa yapısına işaret ediyor.

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²

Yakın Çevre Tapu Nitelik Analizi

Zoom: 17



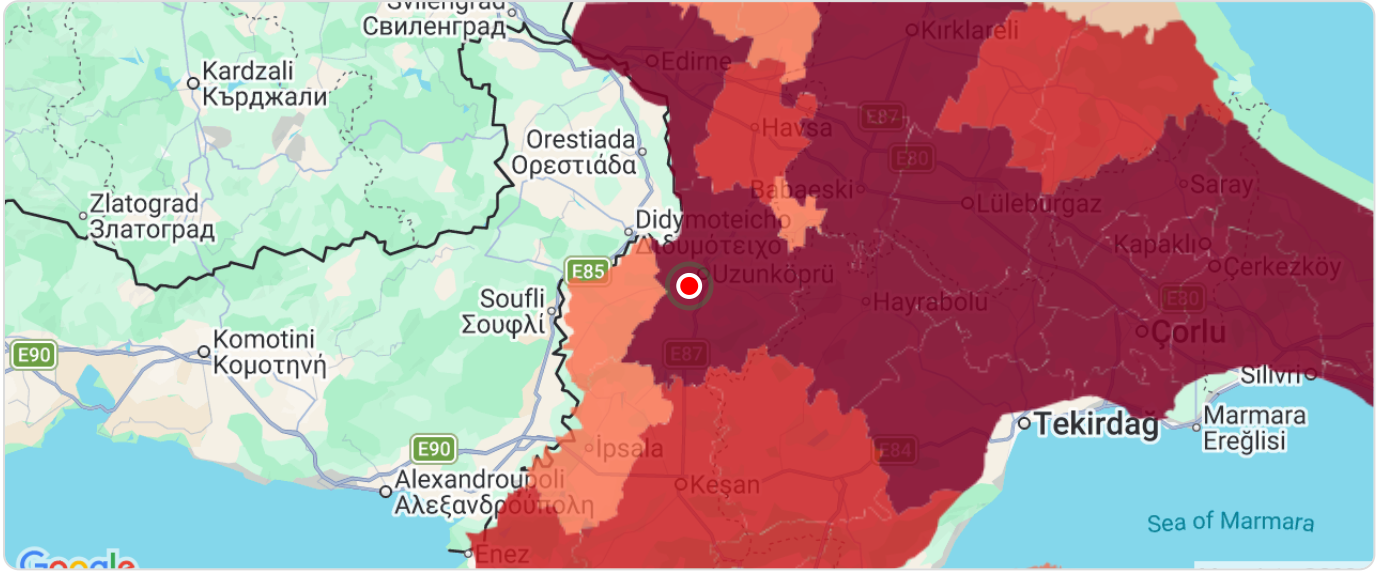
☐ Arazi, Toprak(Ham, Sulu vb.)	☐ Arsa	☐ Bağ Bahçe	☐ Çalı, Çayır vb.
☐ Davalı	☐ Enerji ve Teknik Altyapı (GES, Trafo vb.)	☐ Ev (Kargir,Betonarme vb.)	☐ Fındıklık
☐ Kamusal, Sosyal Hizmet	☐ Mera, Harman	☐ Orman	☐ Park
☐ Pilon, Direk Vb.	☐ Sanayi, Fabrika	☐ Sosyal ve Dini Alan	☐ Su Kaynakları
☐ Tarih, Kültürel Alan	☒ Tarla	☐ Ticari(Dükkan vb.)	☐ Yol
☐ Zeytinlik	☐ Ağaçlık (Kavak, Fıstık vb.)	☐ Karma (Konut + Ticaret)	☐ Mezarlık
☐ Eğlence ve Spor	☐ Turizm		

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²

Popülerlik Durumu İlçe

Zoom: 8



Çok Az Talep %20

Az Talep (%20-40)

