НББ
НАЦИОНАЛЬНОЕ БИЗНЕС БЮРО

Краткий отчет по результатам расширенной проверки бизнеса

Кафе-пекарня с помещением · Санкт-Петербург · краткая версия

НОМЕР ОТЧЕТА	NBBV-2610-PK14
ДАТА ПРОВЕРКИ	20 октября 2026
ПЕРИОД АНАЛИЗА	июль–сентябрь 2026 (3 полных месяца)
ДЕЙСТВИТЕЛЕН ДО	20 января 2027

Итоговая оценка

ПОКАЗАТЕЛЬ	ИТОГ
Статус проверки	**пройдена**
Итоговый риск-профиль	**умеренный**
Уровень подтверждения данных	**высокий** по помещению и правовому статусу, средний по прибыли
Публичный сертификат	выдан, QR-код ведет на страницу проверки на nbzb.ru
Главный подтвержденный факт	помещение без обременений, договор аренды зарегистрирован, выручка подтверждена на 90%
Главный риск	часть кухни перепланирована без согласования

Бизнес реальный и работает стабильно: банк и онлайн-касса подтверждают 90% заявленной выручки. Права на помещение чистые. До сделки стоит закрыть два вопроса: согласовать перепланировку кухни и переоформить на компанию аккаунты на картах и в соцсетях.

Что это дает продаже

— **Цена обоснована цифрами.** Выручка подтверждена банком и кассой, а не только словами продавца.

— **Помещение проверено.** Собственность, залоги, аресты и аренда — по ЕГРН, а не по копиям от продавца.

— **Риски названы заранее.** Покупатель узнает о перепланировке из отчета, а не на сделке.

— **Объявление с отметкой «Проверено».** Сертификат с QR-кодом прикладывается к объявлению.

Объект и бизнес

ПОЛЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Объект	Нежилое помещение 146 м², 1 этаж, отдельный вход с улицы, Петроградский район
Бизнес в помещении	Кафе-пекарня, 32 посадочных места, работает с 2020 года
Организация	ООО «П.» · ИНН 78•• •••• •41 — данные скрыты, как в любом публичном отчете НББ
Собственник помещения	Участник ООО (физическое лицо); помещение сдано ООО в аренду
Что продается	Помещение вместе с действующим бизнесом или бизнес с правом аренды
Тип проверки	Расширенная

Результаты по направлениям

НАПРАВЛЕНИЕ	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ	РИСК	КЛЮЧЕВОЙ ФАКТ
Правовой статус	подтверждено	низкий	компания действует 6 лет, признаков ликвидации и банкротства нет
Помещение и права на него	подтверждено	умеренный	собственность и аренда в ЕГРН, обременений нет; есть несогласованная перепланировка
Финансы и выручка	подтверждено частично	умеренный	выручка подтверждена на 90%, прибыль — частично
Налоги	подтверждено	низкий	задолженности нет, платежи регулярны
Договоры и аренда	подтверждено	низкий	аренда до 2029 года, 8,8% выручки
Благонадежность	подтверждено	низкий	одно закрытое дело с поставщиком, исполнительных производств нет

Помещение

Блок, ради которого отчет читает покупатель коммерческой недвижимости. Источники: выписка ЕГРН, технический паспорт, договор аренды, акты сверки с управляющей компанией.

ЧТО ПРОВЕРЯЛИ	ФАКТ	РИСК
Право собственности	зарегистрировано на участника ООО с 2019 года	низкий
Залоги, аресты, запреты	по ЕГРН не выявлены	низкий
Назначение помещения	нежилое, допускает общественное питание	низкий
Договор аренды	с ООО до 31.12.2029, зарегистрирован в ЕГРН; при продаже помещения сохраняет силу	низкий
Арендная ставка	210 тыс. ₽/мес — 8,8% выручки, обычный уровень для кафе	низкий
Планировка	кухня и вытяжка не совпадают с техническим паспортом, согласования нет	**умеренный**
Коммунальные платежи	задолженности нет по акту сверки на 30.09.2026	низкий

> **Важно.** Перепланировку можно узаконить до сделки или учесть в цене. Сама по себе она не мешает продаже, но покупатель с кредитом или с проверкой банка ее увидит.

