

7-3767

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.00.11.610/922
Konu : Eskişehir Milletvekili
Kazım KURT'un
Yazılı Soru Önergesi

SÜRELİ
.../.../2012
01 Mart 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 13.02.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-79735 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 17.02.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-769/780 sayılı yazısı.

Eskişehir Milletvekili Kazım KURT'un, Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri, T.B.M.M. 7/3767 Esas No'lu yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :

- Cevap Yazısı (4 Sayfa)
- Tablo (6 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

T.B.M.M. Başkanlığına

Bilgi:

Başbakanlığa

**ESKİŞEHİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN KAZIM KURT'UN
T.B.M.M. 7/3767 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR :

Türkiye'nin en büyük müteahhitlik kurumu olan ve tamamen Devletin sermayesi ile yetkilerini kullanmakta olan TOKİ, yurttaşlarla kurduğu ilişkilerde özel sektör mantığı ile hareket etmektedir.

Sosyal devletin tüm olanaklarını kullanarak (ucuz arsa, harçsız işlemler, vergisiz işlemler gibi) piyasadaki diğer müteahhitlerle haksız rekabet içinde olmasına karşın özel sözleşmeler yapmak suretiyle kendisini garanti altına almaktadır. Bu sözleşmelerle uzun vadeli taksitlerin her yıl artırılmasını da yurttaşlara kabul ettirmektedir. Zaten tek taraflı bu sözleşmelerde yurttaşların pazarlık şansı yoktur.

Geri ödeme taksitlerinin her yıl artırılması suretiyle üç yıl sonra ya da beş yıl sonra aylık geri ödeme miktarının kaç lira olacağı bilinmez hale gelmektedir. Böylece yurttaşlar tarafından ödenmesi olanaksız taksit miktarlarına ulaşılmaktadır. Bu da ödeme gücüne düşen yurttaşların evlerinin elinden alınmasına, hacizler yapılmasını neden olmaktadır.

TOKİ'nin yurttaşlarla yaptığı sözleşmelerdeki geri ödemelerin taksitlerinin sabit bir hale getirilmesi için neler yapılmaktadır?

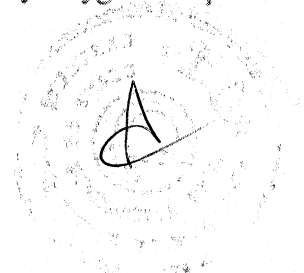
Eğer herhangi bir girişin veya düşünce yok ise bir yurttaşın taşınmazı aldıktan on yıl sonraki herhangi bir ayda ödeyeceği taksitin miktarını nasıl hesaplayacağını anlatır mısınız?

CEVAPLAR:

Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

TOKİ, uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır.

TOKİ, özellikle yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları koyarak, hedef kitleye uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.



TOKİ yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir.

TOKİ tarafından yürütülen bu modelde, konut bedelinin %10 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak, peşin olarak tahsil edilmekte ve konut bedelinin geri kalan kısmı ise 36 ile 240 aylık vadelere yayılmaktadır.

TOKİ'nin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için kredi geri dönüş ve konut taksit ödemeleri, her altı aylık dönem için İdare tarafından tespit edilen bir oranda artırılmaktadır.

İdare, hak sahiplerinin ödeme güçlerinin gelirlerine oranının sabit kalması amacıyla, geri ödeme artış oranını belirlerken projenin özelliğine göre memur maaş artış oranını veya TÜFE/ÜFE/memur maaş artış oranlarından en düşük olanını esas almaktadır.

Taksit ve borç bakiyesinin geri ödeme artış oranıyla ayarlanması, ödemelerin güncelleştirilmesi amaçlıdır.

Söz konusu endekslerin artış oranı olarak seçilmesindeki ana ilke ise; geri ödemelerin hane halkı üzerindeki oransal yükünün sabit kalmasını sağlamaktır.

