



NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

Sucursal de Hanói · 88 Phố <specimen>, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội · (+84) 24 <spx>

N.º de ref.: BTL-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 08/01/2026

BẢNG TÍNH LÃI VAY MUA NHÀ (DỰ KIẾN)

Simulación bancaria indicativa que muestra un importe de préstamo previsto, un tipo de interés y las cuotas mensuales de reembolso para la compra de una vivienda — con carácter meramente informativo, no constituye una oferta de préstamo

A (Prestatario previsto): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

① Prestamista (banco)
Prestatario
Inmueble financiado

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 Esta tabla indicativa ha sido preparada por el Banco a petición suya, sobre la base del importe del préstamo, el tipo y la vivienda que ha comentado con su gestor bancario, de modo que pueda ver un calendario de amortización mensual previsto antes de presentar una solicitud de crédito formal en el marco de un Contrato de compraventa.

- ③ Importe del préstamo simulado 3.200.000.000 đ (≈ 70% giá trị căn hộ)
- ④ Tipo de interés 7,5%/năm cố định 24 tháng đầu; sau đó thả nổi = lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 3,5%/năm
- ⑤ Plazo del préstamo 300 tháng (25 năm)
- ⑥ Cuota mensual (año 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. [...]

EN NOMBRE Y POR CUENTA DEL BANCO

Firma y sello



Verificar con el banco emisor · specimen

La *Bảng tính lãi vay* (simulación de préstamo), punto por punto

Antes de comprometerse con un banco, solicite una simulación de préstamo: una tabla indicativa que muestra el importe, el tipo y la cuota mensual que podría esperar — incluida la forma en que la cuota cambia una vez finalizado el tipo promocional. Compruebe siete puntos antes de considerar definitiva cualquier cifra. Las marcas ①–⑦ remiten al facsímil de la página anterior. Documento specimen — datos ficticios.

① Partes — Bên cho vay / Bên vay

La **sucursal bancaria** que ha elaborado la simulación y **usted**, como prestatario previsto, deben estar claramente identificados — una simulación sin una identidad bancaria vinculada carece de valor.

RED FLAG No se indica sucursal ni gestor de préstamos, o su nombre no coincide con el del comprador que figura en el Contrato de compraventa.

② Naturaleza del documento — Bảng tính minh họa, không phải cam kết

Una simulación de préstamo es una **estimación de cortesía**, no una decisión de crédito — no ha pasado por ningún proceso de suscripción ni tasación y no genera ninguna obligación del banco de conceder el préstamo.

RED FLAG El documento se presenta, o está redactado, como si fuera una aprobación o un compromiso firme de concesión del préstamo.

③ Importe del préstamo simulado — Số tiền vay dự kiến

Normalmente limitado al **50–70 % del precio de la vivienda** para compradores extranjeros — compárelo con su pago inicial y con el calendario de pagos del Contrato de compraventa.

RED FLAG Importe muy superior al límite habitual de loan-to-value del banco para compradores extranjeros, o superior a lo que usted puede realmente pagar.

④ Tipo de interés — Lãi suất ưu đãi / lãi suất thả nổi

Compruebe tanto el **tipo promocional** (fijo durante los primeros 12–24 meses) como la **fórmula variable** que se aplica después (tipo de ahorro de referencia + margen) — es esta última la que determina realmente su coste a largo plazo.

RED FLAG Solo se muestra el tipo promocional, o no se revelan el margen variable y el tipo de referencia.

⑤ Plazo del préstamo — Thời hạn vay

Un plazo más largo reduce la cuota mensual, pero multiplica el total de intereses pagados — los bancos también limitan el plazo en función de su edad o del plazo de propiedad del inmueble para extranjeros (50 años).

RED FLAG El plazo se indica sin límite por edad o por plazo de propiedad, lo que oculta un horizonte de reembolso real mucho más corto.

⑥ Cuota mensual — Số tiền trả gốc + lãi hằng kỳ

Según el habitual **sistema de amortización de capital constante**, la cuota es más alta en el mes 1 y disminuye cada mes a medida que se reduce el capital pendiente — el calendario que figura bajo el resumen lo muestra mes a mes, así como el salto que se produce una vez finalizado el tipo promocional.

RED FLAG Solo se indica una cifra mensual 'media' única, sin un calendario que muestre su evolución tras el período promocional.

⑦ Referencia y validez — Số tham chiếu, ngày lập, hiệu lực

Anote el número de referencia y la fecha — los tipos indicados son solo orientativos durante un número limitado de días y deben reconfirmarse una vez presentada la solicitud formal.

MAISON HANOI On fecha ni número de referencia, por lo que el tipo indicado no puede vincularse a un día concreto ni reconfirmarse posteriormente.