


En la provincia de Sevilla, cerca de la capital	Referencia	SE CER 430	Motivo venta: jubilación	Mejorable en parafarmacia	30/01/2024	
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	<b>Estudio de viabilidad</b>		
		RECETAS	1,8			
FACTURACIÓN ANUAL	430.000 €	80%	(a negociar)			Amort. anual FC al 7,5%
			<b>Garantías Préstamos</b>	<b>Valores tasación</b>	<b>Importes de los préstamos</b>	<b>Financiación</b>
<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR</b>			Fondo comercio Farmacia	774.000	580.500	75%
FONDO COMERCIO	774.000		Valor tasación local	70.000	49.000	70%
Existencias	25.000		<b>Inmuebles del comprador</b>	<b>183.088</b>	146.470	80%
Local	70.000					
Gastos Intermediación	33.760		GASTO AJD COMPRA F.COM	11.610		
Resto gastos Escritura + AJD	23.210		RESTO GASTOS ESCRITURAS	11.600		
<b>Total de la Inversión</b>	<b>925.970</b>		GASTO INTERMEDIARIO	33.760		
<b>PARA EL VENDEDOR SON</b>	<b>869.000</b>		TOTAL GASTOS APROX	<b>56.970</b>		
			 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22			
<b>POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>	<b>Importe</b>	<b>Plazo años</b>	<b>Intereses los 3 primeros años</b>	<b>Cuota Mes</b>	<b>Cuota Año</b>	<b>Distribución financiación</b>
Hipoteca Fondo Comercio	580.500	25	3,50%	2.906,12 €	34.873,44 €	63%
Hipoteca local farmacia	49.000	25	3,45%	243,99 €	2.927,92 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	146.470	25	3,45%	729,34 €	8.752,10 €	16%
<b>Efectivo que aporta un comprador</b>	<b>150.000</b>					16%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>925.970</b>			<b>3.879,45 €</b>	<b>46.553,46</b>	100%
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>775.970</b>					

<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>			<b>Años que se tarda en recuperar el efectivo aportado</b>	
Facturación	430.000	100%	2,2	
Aprovisionamientos	283.800	66,00%	Rentabilidad inversión sin financiación = <b>13,30%</b>	
<b>Margen Bruto</b>	<b>146.200</b>	34,00%	EBITDA / Total Inversión	
Personal	0	0,00%	Rentabilidad sobre el efectivo aportado = <b>45,95%</b>	
Gastos generales + Autónomo	16.000	3,72%	Cash Flow Libre Anual / Efectivo aportado	
Reales Decretos - Abonos	7.000	1,63%	El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.	
<b>EBITDA</b>	<b>123.200</b>	28,65%	<b>Resumiendo:</b>	
Impuestos IRPF	7.719	1,80%	<b>En los 3 primeros años se gana al mes</b>	
Pago Financiación	46.553	10,83%	<b>5.744 €</b>	
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>68.928</b>	16,03%		
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>5.744</b>			

A la hora de pagar impuestos, se deducen los intereses financieros y la amortización del FC. Todos los estudios se hacen para un comprador sin hijos. Si tiene hijos, para calcular los impuestos por IRPF habría que aplicar las deducciones por hijos.


[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)



En la provincia de Sevilla, cerca de la capit	Referencia	SE CER 430	Motivo venta: jubilación	Mejorable en parafarmacia	30/01/2024
<b>Farmacia en venta</b>	Horas que abre	8	COEFICIENTE COMPRA FC	<b>Estudio de viabilidad</b>	
		RECETAS	1,8		
FACTURACIÓN ANUAL	430.000 €	80%	(a negociar)		

<b>DESGLOSE PRECIO DE COMPRA ESTUDIADO, A PAGAR</b>	
FONDO COMERCIO	774.000
Existencias	25.000
Local y vivienda	70.000
Gastos Intermediación	33.760
Resto gastos Escritura + AJD	23.210
<b>Total Inversión</b>	<b>925.970</b>
<b>PARA EL VENDEDOR</b>	<b>869.000</b>

<b>Garantías Préstamos</b>	<b>Valores tasación</b>	<b>Importes de los préstamos</b>	<b>Financiación</b>
Fondo comercio Farmacia	774.000	580.500	75%
Valor tasación local	70.000	49.000	70%
<b>Inmuebles del comprador</b>	<b>183.088</b>	146.470	80%

GASTO AJD COMPRA F.COM	11.610	 <b>SANTOS FARMACIAS EN VENTA</b> Jesús Santos 629 50 75 22
RESTO GASTOS ESCRITURAS	11.600	
GASTO INTERMEDIARIO	33.760	
TOTAL GASTOS APROX	56.970	

POSIBLE FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	Importe	Plazo años	Intereses a partir del 4º año	Cuota Mes	Cuota Año	Distribución financiación
Hipoteca Fondo Comercio	580.500	25	5,20%	3.461,53 €	41.538,36 €	63%
Hipoteca local farmacia	49.000	25	5,00%	286,45 €	3.437,39 €	5%
Hipoteca otros Inmuebles del comprador	146.470	25	5,00%	856,25 €	10.274,99 €	16%
<b>Efectivo que aporta un comprador</b>	150.000					16%
<b>TOTAL FINANCIACIÓN FARMACIA</b>	<b>925.970</b>			<b>4.604,23 €</b>	<b>55.250,74</b>	<b>100%</b>
<b>NECESIDAD DE FINANCIACIÓN</b>	<b>775.970</b>					

<b>CUENTA DE RESULTADOS PARA EL COMPRADOR</b>		
Facturación	430.000	100%
Aprovisionamientos	283.800	66,00%
<b>Margen Bruto</b>	<b>146.200</b>	34,00%
Personal	0	0,00%
Gastos generales + Autónomo	16.000	3,72%
Reales Decretos - Abonos	7.000	1,63%
<b>EBITDA</b>	<b>123.200</b>	28,65%
Impuestos IRPF	4.192	0,97%
Pago Financiación	55.251	12,85%
<b>Cash Flow Libre Anual</b>	<b>63.757</b>	14,83%
<b>Cash Flow Libre Mensual</b>	<b>5.313</b>	

[www.farmaciasenventa.es](http://www.farmaciasenventa.es)

 **santosfarmaciasenventa**

El Ebitda de un negocio es el beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.

**Resumiendo:**  
A partir del cuarto año se gana al mes **5.313 €**

A partir del cuarto año, los intereses son Euribor + 1,6 para el Fondo de Comercio, y Euribor + 1,4 para los inmuebles.