Sözkonusu artış yöntemi; İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde de açıkça belirtildiği üzere, Ocak-Haziran/Temmuz-Aralık dönemleri başında, Sözleşmede hükme bağlandığı şekilde İdarece belirlenen ayarlama oranının, o dönemde geçerli olacak aylık taksitlere ve bakiye borca uygulanması şeklindedir.

TOKİ'nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir.

Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü göz önüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır. İdarenin orta gelir grubuna yönelik projelerinde ise konut taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir.

Diğer bir ifadeyle, İdare genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Projelerin geri dönüşleri yani alıcıların taksit ödemeleri İdarenin ana gelir kaynağıdır. Bu kapsamda, devam eden projelerin tamamlanması ve hak edişlerin ödenebilmesi geri dönüşlerin düzenli olarak tahsil edilmesine bağlıdır.

Ayrıca, TOKİ uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır. Ancak, takdir edileceği gibi, kamu kaynağı kullanıldığı hususu da dikkate alındığında, alıcı grubunun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen grubun gelir düzeyinin üzerinde olan daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulama istenmesinin sosyal devlet mantığı ile örtüşmediği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, yoksul ve alt gelir grubuna yönelik İdare projelerinde, halihazırda yürütülen İdare uygulaması doğrultusunda, konut taksit ödemeleri anahtar teslim tarihinden sonra başlatıldığından, ek fayda zaten kendilerine sunulmaktadır.

Dolayısıyla, Toplu Konut İdaresinin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için İdare uygulamalarında, kredi kullanıcıları ve konut alıcılarının ödeme güçleri ile İdare kaynağından yapılacak sübvansiyonların dengeli bir biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, TOKİ; mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul ve alt gelir grubuna yönelik geliştirdiği sosyal amaçlı projelerde, konut alıcılarını sübvanse ederken, sözkonusu sosyal amaçlı projeleri finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla orta ve üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği satış kabiliyeti yüksek projelerini, Devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanmadan hayata geçirmektedir.

Devletin konut politikalarının uygulanmasında sektörde tek kamu kuruluşu olarak görev yapan TOKİ'nin uygulamalarının devamlılığı ve yıllardır uygulanan bu sisteme güvenerek, konut sahibi olmak isteyen vatandaşlarımızın beklentilerinin karşılanabilmesi bakımından bu sistemin işlerliğinin önemli olduğu düşünülmektedir.

Sonuç olarak, TOKİ, inşa ettirdiği ve Bankalar aracılığıyla satışa sunduğu konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme, devretme, iade, fesih, vs. işlemlerini, alıcılar ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütmektedir.

Ayrıca, soru önergesinde ileri sürüldüğü gibi vatandaşların konut taksitlerini ödeme güçlüğüne düştüğü ve bu nedenle, yurttaşların evlerinin elinden alındığı, hacizler yapıldığı gibi söylemler gerçeği yansıtmamaktadır.

TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayarak, konut satın alan, ancak, taksidini ödememesi sebebiyle hakkında yasal işlem başlatılan konut alıcısı sayısı Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde sadece 829 kişidir. Konut taksitlerini ödememeleri nedeniyle haklarında tahliye davası açılan ve davaları derdest olan konut alıcısı sayısı ise Türkiye genelinde 326 kişidir.

Kaldı ki, sözleşme hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta İdare lehine sonuçlanan Sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir.

4077 sayılı Kanunun ilgili Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14.maddesi uyarınca; satıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin yapmış olduğu talep doğrultusunda, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekte, yükümlü kılınmıştır.

Ancak, TOKİ, kendi uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani, sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak mülkiyet (tapu) devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanımıştır. İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir" denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Ayrıca, göz önünde bulundurulması gereken diğer bir husus da, İdarenin kurulduğu 1984 yılından bugüne kadar satışını gerçekleştirdiği konut ve işyerlerinin geri ödemelerinde yüksek bir tahsilat oranı sağlandığıdır.

Soru önergesinde talep edildiği üzere, örnek olarak 70 Bin TL'lik bir bakiye borcun varsayımlara dayalı olarak geliştirilen geri ödeme akış tablosu yazımız ekinde yer almaktadır.

Tablodan da görüleceği gibi, borç bakiyesi reel olarak belirli bir dönem artış gösterdikten sonra azalmakta ve öngörülen vade sonunda da sıfırlanmaktadır. Altı aylık ayarlamalar memur maaş artış oranı ya da TÜFE/ÜFE/memur maaş artış oranlarından en düşük olanı esas alınarak yapıldığından, geri ödemelerin hane halkı üzerindeki oransal yükü sabit kalmaktadır.

İdare uygulamalarında, konut alıcılarının ödeme güçleri ile İdare kaynağından yapılan sübvansiyonlar dengeli bir biçimde değerlendirilmektedir. Geri ödeme artış oranları da ilgili mevzuat ve hak sahiplerinin imzaladığı Satış Sözleşmelerine uygun olarak belirlenmektedir.

Bu çerçevede, soru önergesinde ifade edildiği gibi taksit ödemelerini ve borç bakiyesini sabitlemek, İdare ile konut alıcıları arasında akdedilen Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri uyarınca mümkün değildir.



ÖRNEK GERİ ÖDEME TABLOSU

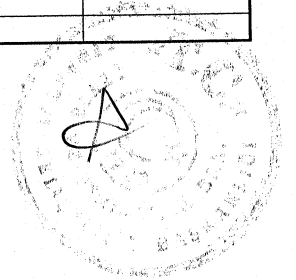
Konut Büyüklüğü (Brüt m2)	94,45 m2	VARSAYIMLAR
Konut Satış Bedeli	87.500 TL	
Peşinat Miktarı %20	17.500 TL	* Taksit Tutarı ve Borç Bakiyesi, 6 Aylık Dönemler İtibarıyla Artış Oranı ile Eskale Edilmiştir.
Konut Borç Bakiyesi	70.000 TL	* 6 Aylık Artış Oranının % 2,5 ila 3,5 Aralığında Olacağı Öngörülmüştür.
Vade Sayısı	240 Ay	
İlk Taksit Miktarı	292 TL	

SIRA NO	YIL	AYLAR	TAKSİT TUTARI	ARTIŞ ORANI	TAKSİT TOPLAMI	BORÇ BAKİYESİ	KALAN VADE
Satış	01.11.2011					70.000	240
1	2011	11	292		292	69.699	239
2		12	292		583	69.407	238
3	2012	1	301	3,3%	885	71.396	237
4		2	301		1.186	71.095	236
5		3	301		1.487	70.794	235
6		4	301		1.789	70.492	234
7		5	301		2.090	70.191	233
8		6	301		2.391	69.890	232
9		7	310	3,0%	2.701	71.676	231
10		8	310		3.012	71.366	230
11		9	310		3.322	71.055	229
12		10	310		3.632	70.745	228
13		11	310		3.943	70.435	227
14		12	310		4.253	70.124	226
15	2013	1	318	2,6%	4.571	71.629	225
16		2	318		4.890	71.311	224
17		3	318		5.208	70.992	223
18		4	318		5.527	70.674	222
19		5	318		5.845	70.356	221
20		6	318		6.163	70.037	220
21		7	327	2,8%	6.491	71.671	219
22		8	327		6.818	71.344	218
23		9	327		7.145	71.016	217
24		10	327		7.473	70.689	216
25		11	327		7.800	70.362	215
26		12	327		8.127	70.034	214
27	2014	1	337	3,0%	8.464	71.798	213
28		2	337		8.802	71.461	212
29		3	337		9.139	71.124	211
30		4	337		9.476	70.787	210
31		5	337		9.813	70.450	209
32		6	337		10.150	70.113	208
33		7	348	3,2%	10.498	72.008	207
34		8	348		10.846	71.660	206
35		9	348		11.194	71.313	205
36		10	348		11.542	70.965	204
37		11	348		11.890	70.617	203
38		12	348		12.238	70.269	202
39	2015	1	357	2,5%	12.594	71.669	201
40		2	357		12.951	71.312	200
41		3	357		13.308	70.956	199
42		4	357		13.664	70.599	198
43		5	357		14.021	70.242	197
44		6	357		14.377	69.886	196
45		7	367	2,8%	14.744	71.476	195
46		8	367		15.111	71.109	194
47		9	367		15.477	70.743	193
48		10	367		15.844	70.376	192
49		11	367		16.210	70.010	191
50		12	367		16.577	69.643	190
51	2016	1	377	2,7%	16.954	71.147	189
52		2	377		17.330	70.770	188
53		3	377		17.707	70.394	187
54		4	377		18.083	70.017	186
55		5	377		18.460	69.641	185
56		6	377		18.836	69.264	184
57		7	389	3,3%	19.225	71.161	183
58		8	389		19.614	70.772	182
59		9	389		20.003	70.383	181

SIRA NO	YIL	AYLAR	TAKSİT TUTARI	ARTIŞ ORANI	TAKSİT TOPLAMI	BORÇ BAKİYESİ	KALAN VADE
60		10	389		20.392	69.994	180
61		11	389		20.781	69.605	179
62		12	389		21.170	69.216	178
63	2017	1	401	3,2%	21.571	71.030	177
64		2	401		21.972	70.629	176
65		3	401		22.374	70.227	175
66		4	401		22.775	69.826	174
67		5	401		23.176	69.424	173
68		6	401		23.578	69.023	172
69		7	413	3,0%	23.991	70.680	171
70		8	413		24.405	70.267	170
71		9	413		24.818	69.854	169
72		10	413		25.232	69.440	168
73		11	413		25.645	69.027	167
74		12	413		26.058	68.613	166
75	2018	1	426	3,0%	26.484	70.246	165
76		2	426		26.910	69.820	164
77		3	426		27.336	69.394	163
78		4	426		27.762	68.968	162
79		5	426		28.187	68.543	161
80		6	426		28.613	68.117	160
81		7	439	3,0%	29.052	69.722	159
82		8	439		29.490	69.283	158
83		9	439		29.929	68.844	157
84		10	439		30.368	68.406	156
85		11	439		30.806	67.967	155
86		12	439		31.245	67.529	154
87	2019	1	451	2,9%	31.696	69.036	153
88		2	451		32.147	68.584	152
89		3	451		32.599	68.133	151
90		4	451		33.050	67.682	150
91		5	451		33.501	67.230	149
92		6	451		33.953	66.779	148
93		7	464	2,8%	34.417	68.185	147
94		8	464		34.881	67.721	146
95		9	464		35.345	67.257	145
96		10	464		35.808	66.793	144
97		11	464		36.272	66.329	143
98		12	464		36.736	65.865	142
99	2020	1	477	2,8%	37.213	67.233	141
100		2	477		37.690	66.756	140
101		3	477		38.167	66.279	139
102		4	477		38.644	65.802	138
103		5	477		39.121	65.325	137
104		6	477		39.598	64.848	136
105		7	489	2,5%	40.087	65.980	135
106		8	489		40.576	65.491	134
107		9	489		41.065	65.003	133
108		10	489		41.553	64.514	132
109		11	489		42.042	64.025	131
110		12	489		42.531	63.536	130
111	2021	1	503	2,8%	43.034	64.812	129
112		2	503		43.536	64.310	128
113		3	503		44.039	63.807	127
114		4	503		44.541	63.305	126
115		5	503		45.044	62.802	125
116		6	503		45.546	62.300	124
117		7	516	2,6%	46.062	63.404	123
118		8	516		46.578	62.888	122
119		9	516		47.093	62.373	121
120		10	516		47.609	61.857	120
121		11	516		48.125	61.341	119
122		12	516		48.640	60.826	118
123	2022	1	530	2,8%	49.170	61.999	117
124		2	530		49.700	61.469	116
125		3	530		50.230	60.939	115
126		4	530		50.760	60.409	114
127		5	530		51.290	59.879	113
128		6	530		51.820	59.349	112
129		7	544	2,6%	52.364	60.348	111

SIRA NO	YIL	AYLAR	TAKSİT TUTARI	ARTIŞ ORANI	TAKSİT TOPLAMI	BORÇ BAKİYESİ	KALAN VADE
130		8	544		52.908	59.804	110
131		9	544		53.452	59.260	109
132		10	544		53.996	58.716	108
133		11	544		54.540	58.172	107
134		12	544		55.084	57.629	106
135	2023	1	559	2,8%	55.643	58.683	105
136		2	559		56.202	58.124	104
137		3	559		56.761	57.565	103
138		4	559		57.320	57.006	102
139		5	559		57.879	56.447	101
140		6	559		58.438	55.888	100
141		7	574	2,6%	59.011	56.767	99
142		8	574		59.585	56.194	98
143		9	574		60.159	55.620	97
144		10	574		60.732	55.046	96
145		11	574		61.306	54.473	95
146		12	574		61.879	53.899	94
147	2024	1	590	2,8%	62.469	54.819	93
148		2	590		63.059	54.229	92
149		3	590		63.648	53.640	91
150		4	590		64.238	53.050	90
151		5	590		64.828	52.460	89
152		6	590		65.417	51.871	88
153		7	605	2,6%	66.022	52.614	87
154		8	605		66.627	52.009	86
155		9	605		67.232	51.404	85
156		10	605		67.837	50.799	84
157		11	605		68.442	50.194	83
158		12	605		69.047	49.589	82
159	2025	1	622	2,8%	69.669	50.356	81
160		2	622		70.291	49.734	80
161		3	622		70.913	49.112	79
162		4	622		71.535	48.490	78
163		5	622		72.157	47.868	77
164		6	622		72.779	47.246	76
165		7	638	2,6%	73.417	47.836	75
166		8	638		74.055	47.198	74
167		9	638		74.693	46.560	73
168		10	638		75.331	45.922	72
169		11	638		75.969	45.284	71
170		12	638		76.608	44.646	70
171	2026	1	656	2,8%	77.264	45.240	69
172		2	656		77.919	44.584	68
173		3	656		78.575	43.928	67
174		4	656		79.231	43.272	66
175		5	656		79.887	42.616	65
176		6	656		80.543	41.960	64
177		7	673	2,6%	81.216	42.378	63
178		8	673		81.889	41.705	62
179		9	673		82.562	41.032	61
180		10	673		83.235	40.359	60
181		11	673		83.908	39.686	59
182		12	673		84.581	39.013	58
183	2027	1	692	2,8%	85.273	39.414	57
184		2	692		85.965	38.722	56
185		3	692		86.657	38.030	55
186		4	692		87.349	37.338	54
187		5	692		88.041	36.646	53
188		6	692		88.733	35.954	52
189		7	710	2,6%	89.443	36.179	51
190		8	710		90.152	35.469	50
191		9	710		90.862	34.759	49
192		10	710		91.572	34.050	48
193		11	710		92.282	33.340	47
194		12	710		92.992	32.630	46
195	2028	1	730	2,8%	93.722	32.814	45
196		2	730		94.451	32.084	44
197		3	730		95.181	31.354	43
198		4	730		95.911	30.625	42
199		5	730		96.640	29.895	41