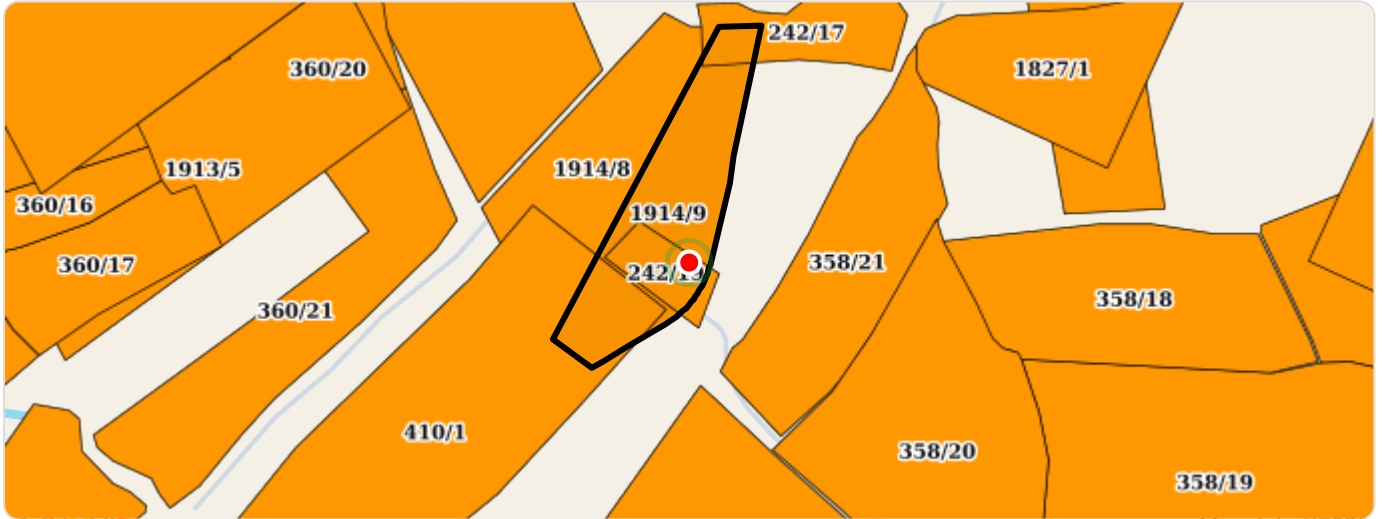
Orta Talep (%40-60)

Yüksek Talep (%60-80)

Çok Yüksek Talep %20

Tapu Değişenler + Tüm Parseller

Zoom: 16



Tüm Parseller

Yüz.-Ada/Par.-Zem.-Nit.

