

İSTANBUL

BOSB

Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi

Tarih:28.08.2025

Sayı : 1458

Konu : İstanbul İli Beylikdüzü İlçesi İçin 2026 Yılında Uygulanacak
Arsa Metrekare Birim Değerlerinin Tespiti İlk.

SANAYİCİLERİMİZE DUYURULUR

Değerli Sanayicimiz;

Bilindiği üzere; Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 2025/1 Seri Nolu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi gereği 2026 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerlerinin tespiti ile ilgili asgari ölçüde arsa metrekare birim değer takdirlerinin yapılması amacıyla Beylikdüzü ilçemizde de takdir komisyonu oluşturulmuş, bu komisyon toplantılarını, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49. Ve 72. Maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereği görevli üyelerin (görevli memur, üye ve mahalle muhtarlarının) katılımıyla 21.05.2025 ve 23.06.2025 tarihlerinde Beylikdüzü ilçesinde yapmıştır. Yapılan toplantıya Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesini temsilen, Beylikdüzü OSB Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Adnan KELEŞOĞLU katılmıştır.

Yapılan toplantılar sonucu 2026 yılı için uygulanacak arsa metrekare birim değerlerinde ortalama %1.400 ile %2.400' e yakın artış kararı alınmıştır. Alınan bu karara; Komisyondaki Beylikdüzü OSB Temsilcisi Beylikdüzü OSB Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Adnan KELEŞOĞLU ve İTO temsilcisi ve aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyemiz Sn. Hasan KELEŞ itiraz etmiş, itirazın kabul edilmemesi üzerine karara şerh koymuşlardır. Diğer üyelerin kabulüyle Beylikdüzü ilçe takdir komisyonunda alınan karar, bu şekilde İl komisyonuna gönderilmiştir. İl komisyonuna gelen karar, fazla bir değişikliğe uğramadan, Beylikdüzü ilçe takdir komisyonuna geri gönderilmiştir. İstanbul genelinde diğer ilçelere kıyasla en büyük artış, %2.400'le Beylikdüzü ilçesinde yapılmıştır.

Gelinen noktada; 2026 Yılında Uygulanacak Beylikdüzü Arsa Rayiç Değerleri, Takdir Komisyonunun 23.06.2025 tarih ve 2549647 sayılı kararı ile imza altına alınarak askıya çıkarılmıştır.

Sizlerden ricamız; 2026 Yılında Uygulanacak Beylikdüzü Arsa Rayiç Değerlerinin makul seviyelere çekilmesi için girişimde ve destekte bulunmanızdır.

2026 Yılında Uygulanacak Arsa Rayiç Değerlerine İtiraz için Son Tarih 08.09.2025 tarihi olup, İtirazlarınızı, aşağıdaki örnek dilekçeyle, İstanbul Vergi Mahkemelerine yapabilirsiniz. Ayrıca, E-devlete giriş yapılarak UYAP sekmesinden sisteme girerek te başvurunuzu yapabilirsiniz.

Vergi Mahkemelerinde İtirazlar Cadde ve sokak bazlı değerlendirileceğinden, her üyenin, bulunduğu cadde ve sokak için ayrı ayrı başvurular yapması büyük önem arz etmektedir.

Bilgilerinize.

Haydar ASLAN Üye
Adnan KELEŞOĞLU Başkan
Yönetim Kurulu
Sicil No: 202

Ek: Örnek İtiraz dilekçesi

İSTANBUL () VERGİ MAHKEMESİ
SAYIN BAŞKANLIĞINA
İSTANBUL

DAVACI - TC. KİM. NO :

Adres :

DAVALI **BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

Adres :

DAVANIN KONUSU : Maliki bulunduğu taşınmazın bulunduğu bölge için tespit olunan ve 2026 yılından itibaren uygulanacak Arsa m² birim değerlerinin fahiş ve gerçek değerlerin üzerinde olması nedeniyle, iptali ile yeniden belirlenmesi isteminden ibarettir.