SIRA NO	YIL	AYLAR	TAKSİT TUTARI	ARTIŞ ORANI	TAKSİT TOPLAMI	BORÇ BAKİYESİ	KALAN VADE
200		6	730		97.370	29.165	40
201		7	749	2,6%	98.119	29.175	39
202		8	749		98.868	28.426	38
203		9	749		99.616	27.677	37
204		10	749		100.365	26.929	36
205		11	749		101.114	26.180	35
206		12	749		101.862	25.431	34
207	2029	1	770	2,8%	102.632	25.374	33
208		2	770		103.402	24.604	32
209		3	770		104.171	23.834	31
210		4	770		104.941	23.065	30
211		5	770		105.711	22.295	29
212		6	770		106.480	21.525	28
213		7	790	2,6%	107.270	21.295	27
214		8	790		108.060	20.506	26
215		9	790		108.849	19.716	25
216		10	790		109.639	18.926	24
217		11	790		110.429	18.137	23
218		12	790		111.218	17.347	22
219	2030	1	812	2,8%	112.030	17.021	21
220		2	812		112.842	16.209	20
221		3	812		113.654	15.397	19
222		4	812		114.466	14.585	18
223		5	812		115.277	13.774	17
224		6	812		116.089	12.962	16
225		7	833	2,6%	116.922	12.466	15
226		8	833		117.755	11.633	14
227		9	833		118.588	10.800	13
228		10	833		119.421	9.967	12
229		11	833		120.254	9.134	11
230		12	833		121.087	8.301	10
231	2031	1	856	2,8%	121.943	7.678	9
232		2	856		122.799	6.821	8
233		3	856		123.655	5.965	7
234		4	856		124.511	5.109	6
235		5	856		125.368	4.253	5
236		6	856		126.224	3.397	4
237		7	878	2,6%	127.102	2.606	3
238		8	878		127.981	1.728	2
239		9	878		128.859	849	1
240		10	878		129.738	-29	0



ÖRNEK GERİ ÖDEME TABLOSU

Konut Büyüklüğü (Brüt m2)	94,45 m2	VARSAYIMLAR
Konut Satış Bedeli	87.500 TL	
Peşinat Miktarı %20	17.500 TL	* Taksit Tutarı ve Borç Bakiyesi, 6 Aylık Dönemler İtibarıyla Artış Oranı ile Eskale Edilmiştir.
Konut Borç Bakiyesi	70.000 TL	
Vade Sayısı	120 Ay	* 6 Aylık Artış Oranının % 2,5 İla 3,5 Aralığında Olacağı Öngörülmüştür.
İlk Taksit Miktarı	583 TL	

SIRA NO	YIL	AYLAR	TAKSİT TUTARI	ARTIŞ ORANI	TAKSİT TOPLAMI	BORÇ BAKİYESİ	KALAN VADE
Satış	01.11.2011					70.000	120
1	2011	11	583		583	69.397	119
2		12	583		1.167	68.814	118
3	2012	1	603	3,3%	1.769	70.482	117
4		2	603		2.372	69.880	116
5		3	603		2.974	69.277	115
6		4	603		3.577	68.675	114
7		5	603		4.180	68.072	113
8		6	603		4.782	67.469	112
9		7	621	3,0%	5.403	68.873	111
10		8	621		6.023	68.252	110
11		9	621		6.644	67.632	109
12		10	621		7.265	67.011	108
13		11	621		7.885	66.390	107
14		12	621		8.506	65.770	106
15	2013	1	637	2,6%	9.143	66.843	105
16		2	637		9.780	66.206	104
17		3	637		10.417	65.569	103
18		4	637		11.053	64.932	102
19		5	637		11.690	64.296	101
20		6	637		12.327	63.659	100
21		7	655	2,8%	12.982	64.787	99
22		8	655		13.636	64.132	98
23		9	655		14.291	63.477	97
24		10	655		14.945	62.823	96
25		11	655		15.600	62.168	95
26		12	655		16.255	61.513	94
27	2014	1	674	3,0%	16.929	62.685	93
28		2	674		17.603	62.010	92
29		3	674		18.277	61.336	91
30		4	674		18.952	60.662	90
31		5	674		19.626	59.988	89
32		6	674		20.300	59.313	88
33		7	696	3,2%	20.996	60.515	87
34		8	696		21.692	59.820	86
35		9	696		22.388	59.124	85
36		10	696		23.084	58.428	84
37		11	696		23.780	57.732	83
38		12	696		24.475	57.036	82
39	2015	1	713	2,5%	25.189	57.749	81
40		2	713		25.902	57.036	80
41		3	713		26.615	56.322	79
42		4	713		27.328	55.609	78
43		5	713		28.042	54.896	77
44		6	713		28.755	54.183	76
45		7	733	2,8%	29.488	54.967	75
46		8	733		30.221	54.233	74
47		9	733		30.954	53.500	73
48		10	733		31.688	52.767	72
49		11	733		32.421	52.034	71
50		12	733		33.154	51.301	70
51	2016	1	753	2,7%	33.907	51.933	69
52		2	753		34.660	51.180	68
53		3	753		35.413	50.427	67
54		4	753		36.166	49.674	66
55		5	753		36.919	48.921	65
56		6	753		37.672	48.168	64
57		7	778	3,3%	38.450	48.979	63
58		8	778		39.228	48.201	62
59		9	778		40.006	47.424	61
60		10	778		40.784	46.646	60
61		11	778		41.561	45.868	59
62		12	778		42.339	45.090	58

SIRA NO	YIL	AYLAR	TAKSİT TUTARI	ARTIŞ ORANI	TAKSİT TOPLAMI	BORÇ BAKİYESİ	KALAN VADE
63	2017	1	803	3,2%	43.142	45.730	57
64		2	803		43.945	44.927	56
65		3	803		44.747	44.125	55
66		4	803		45.550	43.322	54
67		5	803		46.353	42.519	53
68		6	803		47.156	41.716	52
69		7	827	3,0%	47.983	42.141	51
70		8	827		48.809	41.314	50
71		9	827		49.636	40.487	49
72		10	827		50.463	39.661	48
73		11	827		51.290	38.834	47
74		12	827		52.117	38.007	46
75	2018	1	852	3,0%	52.968	38.295	45
76		2	852		53.820	37.444	44
77		3	852		54.672	36.592	43
78		4	852		55.523	35.741	42
79		5	852		56.375	34.889	41
80		6	852		57.227	34.037	40
81		7	877	3,0%	58.104	34.181	39
82		8	877		58.981	33.304	38
83		9	877		59.858	32.427	37
84		10	877		60.735	31.550	36
85		11	877		61.612	30.673	35
86		12	877		62.490	29.795	34
87	2019	1	903	2,9%	63.392	29.757	33
88		2	903		64.295	28.854	32
89		3	903		65.197	27.952	31
90		4	903		66.100	27.049	30
91		5	903		67.003	26.146	29
92		6	903		67.905	25.244	28
93		7	928	2,8%	68.833	25.023	27
94		8	928		69.761	24.095	26
95		9	928		70.689	23.167	25
96		10	928		71.617	22.239	24
97		11	928		72.545	21.311	23
98		12	928		73.473	20.383	22
99	2020	1	954	2,8%	74.427	20.000	21
100		2	954		75.380	19.046	20
101		3	954		76.334	18.092	19
102		4	954		77.288	17.138	18
103		5	954		78.242	16.184	17
104		6	954		79.196	15.231	16
105		7	978	2,5%	80.174	14.634	15
106		8	978		81.151	13.656	14
107		9	978		82.129	12.678	13
108		10	978		83.107	11.700	12
109		11	978		84.085	10.723	11
110		12	978		85.062	9.745	10
111	2021	1	1.005	2,8%	86.067	9.013	9
112		2	1.005		87.073	8.008	8
113		3	1.005		88.078	7.003	7
114		4	1.005		89.083	5.997	6
115		5	1.005		90.088	4.992	5
116		6	1.005		91.093	3.987	4
117		7	1.031	2,6%	92.124	3.060	3
118		8	1.031		93.155	2.028	2
119		9	1.031		94.187	997	1
120		10	1.031		95.218	-34	0