Yüzölçüm-Zemin-Nitelik

Yüzölçüm-Zemin

Yüzölçüm-Nitelik

Zemin-Nitelik

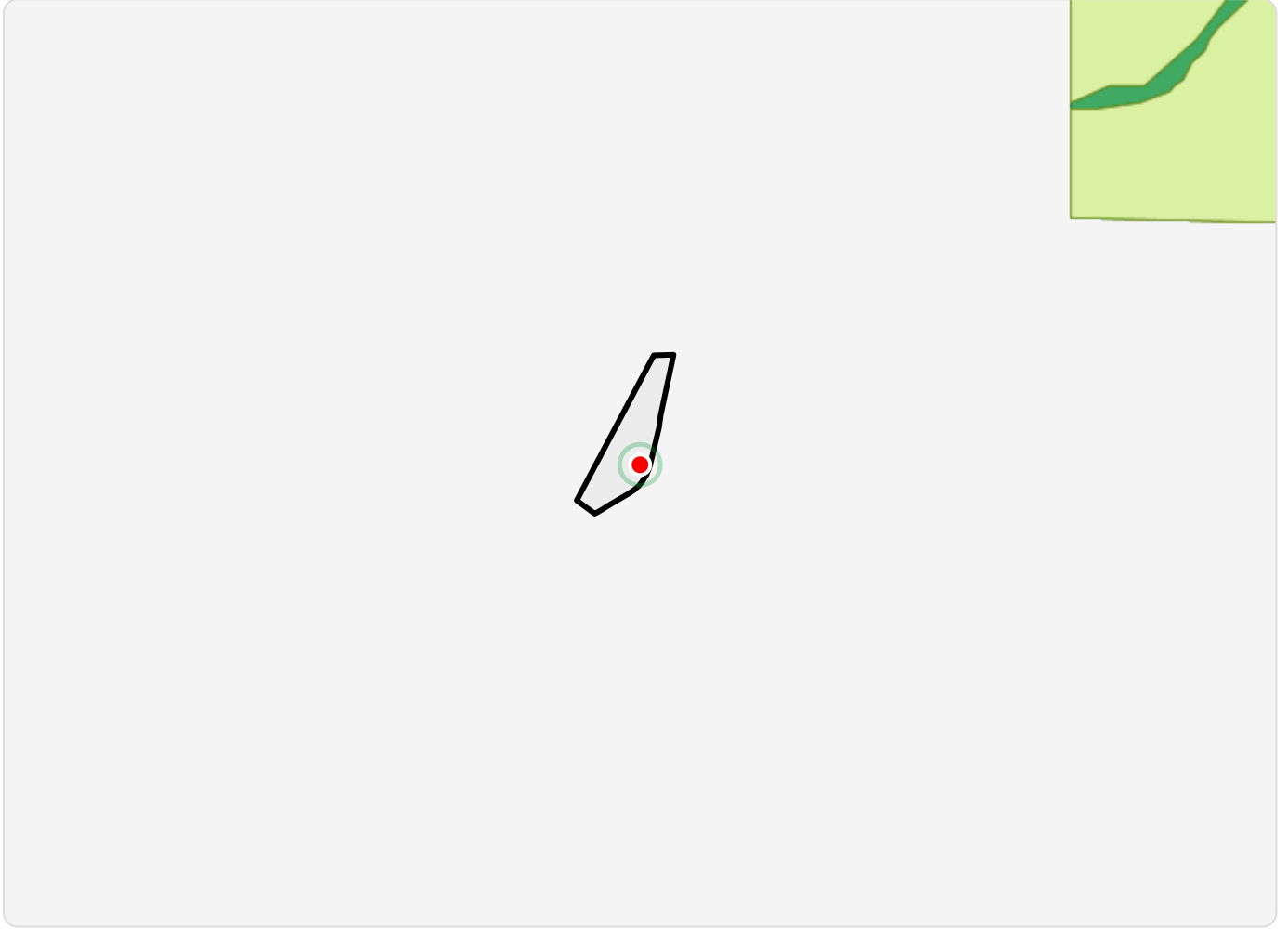
Yüzölçüm

Zemin

Nitelik

Plan ve Kullanım Durumu

Zoom: 15



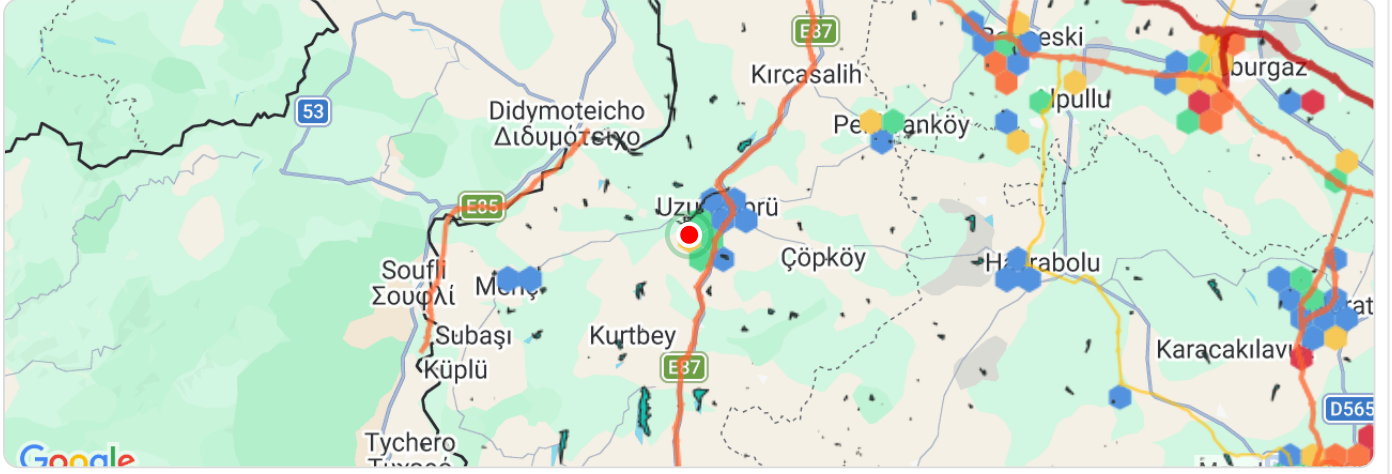
Bitki Örtüsü Az/Çıplak	Çok Düşük Yoğunluk	Demiryolu	Diğer Yollar
Düşük Yoğunluk	Eğitim	Ekilebilir	Havaalanı
Hızlı Transit	İbadethane	İnşaat	İzole Yapılar
Kamu	Karışık Tarım	Liman	Maden/Bosaltım
Maki/Otsu	Mera	Meyve Bahçeleri	Mezarlık
Orta Yoğunluk	Orman	Otel/Tatil	Sağlık
Sanayi	Sera	Spor/Eğlence	Su
Sulak Alan	Sürekli Kentsel	Sürekli Ürünler	Ticaret
Veri Yok	Yeşil Aktif	Yeşil Pasif	Yüksek Yoğunluk

