



T.C.
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

Sayı :E-76762156-453.99-4020868

15/09/2022

Konu :Organize Sanayi Bölgeleri ile İlgili
Diğer İşler

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : OSB Üst Kurulu'sunun 13.09.2022 tarihli ve 6450225777-E.2574 sayılı yazısı.

İlgi yazı ve ekinde, Organize Sanayi Bölgesinin parsel iade bedeli ve parsel metrekaresi fiyatının yeniden değerlendirilmesi hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

OSB Uygulama Yönetmeliğinin 62 nci maddesinin üçüncü fıkrasıyla "*Her iki durumda ödenecek arsa bedeli; 56 ncı madde kapsamında, OSB tarafından parsel tahsis veya satış işleminin gerçekleştiği tarihten itibaren, arsa tahsis iadesi veya iptali işleminden dolayı ödeme yapılacak tarihe kadar, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenir. Arsa tahsis iadesi veya iptali işlemine içine alan yılın ilk günü ile ödeme yapılacak tarih arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. Hesaplanan tutarı geçmemek üzere, arsa iade veya iptal bedeli, geri alındığı tarihten itibaren en geç bir yıl içinde OSB tarafından katılımcıya ödenir. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz.*" hükmü getirilmiştir.

Anılan hüküm kapsamında; parselin firmaya tahsis edildiği tarihteki bedel firma tarafından peşin ödenmiş ise ödenen bedel, parsel tahsisini izleyen tarihten itibaren geri ödemenin yapılacağı tarihe kadar yılı yeniden değerlendirme oranları ile güncellenerek OSB tarafından firmaya yapılacak ödeme tutarı parsel iade, iptal ve geri alınma bedeli olarak belirlenir. Ancak, tahsis edilen parsel bedeline karşılık ödemelerin taksitlendirilmesi halinde, firma tarafından yapılan ödemelerin tarihleri dikkate alınarak OSB tarafından geri ödemenin yapılacağı tarihe kadar ödenen bedeller yılı yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenerek OSB tarafından firmaya yapılacak ödeme tutarı belirlenir. Bu itibarla, güncel ödeme tutarı **gün esasına dayalı olarak bileşik faiz** gibi hesaplanır. Bu hesaplamada artık yıllarda paranın hesapta kaldığı gün sayısı toplam gün sayısına oranlanarak hesaplanır. Ayrıca son yılın kıst döneminde ise bir önceki yılın yeniden değerlendirilmesi kullanılır, geçici vergi dönemi için belirlenen geçici yeniden değerlendirme oranı kullanılmaz. Hesaplanan parsel iade bedeli, **azami ödenecek bedeli** göstermekte olup, OSB yönetimince bu bedelin üstünde bir parsel iade, iptal ve geri alınma bedeli belirlenemez. Ayrıca, yukarıda belirtilen esaslar dikkate alınarak söz konusu parsel iade bedeli Hazine ve Maliye Bakanlığınca Resmi Gazetede ilan edilen cari yıl yeniden değerlendirme oranlarıyla güncellenmesi gerekmektedir.

OSB Uygulama Yönetmeliğinin 56 ncı maddesinin 3 üncü fıkrasında, "*Parsel metrekaresi birim maliyeti; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'lerde her yeni, ilave yatırım gideri ve cari giderin muhasebe kayıtlarına yansıtıldığı tarihten itibaren her bir gider kaleminin harcama tarihi dikkate alınarak arsa satış bedelinin kesinleştiği tarihe kadar geçen süre için, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek elde edilen toplam tutarın, toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır. Arsa satış işlemini içine alan yılın ilk günü ile satış tarihi arasındaki kıst dönem için yapılacak yeniden değerlendirme işleminde, 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır. Yeniden değerlendirme oranının yürürlüğe girdiği 1986 yılına kadar olan yıllara ait hesaplamalarda ise müteahhitlik karne katsayısı esas alınır. Bulunan metrekaresi birim maliyetinin %25*

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:

Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :03122015841

Bilgi İçin:

Faks:03122015823

e-posta:

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Evrak sorgulama adresi: <https://www.stb.gov.tr/sorgula>

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



Adresinden

fazlasını geçmemek üzere parsel metrekaresi birim satış fiyatı belirlenir ve arsa tahsis veya satışı bu bedeli geçmemek üzere yapılır. Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde, yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel metrekaresi birim maliyeti, yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekaresi birim maliyetinin döviz cinsinden belirlenmesi halinde yeniden değerlendirme oranlarına göre güncelleme yapılmaz. OSB'nin yapımı tamamlandığında kesinleşen arsa bedeli ile tahmini bedel arasında oluşan fark, arsa satış bedeline ilave edilir.” denilmektedir. Bu hükme göre muhasebe kayıtlarına göre elde edilecek giderler yeniden değerlendirme dikkate alınarak toplam sanayi alanına bölünmesi suretiyle parsel birim maliyeti bulunacaktır. Bu birim maliyet hesaplamasının yapılmasında Yönetiminiz yetkili olup cari yıl yeniden değerlendirme oranı kullanılır, geçici vergi dönemi için belirlenen geçici yeniden değerlendirme oranı kullanılmaz.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bakan a.
Daire Başkanı V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu Başkanlığına

Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşuna

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/stb-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi Dumlupınar Bulvarı Eskişehir Yolu 2151.Cadde No:154 06510 Çankaya /ANKARA

Telefon :03122015841

Bilgi İçin:

Faks:03122015823

e-posta:

Kep: sanayiveteknoloji@bakanligi.sanayibolgeleri@hs01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr

