



## **Şerefiye ve Konum Değeri**

**Şerefiye (Kamu İşgörmeleri Kaynaklı Değerlenme):** Kamu tüzel kişilerinin (özellikle belediyelerin) altyapı ve imar (*bayındırlık*) uygulamalarından dolayı, uygulama bölgesinde yer alan taşınmazlarda oluşan değer artışlarıdır. Yeni yolların açılması, var olan yolların daha iyi duruma getirilmesi, kanalizasyon (*arkdüzen*) ve su ağı oluşturulması, park ve bahçelerin kurulması gibi etkinlikler, yapıldığı yerlerdeki taşınmazların değerini artırır. Bu değer artışının nedeni belediyelerin hizmetleridir. Belediye gelirleri arasında bulunan “*Harcamalara Katılma Payı*”, bu hizmetlerin karşılığı olarak alınır.

**Konum Değeri (Konumun Sağladığı Ek Değer):** Konutlar için, güzel manzaralı olma, iyi ışık ve hava alma, gürültüden uzak olma, yeğlenen katlarda bulunma vb.; ticaret yapıları için, yola bakma ve tabanda olma, köşede bulunma vb. özellikler dolayısıyla, benzer arsa payı ve yapım özellikleri bulunan öteki yapı ya da bağımsız bölümlere göre daha yüksek değerlerden alıcı bulabilmeyi anlatır.

Buna göre, aynı ana yapıda yer alan deniz manzaralı bir bağımsız bölümün, deniz manzarası olmayan bir başka bağımsız bölüme göre daha yüksek fiyattan alıcı bulması “*şerefiye*” kavramı ile açıklanamaz; “*konum değeri*” kavramı ile açıklanabilir. Aynı parsel üzerinde bulunan yapı ya da bağımsız bölümlerin birbirlerine göre şerefiyesi olamaz; konum değerleri farklı olabilir. Aynı altyapı ve belediye hizmetlerinden yararlanan, aynı imar haklarına sahip farklı parsellerin de birbirlerine göre şerefiyesi olamaz. Şerefiyeden söz edebilmek için, imar haklarında, altyapı ve belediye hizmetlerinden yararlanmada farklılık olması gerekir.