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²

Satış Birim Değer Skr + Ulaşım Ana Hatları

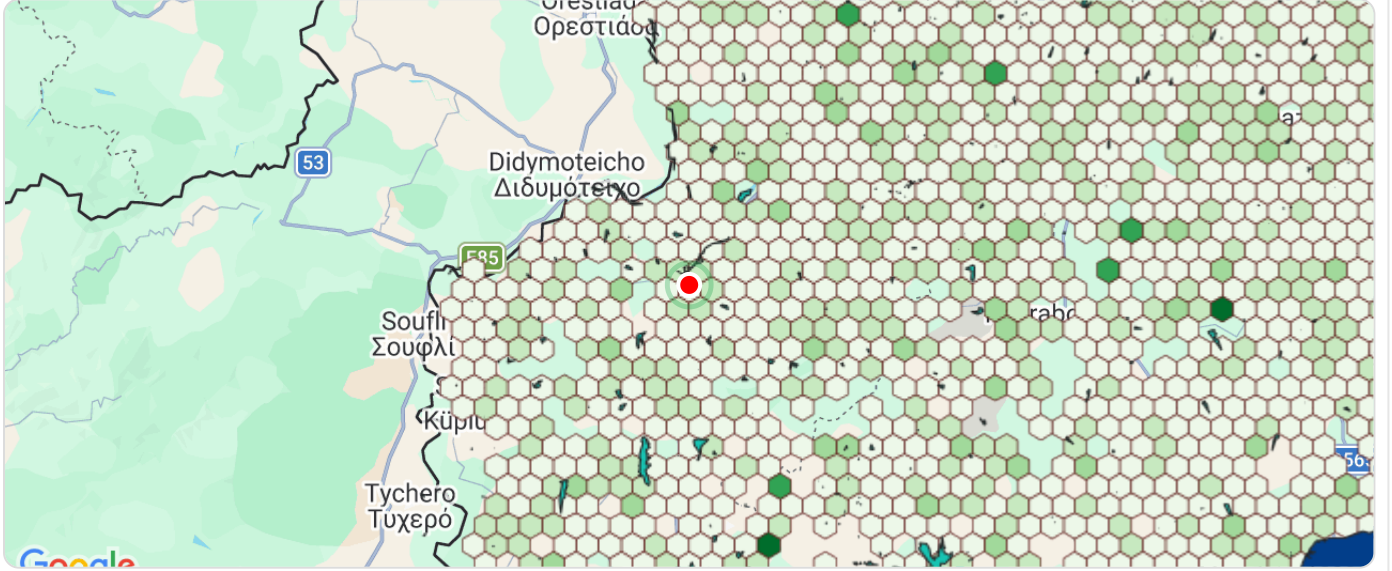
Zoom: 9



ÜST DÜZEY	ORTA ÜST DÜZEY	ORTA DÜZEY	ORTA ALT DÜZEY
ALT DÜZEY	Deniz	Göl	Otoyol
Otoyolu Bağlantısı	1.Derece Yol	1.Derece Yol Bağlantısı	2.Derece Yol
2.Derece Yol Bağlantısı	Yapım Aşamasındaki Otoyol		

Satış Hızı Tarla

Zoom: 9



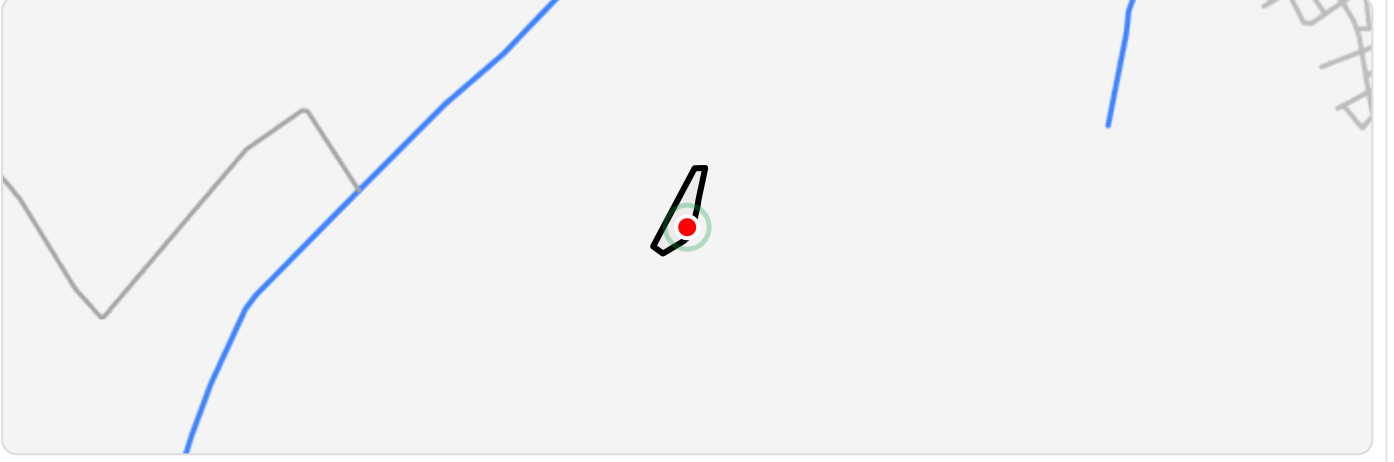
Çok Yavaş	Yavaş	Ortalama Hızlı	Hızlı
Çok Hızlı	Deniz	Göl	

