



NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

Filiale Hanoi · 88 Phố <specimen>, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội · (+84) 24 <spx>

Ref.-Nr.: BTL-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 08/01/2026

BẢNG TÍNH LÃI VAY MUA NHÀ (DỰ KIẾN)

Indikative Bankberechnung mit einem voraussichtlichen Darlehensbetrag, Zinssatz und monatlichen Rückzahlungsraten für den Kauf einer Wohneinheit — rein informativ, kein Kreditangebot

An (Voraussichtlicher Kreditnehmer): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

①

Kreditgeber (Bank)

Kreditnehmer

Finanzierte Immobilie

NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK — CN Hà Nội

Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE (Pháp)

Căn hộ 1804, THE LAKE VIEW <specimen>, KĐT Tây Hồ Tây, Q. Tây Hồ, Hà Nội

②

Diese indikative Tabelle wurde von der Bank auf Ihren Wunsch hin erstellt, basierend auf dem Darlehensbetrag, dem Zinssatz und der Immobilie, die Sie mit Ihrem Kundenberater besprochen haben, damit Sie einen voraussichtlichen monatlichen Tilgungsplan sehen können, bevor Sie im Rahmen eines Kaufvertrags einen förmlichen Kreditantrag stellen.

③

Simulierter Darlehensbetrag

3.200.000.000 đ (≈ 70% giá trị căn hộ)

④

Zinssatz

7,5%/năm cố định 24 tháng đầu; sau đó thả nổi = lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 3,5%/năm

⑤

Darlehenslaufzeit

300 tháng (25 năm)

⑥

Monatliche Rate (Jahr 1)

≈ 30.667.000 đ/tháng (kỳ đầu) — giảm dần theo dư nợ gốc

KỲ	NGÀY TRẢ NỢ	DƯ NỢ GỐC ĐẦU KỲ (đ)	LÃI SUẤT/NĂM	GỐC + LÃI PHẢI TRẢ (đ)	DƯ NỢ GỐC CUỐI KỲ (đ)
1	15/04/2026	3.200.000.000	7,5% (tru dài)	30.667.000	3.189.333.000
2	15/05/2026	3.189.333.000	7,5% (tru dài)	30.600.000	3.178.666.000
...	...	...	...	...	...
24	15/03/2028	2.954.659.000	7,5% (tru dài)	29.134.000	2.944.000.000
25	15/04/2028	2.944.000.000	9,0% (thả nổi)	32.747.000	2.933.333.000
...	...	...	...	...	...
150	15/09/2038	1.610.617.000	9,0% (thả nổi)	22.747.000	1.599.950.000
300	15/03/2051	10.667.000	9,0% (thả nổi)	10.747.000	0

Bảng tính lãi vay nêu trên chỉ mang tính chất tham khảo, được lập trên cơ sở thông tin do Quý khách cung cấp tại thời điểm tư vấn; số tiền vay, lãi suất và lịch trả nợ thực tế sẽ chỉ được xác định chính thức trong Hợp đồng tín dụng, sau khi hồ sơ vay được thẩm định và phê duyệt. Bảng tính này không phải là cam kết cấp tín dụng của Ngân hàng. [...]

IM NAMEN UND FÜR RECHNUNG DER BANK

Unterschrift und Siegel



Bei der ausstellenden Bank verifizieren · specimen

Die *Bảng tính lãi vay* (Kreditsimulation), Punkt für Punkt

Bevor Sie sich gegenüber einer Bank verpflichten, verlangen Sie eine Kreditsimulation: eine indikative Tabelle mit dem Betrag, dem Zinssatz und der monatlichen Rate, die Sie erwarten können — einschließlich der Frage, wie sich die Rate ändert, sobald der Aktionszins endet. Prüfen Sie sieben Punkte, bevor Sie eine Zahl als endgültig betrachten. Die Markierungen ①–⑦ verweisen auf das Faksimile auf der vorherigen Seite. Specimen-Dokument — fiktive Daten.

1 Parteien — Bên cho vay / Bên vay

Die **Bankfiliale**, die die Berechnung erstellt hat, und **Sie** als vorgesehener Kreditnehmer müssen beide eindeutig genannt sein — eine Berechnung ohne zugeordnete Bankidentität ist wertlos.

RED FLAG Keine benannte Filiale oder kein Kreditsachbearbeiter, oder Ihr Name stimmt nicht mit dem im Kaufvertrag genannten Käufer überein.

2 Art des Dokuments — Bảng tính minh họa, không phải cam kết

Eine Kreditsimulation ist eine **unverbindliche Schätzung**, keine Kreditentscheidung — sie hat kein Underwriting oder keine Bewertung durchlaufen und begründet keinerlei Verpflichtung der Bank zur Kreditvergabe.

RED FLAG Das Dokument wird als Genehmigung oder als verbindliche Kreditzusage dargestellt oder liest sich so.

3 Simulierter Darlehensbetrag — Số tiền vay dự kiến

In der Regel auf **50–70 % des Kaufpreises** für ausländische Käufer begrenzt — vergleichen Sie ihn mit Ihrer Anzahlung und dem Zahlungsplan im Kaufvertrag.

RED FLAG Betrag weit über der üblichen Beleihungsgrenze (Loan-to-Value) der Bank für ausländische Käufer, oder über dem, was Sie tatsächlich bedienen können.

4 Zinssatz — Lãi suất ưu đãi / lãi suất thả nổi

Prüfen Sie sowohl den **Aktionszins** (fest für die ersten 12–24 Monate) als auch die anschließende **variable Formel** (Referenz-Sparzins + Marge) — sie bestimmt tatsächlich Ihre langfristigen Kosten.

RED FLAG Nur der Aktionszins ist angegeben, oder die variable Marge und der Referenzzins werden nicht offengelegt.

5 Darlehenslaufzeit — Thời hạn vay

Eine längere Laufzeit senkt die monatliche Rate, vervielfacht aber die insgesamt gezahlten Zinsen — Banken begrenzen die Laufzeit zudem nach Ihrem Alter oder nach der Eigentumsdauer der Immobilie für Ausländer (50 Jahre).

RED FLAG Die Laufzeit wird ohne Begrenzung durch Alter oder Eigentumsdauer angegeben, wodurch ein deutlich kürzerer tatsächlicher Rückzahlungshorizont verschleiert wird.

6 Monatliche Rate — Số tiền trả gốc + lãi hằng kỳ

Nach der üblichen Methode mit **gleichbleibender Tilgung** (fallende Gesamtrate) ist die Rate im ersten Monat am höchsten und sinkt jeden Monat, da sich die Restschuld verringert — der Tilgungsplan unter der Zusammenfassung zeigt dies Monat für Monat sowie den Sprung, sobald der Aktionszins endet.

RED FLAG Es wird nur eine einzige 'durchschnittliche' monatliche Zahl angegeben, ohne Tilgungsplan, der zeigt, wie sie sich nach der Aktionsphase entwickelt.

7 Referenz und Gültigkeit — Số tham chiếu, ngày lập, hiệu lực

Notieren Sie die Referenznummer und das Datum — die genannten Zinssätze sind nur für eine begrenzte Anzahl von Tagen indikativ und müssen nach Einreichung Ihres formellen Antrags erneut bestätigt werden.

MAISON HANOI Ein Datum oder keine Referenznummer, sodass der genannte Zinssatz keinem bestimmten Tag zugeordnet oder später erneut bestätigt werden kann.