

İpotek Nedir?

Çalışma Kağıdı

İpotek, mülkle güvence altına alınmış bir ev kredisidir. Aylık ödeme $M = P[r(1+r)^n]/[(1+r)^n-1]$, burada P ana para, r aylık oran, n toplam aydır.

$$M = (P[r(1+r)^n])/((1+r)^n-1)$$

M = Aylık Ödeme (TL)

P = Ana Para (kredi tutarı) (TL)

r = Aylık faiz oranı (ondalık (yıllık ÷ 12))

n = Toplam ödeme (ay) (ay)

Sorular

1. 30 yıllık ipotekte ilk ödemenin çoğu nerelere gider?

- A) Ana paraya
- B) Faize
- C) Emlak vergisine
- D) Ev sigortasına

2. Mülkün ipotekte rolü nedir?

- A) Faiz oranını belirler
- B) Teminat olarak görev görür
- C) Değerlendirme gerektirir
- D) Hepsi doğru

3. Sabit oranlı ipotek şu anlama gelir...

- A) Oran asla değişmez
- B) Ödeme asla değişmez
- C) Sadece ana para değişir
- D) Faiz yıllık bileşik

4. Neden birisi 30 yıllık yerine 15 yıllık tercih edebilir?

- A) Daha düşük faiz oranı
- B) Daha az toplam faiz
- C) Mülkü daha hızlı sahip ol
- D) Hepsi doğru

5. 4 milyon TL ev, %20 peşin, %6 yıllık, 30 yıllık ipotek. Aylık ödeme?

6. 2,5 milyon TL ipotek, %4 faiz, 15 yıl. Aylık ödeme nedir?

7. 5 milyon TL ev, %10 peşin, %5 oran, 30 yıl. Toplam faiz?

8. Tanımla: İpotek nedir?

9. Tanımla: 30 yıllık vs. 15 yıllık ipotek?

10. Tanımla: Sabit oranlı ipotek nedir?

Cevap Anahtarı

1. B) Faize — Erken ödemeler çoğunlukla faiz; ana para kademeli olarak artar.
2. D) Hepsi doğru — Mülk teminat, değerlendirilir ve sunulan oranı etkiler.
3. A) Oran asla değişmez — Oran sabitken, bazı ipoteklerde vergiler/sigorta (escrow) farklı olabilir.
4. D) Hepsi doğru — 15 yıllık ipotekler daha yüksek aylık ödeme ama daha az toplam faiz ve sahiplik hızlıdır.
5. Peşin: $4.000.000 \times 0,2 = 800.000$ TL Ana para $P = 4.000.000 - 800.000 = 3.200.000$ TL Aylık oran $r = \%6 \div 12 = 0,005$ Ay $n = 30 \times 12 = 360$ $M = 3.200.000 \times [0,005(1,005)^{360}] / [(1,005)^{360} - 1] \approx 19.190$ TL
6. $r = \%4 \div 12 \approx 0,00333$ $n = 15 \times 12 = 180$ $M = 2.500.000 \times [0,00333(1,00333)^{180}] / [(1,00333)^{180} - 1] \approx 18.490$ TL
7. Ana para $P = 5.000.000 \times 0,9 = 4.500.000$ TL Aylık ödeme ≈ 24.150 TL Toplam ödenmiş: $24.150 \times 360 = 8.694.000$ TL Toplam faiz: $8.694.000 - 4.500.000 = 4.194.000$ TL
8. Gayrimenkul satın almak için kullanılan uzun vadeli kredi; mülk teminat olarak görev görür.
9. 30 yıllık daha düşük aylık ödeme ama daha fazla faiz; 15 yıllık özkaynak hızlıca artar ve faiz az.
10. Faiz oranı kredi vadesi boyunca hiç değişmez.

Bounlu

Tüm kartlar, adım adım çözümler ve AI hoca desteği Notek uygulamasında.
Sınav tarihlerini Promy otomatik hatırlatıcıya çevirir.