Arsa Raporu

Edirne, Uzunköprü, Şehsuvarbey/Ada : 1914 Parsel : 9 / Yüz Ölçüm : 23269 m²

Genel Ulaşım

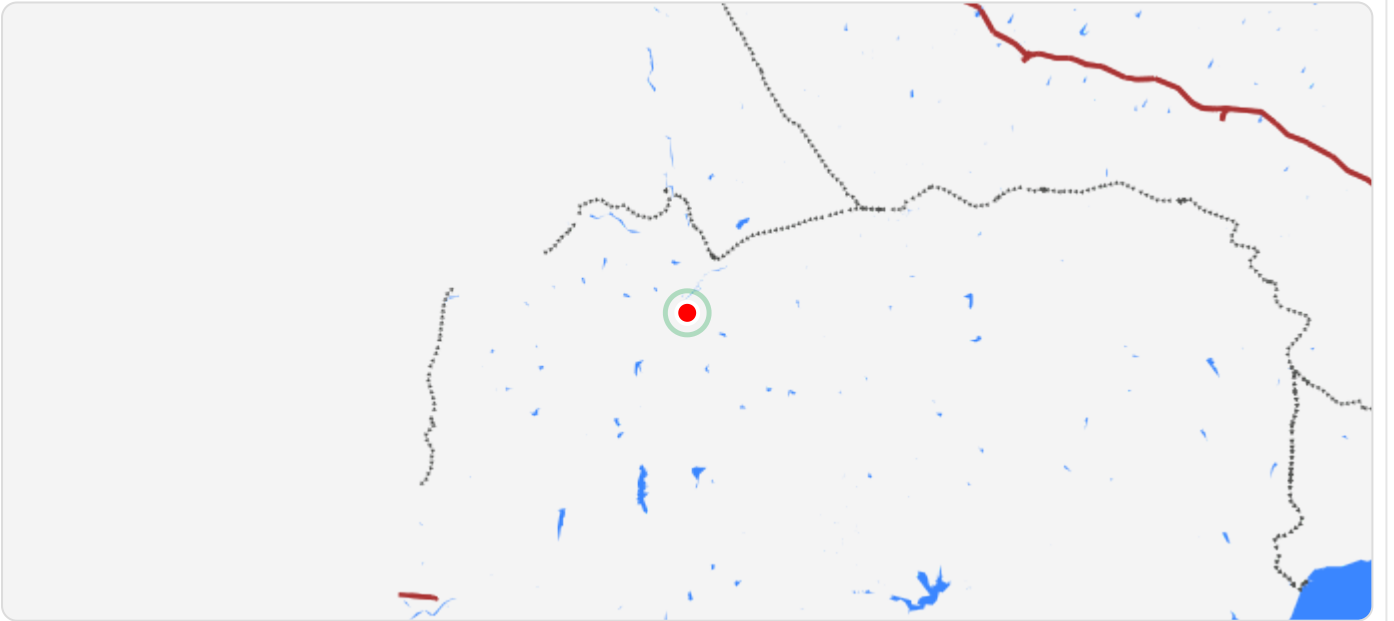
Zoom: 14



— Demiryolu	— Otoyol	— Otoyol Bağlantısı	— Ana Cadde (Bölünmüş)
— Ana Cadde Bağlantısı	— Cadde (Ana)	— Cadde (İkincil)	— Cadde (Yerel)
— Sokak (Yerleşim)	— Sokak (Yerel)	— Sokak (Düşük Hızlı)	— Servis Yolu (Site/Otopark)
— Bisiklet Yolu	— Yaya Alanı	— Yaya Yolu (Kaldırım)	— Merdiven
— Köy Yolu (İyi)	— Köy Yolu (Orta)	— Toprak Yol (Orta)	— Toprak Yol (Kötü)
— Zor Yol (Çok Kötü)	— Doğa Yolu (Arazi)	— Patika (Yaya)	— Diğer Yol