AÇIKLAMALAR :

1- Adresindeki taşınmazın tapulu malikiyim. Tapu fotokopisi ekte sunulmuştur. EK-1

2- Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 2025/1 seri nolu Emlak Vergisi Kanunu iç genelgesi gereğince 2025 yılı bina, arsa ve araziler için uygulanacak Emlak Vergisi değerinin tespiti için ait uygulanacak Emlak Vergisi Değerlerinin tespiti ile ilgili asgari ölçüde arsa metrekare birim değerleri 213 sayılı VUK uyarınca oluşturulan komisyonlarca İstanbul Valiliği Emlak Vergi Değerleri Merkezi Komisyonunun 13.06.2025 tarih ve 4 nolu kararı dikkate alınarak tespit olunmuştur.

3- Yasa uyarınca kurulan Arsa Takdir Komisyonu, Maliki bulunduğum taşınmazın bulunduğu Sokak/Caddesi için m² birim fiyatını TL olarak belirlemiştir. Komisyonca belirlenen değerleri gösteren cetvel örnekleri ekte sunulmuştur. EK-2

4- Arsa Takdir Komisyonu, bir önceki dönem olan 2022 yılı için mülkiyeti adıma kayıtlı taşınmazın bulunduğu sokak için TL asgari birim değeri takdir etmiştir. 2022 yılı için belirlenen bu değer, her yıl Gelir İdaresi Başkanlığınca yayınlanan yeniden değerlendirme oranlarına göre artırılmıştır.

5- Arsa Takdir Komisyonunun 2026 yılı için yaptığı değerlendirmenin hiçbir resmi veri veya araştırmaya dayanmadan yapılmış keyfi bir değerlendirme olduğu düşüncesindeyim. Usul ve yasalara olduğu kadar, gerçeklere de aykırı yapılan değerlendirmenin tüm taşınmaz maliklerini mağdur edeceği açık bir gerçektir.

6- Muhterem Mahkemece, Mahallinde keşif ve Bilirkişi incelemesi yaptırılması halinde, gerek tarafımdan gösterilecek ve gerekse Tapu Sicil Müdürlüğünden re'sen celp olunacak, emsal satış değerleri ve ülke gerçekleri göz önüne alındığında, mahalli Arsa Takdir Komisyonunun tespitinin çok fahiş ve hatalı olduğu tespit olunacaktır.

7- Takdir komisyonu tarafından maliki bulunduğum taşınmazın bulunduğu sokak/cadde için belirlenen arsa asgari m² birim değerleri, usul ve yasalara olduğu kadar, gerçek rayiç değerlerine de aykırı olduğundan, belirlenen m² birim değerinin iptali ile, gerçeklere uygun değerlendirme yapılması için mahkemenize dava açmak zorunda kaldım.

HUKUKİ SEBEPLER :İ.Y.U.K., 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Belediye Kanunu, Arsa Takdir Komisyonlarının kuruluş ve çalışmalarına ilişkin Gelir İdaresi Başkanlığının konuya ilişkin Genelgesi, Emlak Vergisi Kanunu iç genelgesi ve sair ilgili mevzuat.

DELİLLER : Maliki bulunduğu taşınmazın tapu kaydı, tapulu taşınmazımın üzerinde bulunduğu Cadde/Sokak için Takdir Komisyonunca belirlenen değerleri gösteren cetvel örnekleri Taşınmazımın bulunduğu bölge için 2022 yılı için belirlenmiş asgari arsa m² birim değeri gösterir tablo, Bölge için emsal satış örnekleri, ilgili Tapu Müdürlüğünden re'sen celp olunacak emsal satış örnekleri, gerektiğinde mahallinde yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi ve sair her türlü makbul delil.

SONUÇ VE İSTEM :Yukarıda arz ve izah olunan nedenlerle;

1- Tapulu maliki bulunduğu CADDE/SOK. için Arsa Takdir Komisyonunca belirlenen TL m² birim değeri taşınmazın bulunduğu bölge için fahiş ve gerçek değerlerin çok üzerinde olması nedeniyle, Arsa Takdir Komisyonunca belirlenen m² değerinin iptali ile yeniden m² değer belirlenmesine,

2- Yargılama giderleri ve ileride; Avukat görevlendirmem halinde Avukatlık ücretinin karşı tarafa yükletilmesine,

Karar verilmesini arz ve talep ederim.
Saygılarımla.

