

# Farmacia en venta

En Málaga capital		Con mucho recorrido	Fecha	04/10/2019
-------------------	--	---------------------	-------	------------

Este estudio es hipotecando el banco el Fondo de Comercio, el local, e inmuebles propios del comprador, y dando el 80%.

Ventas totales	<b>1.020.000 €</b>	Precio pedido:	
		Precio Fondo Comercio	<b>2.000.000 €</b>
		Precio local	<b>180.000 €</b>
		Existencias	<b>100.000 €</b>
		Total precio	<b>2.280.000 €</b>

Gastos, muy aproximados de la operación	8%	<b>182.400 €</b>
---	----	------------------

Efectivo aportado (tabla con otros efectivos abajo)	<b>500.000 €</b>
Tasación mínima de inmuebles propios para hipotecar	<b>148.000 €</b>

Hipoteca bancaria	<b>1.962.400 €</b>
(Costo total - efectivo que se aporta)	

## Estudio de viabilidad

Coefficiente	<b>1,96</b>
Fondo Comercio / Ventas	

Costo total	<b>2.462.400 €</b>
(Precio + gastos)	

Gastos aproximados:
Del 6% al 7% si el local es en alquiler, y del 7,5% al 9% si el local es en propiedad

### RENDIMIENTO ANUAL DE LA FARMACIA:

	Ingresos anuales	Gastos anuales
Beneficio bruto sobre ventas	<b>33%</b>	<b>336.600 €</b>
Nóminas del personal		<b>85.000 €</b>
Gastos varios		<b>25.000 €</b>
Diferencia entre descuentos por Reales Decretos y abonos de Farmaindustria		<b>37.000 €</b>
Anualidad de la hipoteca bancaria (al 2% de interés fijo y a 20 años)		<b>120.099 €</b>
<b>Impuestos, aplicando las amortizaciones fiscales</b>		<b>- €</b>
	<b>336.600 €</b>	<b>267.099 €</b>

<b>Beneficio Neto anual</b>	<b>69.501 €</b>
<b>Beneficio Neto mensual</b>	<b>5.792 €</b>

El Ebitda de esta farmacia es de **189.600 €** **18,59%**  
 El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

	Para otros efectivos distintos aportados	Hipoteca bancaria	Anualidad de la hipoteca	Gastos anuales	Beneficio neto anual	Beneficio neto mensual	Tasación inmuebles propios que hay que hipotecar. Nada si sale negativo
	650.000 €	1.812.400 €	110.919 €	257.919 €	<b>78.681 €</b>	<b>6.557 €</b>	- 39.500 €
	400.000 €	2.062.400 €	126.219 €	273.219 €	<b>63.381 €</b>	<b>5.282 €</b>	273.000 €
	300.000 €	2.162.400 €	132.339 €	279.339 €	<b>57.261 €</b>	<b>4.772 €</b>	398.000 €
	200.000 €	2.262.400 €	138.459 €	285.459 €	<b>51.141 €</b>	<b>4.262 €</b>	523.000 €

**Relación de farmacias en venta en: [www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)**  
**Email: [jesusantos1@hotmail.com](mailto:jesusantos1@hotmail.com)**

En resumen: Un comprador que aporta un efectivo de **500.000 €** e hipoteca inmuebles propios por **148.000 €** obtendría un beneficio neto mensual de **5.792 €**