



1882

**KONYA TİCARET ODASI**  
KONYA CHAMBER OF COMMERCE

# OSB'LERDE ARSA FİYATI TESPİTİ

## Kanun, Yönetmelik ve Diğer Maddeler

Ahmet ÇELİK



Araştırma Raporu

Ekonomik Araştırmalar ve Proje Müdürlüğü

KONYA  
Mart, 2021  
[www.kto.org.tr](http://www.kto.org.tr)

### İÇİNDEKİLER

1. KANUN ve YÖNETMELİKLER .....	1
2. KONYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NDE BULUNAN TAHSİSE AÇILAN SANAYİ PARSELİ HAKKINDA DETAY BİLGİ TABLOLARI .....	3
3. KAYNAKLAR.....	3

### 1. KANUN ve YÖNETMELİKLER

15.04.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4562 sayılı "**Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu**" Kanununun 15'inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekildedir:

"**Arsa satışları** müteşebbis heyetin belirleyeceği prensipler içerisinde **yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu ile gerçekleştirilir** ve Bakanlığa satışı takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir." şeklindedir.

**Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği**'nin "Müteşebbis heyet ve genel kurulun görev ve yetkileri"ni açıklayan **23'üncü maddesinin birinci fıkrasının (ş) bendi** ise şu şekildedir:

"**Arsa tahsis ve satış prensiplerinin**, katılımcı veya kiracılardan tahsil edilecek alt yapı katılım payları, elektrik, su, atık su, doğalgaz ve benzeri satış ve hizmet bedelleri ile ilgili prensiplerin ve bu aidat ve satış bedellerinin tahsilatında gecikme halinde uygulanacak yaptırımlara ilişkin esasların **belirlenmesi**"

Dolayısıyla; **arsa tahsis ve satışlarında tahsis bedelinin belirlenmesi konusunda yetki, müteşebbis heyet/genel kurula aittir**. Müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirlediği prensipler ve aldığı kararlar çerçevesinde arsa tahsis ve satışlarını yapmak ise yönetim kurulunun görevidir.

**Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu**" 15'inci maddesine (18.06.2017 tarihinde) parsel birim maliyeti hesaplama konusunda aşağıdaki ifadeler eklenmiştir.

"**Parsel birim maliyeti**; altyapısı tamamlanmış ve işletmeye geçmiş OSB'nin muhasebe kayıtlarındaki kamulaştırma, altyapı inşaatı, arıtma tesisi maliyeti, genel idare giderleri ve yatırım ile ilgili cari giderlerden oluşan toplam yatırım tutarının 213 sayılı Kanun uyarınca belirlenen yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek toplam sanayi alanına bölünmesiyle hesaplanır. **Bulunan birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere parsel birim satış fiyatı belirlenir**. Altyapı yatırımları devam eden OSB'lerde yatırım tutarları ve diğer masraflar tahmini olarak hesaplanır ve kalan harcamalar için taahhütname alınır. Bu şekilde hesaplanan parsel birim maliyeti sonraki yıllar için yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir."

Bahse konu hüküm ile **sanayi parsellerinin fiyatlandırılmasında üst sınır getirilmiştir**. Fıkranın yürürlüğe girdiği 01.07.2017 tarihinden sonra yapılacak tahsis ve satışlarda, müteşebbis heyet/genel kurulun belirleyeceği parsel birim satış fiyatı, fıkra hükmü çerçevesinde tespit edilen parsel birim maliyetinin yüzde 25 fazlasını geçemeyecektir.

Konuya ilişkin detaylı düzenlemeler ise **OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 56'ncı maddesinin** üç ve devamı fıkralarında aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

**"Parsel metrekare 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....**

Bulunan **metrekare birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere** parsel **metrekare birim satış fiyatı belirlenir** ve arsa tahsisi 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 metrekare birim maliyeti, yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenir. Parsel metrekare 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.

Bu maddeye göre **belirlenen parsel metrekare birim maliyeti** ve parsel **metrekare birim satış fiyatı, OSB internet sitesinde sürekli ve güncel olarak yayımlanır** ve Bakanlığa bildirilir."

Yukarıdaki mevzuat hükümlerinde belirlenen **yeniden değerlendirme oranı** ile yapılması öngörülen **güncelleme;** "parsel birim satış fiyatı belirlenirken" değil "**parsel birim maliyetinin hesaplanması**" esnasında yapılacaktır.

**Sonuç olarak;** Organize Sanayi Bölgelerinde parsel satışları ile alakalı yapılan düzenlemeler neticesinde "**parsel metrekare birim maliyeti**" belirlenmesi konusunda yönetim kurulu yetkili olmakta, parsel birim satış fiyatında ise (yeniden değerlendirme oranı ile güncellenerek) **birim maliyetinin %25 fazlasını geçmemek üzere** belirleme yapılmaktadır. Mevzuatta, parsel **satış bedellerinin alt sınırına ilişkin** ise **herhangi bir düzenleme ve sınırlama bulunmamaktadır.**

### 2. KONYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ'NDE BULUNAN TAHSİSE AÇILAN SANAYİ PARSELİ HAKKINDA DETAY BİLGİ TABLOLARI

Konya Organize Sanayi Bölgesi'nde tahsise açılan parsellerdeki son birim fiyat tablosu, OSB Bölge Müdürlüğü web sitesinde yayınlanmış olup aşağıdaki şekildedir:

#### Konya OSB Güncel Tahsis Metrekare Birim Fiyat Tablosu

Parsel Grubu	Ada	Parsel	m <sup>2</sup>	Birim Fiyat
5 - A GRUBU	43116	5	9.990,06 m <sup>2</sup>	318,75 TL
	43116	6	9.990,00 m <sup>2</sup>	311,50 TL
	43116	7	9.990,00 m <sup>2</sup>	304,26 TL
	43116	8	9.990,00 m <sup>2</sup>	304,26 TL
	43116	9	9.990,00 m <sup>2</sup>	311,50 TL
	43116	10	12.579,48 m <sup>2</sup>	318,75 TL
Parsel Grubu	Ada	Parsel	m <sup>2</sup>	Birim Fiyat
5 - B GRUBU	43116	3	23.286,04 m <sup>2</sup>	333,23 TL
Parsel Grubu	Ada	Parsel	m <sup>2</sup>	Birim Fiyat
4 - A GRUBU	29278	4	9.990,25 m <sup>2</sup>	730,00 TL
	29278	5	13.786,96 m <sup>2</sup>	730,00 TL
Parsel Grubu	Ada	Parsel	m <sup>2</sup>	Birim Fiyat
4 - B GRUBU	45213	1	28.724,27 m <sup>2</sup>	750,00 TL

### 3. KAYNAKLAR

Av. İlgin GÜLER, "Organize Sanayi Bölgelerinde Arsa Bedelinin Tespiti Hakkında", Sanayi Gazetesi, 11.09.2019

Konya Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, <https://www.kos.org.tr/allocation>

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, Resmi Gazete Tarih:15.04.2000 Sayı:24021

Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği, Resmi Gazete Tarih: 02.02.2019, Sayı: 30674