Genel Altlık

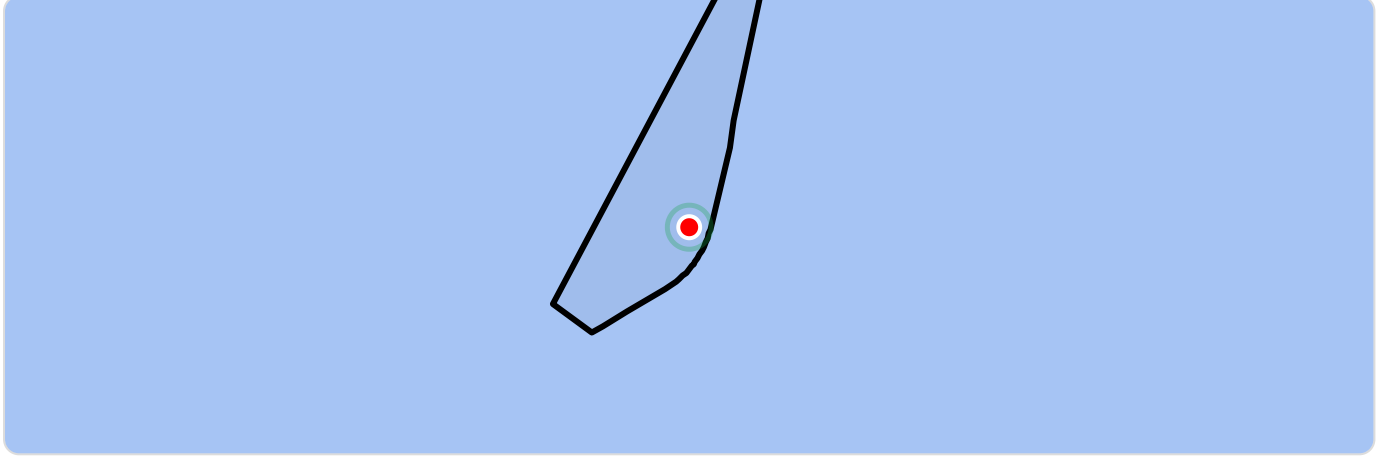
Zoom: 9



■ Otoyol	✈ Havamania	— Raylı Sistem	■ Deniz ve Göl
----------	-------------	----------------	----------------

Parsel + İmar Planı Katmanı

Zoom: 16



Bitki Örtüsü Az/Çıplak	Çok Düşük Yoğunluk	Demiryolu	Diğer Yollar	Düşük Yoğunluk
Eğitim	Ekilebilir	Havaalanı	Hızlı Transit	İbadethane
İnşaat	İzole Yapılar	Kamu	Karışık Tarım	Liman
Maden/Bosaltım	Maki/Otsu	Mera	Meyve Bahçeleri	Mezarlık
Orta Yoğunluk	Orman	Otel/Tatil	Sağlık	Sanayi
Sera	Spor/Eğlence	Su	Sulak Alan	Sürekli Kentsel
Sürekli Ürünler	Ticaret	Veri Yok	Yeşil Aktif	Yeşil Pasif
Yüksek Yoğunluk	Veri Yok (Görüntü Yok)			

Çevre Düzeni Planı

Zoom: 12



Lejant bilgisi bulunamadi.

Yapay Zeka ile Taşınmaz (Tarla) SWOT Analizi

KATEGORİ / ALT KATEGORİ / TAPU NİTELİĞİ

EMLAK DANIŞMANI PERSPEKTİFİ

Arsa / Tarla / Tarla

Tarla, Uzunköprü ilçe merkezine yakın bir konumda yer almakta olup çevresinde konut siteleri ve günlük ihtiyaç noktaları bulunmaktadır. Tarımsal potansiyel belirgin olmakla birlikte, imar durumu ve altyapı gelişimi sınırlıdır. Bölge, kentsel dönüşüm ve yatırım açısından orta düzeyde bir cazibe sunmaktadır. Emlak danışmanı için bu tarla, konum avantajı sayesinde pazarlanabilir bir üründür. Ancak alıcıları ikna edebilmek için bölgenin gelişim potansiyelini ve imar beklentilerini iyi anlatmak gerekir. Rekabet, çevredeki diğer tarla ve arsalarla olup, fiyat avantajı öne çıkarılabilir. Talep, yatırım amaçlı alıcılardan geleceği için danışmanın bölgeye özgü bilgi birikimi önemlidir.

