



NGÂN HÀNG TMCP <SPECIMEN>BANK

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

⑦ Rif. n.: BTL-1804/2026/<SPX>

Hà Nội, ngày 08/01/2026

BẢNG TÍNH LÃI VAY MUA NHÀ (DỰ KIẾN)

Simulazione bancaria indicativa che mostra un importo di mutuo previsto, un tasso d'interesse e le rate mensili di rimborso per l'acquisto di un'unità residenziale — a solo scopo informativo, non costituisce un'offerta di mutuo

A (Potenziale mutuatario): Ông JEAN <SPECIMEN> ALEXANDRE

① Mutuante (banca)
Mutuatario
Immobile finanziato

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 Questa tabella indicativa è stata predisposta dalla Banca su vostra richiesta, sulla base dell'importo del mutuo, del tasso e dell'immobile discussi con il vostro referente bancario, affinché possiate visualizzare un piano di rimborso mensile previsionale prima di presentare una domanda di credito formale nell'ambito di un Contratto di compravendita.

- ③ Importo del mutuo simulato 3.200.000.000 đ (≈ 70% giá trị căn hộ)
- ④ Tasso d'interesse 7,5%/năm cố định 24 tháng đầu; sau đó thả nổi = lãi suất tiết kiệm 12 tháng + biên độ 3,5%/năm
- ⑤ Durata del mutuo 300 tháng (25 năm)
- ⑥ Rata mensile (anno 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. [...]

IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA

Firma e timbro



Verificare presso la banca emittente · specimen

La *Bảng tính lãi vay* (simulazione di mutuo), punto per punto

Prima di impegnarvi con una banca, richiedete una simulazione di mutuo: una tabella indicativa che mostra l'importo, il tasso e la rata mensile che potreste attendervi — inclusa la modalità con cui la rata cambia una volta terminato il tasso promozionale. Verificate sette punti prima di considerare definitivo qualsiasi valore. I riferimenti ①–⑦ rimandano al facsimile della pagina precedente. Documento specimen — dati fittizi.

1 Parti — Bên cho vay / Bên vay

La **filiale bancaria** che ha predisposto la simulazione e **voi**, in qualità di potenziale mutuatario, dovete essere entrambi chiaramente indicati — una simulazione priva di un'identità bancaria collegata non ha alcun valore.

RED FLAG Nessuna filiale o funzionario di credito indicato, oppure il vostro nome non corrisponde all'acquirente indicato nel Contratto di compravendita.

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

Una simulazione di mutuo è una **stima di cortesia**, non una decisione di credito — non è passata attraverso alcuna istruttoria né perizia e non crea alcun obbligo per la banca di erogare il mutuo.

RED FLAG Il documento è presentato, o formulato, come se si trattasse di un'approvazione o di un impegno fermo a erogare il mutuo.

3 Importo del mutuo simulato — Số tiền vay dự kiến

Generalmente limitato al **50–70% del prezzo dell'unità** per gli acquirenti stranieri — confrontatelo con il vostro acconto e con il piano di pagamento del Contratto di compravendita.

RED FLAG Importo di gran lunga superiore al consueto tetto loan-to-value della banca per gli acquirenti stranieri, oppure superiore a quanto potete realmente sostenere.

4 Tasso d'interesse — Lãi suất ưu đãi / lãi suất thả nổi

Verificate sia il **tasso promozionale** (fisso per i primi 12–24 mesi) sia la **formula a tasso variabile** applicata successivamente (tasso di riferimento sul risparmio + margine) — è quest'ultima a determinare realmente il vostro costo a lungo termine.

RED FLAG Viene indicato solo il tasso promozionale, oppure il margine variabile e il tasso di riferimento non sono resi noti.

5 Durata del mutuo — Thời hạn vay

Una durata più lunga riduce la rata mensile ma moltiplica il totale degli interessi pagati — le banche limitano inoltre la durata in base alla vostra età o alla durata di proprietà dell'immobile per gli stranieri (50 anni).

RED FLAG La durata è indicata senza alcun limite legato all'età o alla durata di proprietà, occultando un orizzonte di rimborso reale molto più breve.

6 Rata mensile — Số tiền trả gốc + lãi hằng kỳ

Secondo il consueto **metodo di ammortamento a capitale costante**, la rata è più alta nel primo mese e diminuisce ogni mese man mano che il capitale residuo si riduce — il piano riportato sotto il riepilogo lo mostra mese per mese, insieme al salto che si verifica una volta terminato il tasso promozionale.

RED FLAG Viene indicata solo una cifra mensile 'media', senza un piano che mostri come evolve dopo il periodo promozionale.

7 Riferimento e validità — Số tham chiếu, ngày lập, hiệu lực

Annotate il numero di riferimento e la data — i tassi indicati sono indicativi solo per un numero limitato di giorni e devono essere riconfermati una volta presentata la domanda formale.

RED FLAG Assenza di data o di numero di riferimento, per cui il tasso indicato non può essere ricondotto a un giorno preciso né riconfermato in seguito.