Выручка и расходы

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗАЯВЛЕНО, 3 МЕС	ПОДТВЕРЖДЕНО	ДОВЕРИЕ
Выручка	7 200 тыс. ₽	6 480 тыс. ₽ (90%)	высокий
Аренда	630 тыс. ₽	630 тыс. ₽	высокий
Закупки	2 450 тыс. ₽	2 080 тыс. ₽	средний
Фонд оплаты труда	1 900 тыс. ₽	1 610 тыс. ₽	средний
Прибыль	1 050 тыс. ₽	подтверждена частично	средний

Выручку подтверждают банковская выписка с электронной подписью и данные онлайн-кассы (ОФД). Разница в 10% — наличные, которые не прошли через кассу. Часть закупок и выплат персоналу идет наличными, поэтому прибыль подтверждена частично.

Как мы проверяем финансы

Так проверяется любой бизнес, не только с помещением. Мы не верим цифрам на слово: каждую сверяем минимум с двумя независимыми источниками и показываем, насколько ей можно доверять.

Источники и уровень доверия

ИСТОЧНИК	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ	ДОВЕРИЕ
Банковская выписка с электронной подписью	поступления, расходы, аренду, зарплаты, налоги	высокий
Онлайн-касса (ОФД) и эквайринг	выручку по чекам, в том числе наличную	высокий
Государственные реестры: ЕГРЮЛ, ФНС, ЕГРН, суды, приставы	статус, долги, суды, права на имущество	высокий
1С или другая учетная система	структуру продаж и закупок	средний
Ключевые договоры	аренду, крупных клиентов и поставщиков	средний
Управленческая отчетность	заявленную картину бизнеса	низкий

Как сверяем

1. **Выручка.** Сравниваем заявленную выручку с поступлениями на счет и чеками кассы за 3 полных месяца.
2. **Разовые поступления.** Займы, возвраты и продажу имущества отделяем от выручки, чтобы она не выглядела больше, чем есть.
3. **Расходы.** Ищем аренду, зарплаты, закупки и налоги в выписке и сверяем с отчетностью: заниженные расходы завышают прибыль.
4. **Отрасль.** Сравниваем доли аренды, зарплат и закупок в выручке с нормой для такого бизнеса.
5. **Итог.** Каждой цифре присваиваем статус: подтверждено, частично, заявлено или не подтверждено. Выручка, подтвержденная на 90% и больше, — высокий уровень, 70–89% — средний, меньше 70% — низкий.

> **Примечание.** Подлинность документа без электронной подписи проверить нельзя — например, управленческой отчетности или выгрузки из учетной системы. Поэтому мы не полагаемся на один документ, а проверяем, сходятся ли цифры между документами и правдоподобны ли они для отрасли.

Главные риски и что их снижает

РИСК	УРОВЕНЬ	ЧТО СНИЖАЕТ РИСК
Перепланировка кухни без согласования	умеренный	согласовать до сделки или учесть стоимость в цене
Прибыль подтверждена частично: часть расходов наличными	умеренный	провести закупки и выплаты через счет за 1–2 месяца до сделки
Аккаунты на картах и в соцсетях оформлены на собственника как физлицо	умеренный	переоформить на компанию, прописать передачу в договоре
Бизнес держится на двух пекарях и их рецептурах	умеренный	закрепить технологические карты за компанией, обсудить удержание сотрудников

Что запросить до сделки

1. Проект или согласование перепланировки кухни.
2. Выписку по счету за 1–2 месяца после переноса наличных расходов на счет.
3. Подтверждение переоформления аккаунтов и домена на компанию.

Как проводилась проверка

НББ — независимая платформа проверки бизнеса. Мы не работаем на стороне продавца или покупателя и не говорим, покупать бизнес или нет. Мы запрашиваем документы у собственника, сверяем их с банком, онлайн-кассой и государственными реестрами и показываем, что подтверждено, а что нет.

Полная версия отчета содержит 10 направлений проверки, реестр рисков, судебные дела, перечень предоставленных документов и обоснование каждого вывода. Покупатель может заказать ее отдельно перед сделкой.

ПРОВЕРКА	ЧТО ВХОДИТ	СТОИМОСТЬ
Базовая	правовой статус, суды и долги, налоги, публичная отчетность, сертификат	9 500 ₽
Расширенная	все из базовой, плюс выручка, расходы, договоры, помещение и активы по документам собственника	28 500 ₽

> **Примечание.** Наименование, адрес и персональные данные в этом отчете изменены. Проверка не является аудитом, оценкой стоимости бизнеса, юридическим или налоговым заключением. Выводы ограничены предоставленными документами и открытыми источниками на дату проверки.