GENEL PUAN

66
iyi

Güçlü Yönler

- Merkezi konum: Uzunköprü ilçe merkezine ve ana yollara yakınlık sayesinde ulaşım kolaylığı.
- Gelişen çevre: Yakın plandaki konut siteleri ve yapılaşma hareketliliği, bölgenin potansiyelini artırıyor.
- Temel ihtiyaçlara erişim: Market, okul, sağlık ocağı gibi günlük ihtiyaç noktalarına kısa mesafede ulaşım imkanı.

Fırsatlar

- Yakın çevredeki siteler ve yapılaşma, potansiyel alıcı kitlesini genişletiyor.
- Ulaşım kolaylığı ve merkezi konum, pazarlama kolaylığı sağlıyor.
- Tarımsal arazi olmasına rağmen, ileride imar çıkma ihtimali ilgi uyandırabilir.

Tehditler

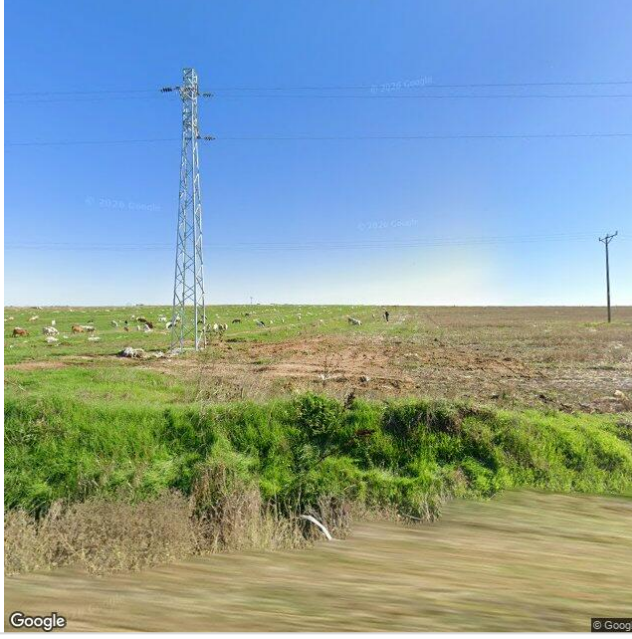
- İmar belirsizliği: Tapu niteliği tarla olduğundan imar izni olmadan inşaat yapılamaz, bu durum yatırım riskini artırır.
- Altyapı eksiklikleri: Bölgede kanalizasyon, yol ve su gibi altyapı hizmetlerinin yetersiz olabilme ihtimali.
- Pazar dalgalanmaları: Tarımsal arazilerdeki fiyatlar, tarım politikaları ve piyasa koşullarından etkilenebilir.

Zayıf Yönler

- Tarla vasfı, müşterilerin imar izni konusunda tereddüt etmesine neden olabilir.
- Bölgedeki altyapı eksiklikleri, fiyat görüşmelerinde dezavantaj oluşturabilir.
- Piyasada benzer tarlaların çokluğu, rekabeti artırabilir.

Sokaktan Görüntü

T HEDEF NOKTASI



P ÇEKİM NOKTASI / BAKIŞ



T T hedef noktayı, yani referans konumunu ifade eder.

P P fotoğrafın çekildiği lokasyonu gösterir. Sokak görüntüsü, P noktasından T noktasına bakış yönünü tarif edecek şekilde yorumlanmalıdır.

Edirne, Uzunköprü / Ada:1914 / Parsel:9 / Yüz Ölçüm: 23269 m2

Yukarıda konum bilgileri yazılı olan gayrimenkulün Emlak Muayene Raporu
Yıldız Teknik Üniversitesi TeknoPark'ta Türkiye Veri İşleme Merkezi
tarafından **02-09-2026 11:44** tarihinde özel oluşturulmuştur.

Tapusor