Ekler : 1- Tapu kaydı
2- 2022 ve 2026 yılı Asgari Beyan değerleri

.../.../2025

DAVACI

.....

İSTANBUL BEYLİKDÜZÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

2026 YILI ARSA RAYİÇ TEKLİF DEĞERLERİ

Sıra No	Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	2022 Yılı Rayiç Değeri (TL)	2025 Yılı Rayiç Değeri (TL)	2026 Yılı Rayiç Değeri (TL)
1	Beylikdüzü OSB	10. Cad.	394,00	1.002,70	24.431,36
2	Beylikdüzü OSB	12. Cad.	408,00	1.038,34	18.916,80
3	Beylikdüzü OSB	Ali Çebi Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
4	Beylikdüzü OSB	1. Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
5	Beylikdüzü OSB	355. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
6	Beylikdüzü OSB	6. Cad.	394,00	1.002,70	24.600,00
7	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 5. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
8	Beylikdüzü OSB	2. Bulvar	387,00	984,89	24.600,00
9	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 3. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
10	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 4. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
11	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 2. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
12	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 1. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
13	Beylikdüzü OSB	Asma Sokak	546,00	1.389,54	24.600,00
14	Beylikdüzü OSB	14. Cad.	408,00	1.038,34	14.964,24
15	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 6. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
16	Beylikdüzü OSB	16. Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
17	Beylikdüzü OSB	Birlik Sanayi Sitesi 7. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
18	Beylikdüzü OSB	351. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
19	Beylikdüzü OSB	Çiğdem Cad.	546,00	1.389,54	14.964,24
20	Beylikdüzü OSB	4. Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
21	Beylikdüzü OSB	Erguvan Sokak	546,00	1.389,54	18.356,96
22	Beylikdüzü OSB	8. Cad.	394,00	1.002,70	24.600,00
23	Beylikdüzü OSB	Fesleğen Sokak	546,00	1.389,54	24.600,00
24	Beylikdüzü OSB	Sardunya Cad.	546,00	1.389,54	18.356,96
25	Beylikdüzü OSB	Gül Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
26	Beylikdüzü OSB	1. Bulvar	508,00	1.292,83	24.600,00
27	Beylikdüzü OSB	Hanımeli Sokak	546,00	1.389,54	24.600,00
28	Beylikdüzü OSB	11. Cad.	387,00	984,89	14.536,64
29	Beylikdüzü OSB	Hürriyet Bulvarı	546,00	1.389,54	39.360,00
30	Beylikdüzü OSB	13. Cad.	394,00	1.002,70	18.916,80
31	Beylikdüzü OSB	Karanfil Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
32	Beylikdüzü OSB	15. Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
33	Beylikdüzü OSB	Lavanta Sokak	546,00	1.389,54	24.600,00
34	Beylikdüzü OSB	2 Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
35	Beylikdüzü OSB	Leylak Cad.	546,00	1.389,54	14.964,24
36	Beylikdüzü OSB	3. Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
37	Beylikdüzü OSB	Manolya Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
38	Beylikdüzü OSB	353. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
39	Beylikdüzü OSB	Menekşe Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
40	Beylikdüzü OSB	356. Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00
41	Beylikdüzü OSB	Mustafa Kurtoglu Cad.	546,00	1.389,54	14.964,24
42	Beylikdüzü OSB	5. Cad.	408,00	1.038,34	24.600,00
43	Beylikdüzü OSB	Orkide Cad.	546,00	1.389,54	16.878,00
44	Beylikdüzü OSB	7. Cad.	394,00	1.002,70	24.600,00
45	Beylikdüzü OSB	Ortanca Sokak	546,00	1.389,54	24.600,00
46	Beylikdüzü OSB	9. Cad.	387,00	984,89	24.600,00
47	Beylikdüzü OSB	Açelya Cad.	546,00	1.389,54	24.600,00