

PRZYKŁADOWY RAPORT · GASTRONOMIA

Analiza lokalizacji kawiarni

Rynek Przykładowy 8, Poznań

68/100

WYBIERZ WARUNKOWO

Wersja metodologii: 0.9

Data analizy: 17 lipca 2026 r.

Status: przykład demonstracyjny, wszystkie nazwy i wartości są fikcyjne.

Ważne: wynik nie jest procentową szansą powodzenia. Raport nie zastępuje audytu prawnego, technicznego ani finansowego.

Spis treści

1. Podsumowanie decyzji
2. Metodologia i kompletność danych
3. Popyt i ruch
4. Konkurencja
5. Widoczność
6. Dostawy i logistyka
7. Ekonomia
8. Warunki techniczne
9. Warunki rekomendacji i plan działań
10. Zastrzeżenia

Podsumowanie decyzji

Mocne strony

- dobra ekspozycja narożna
- ruch w weekendy
- bliskość biur i uczelni

Główne ryzyka

- sezonowość
- koszt wentylacji
- duża liczba kawiarni

Rekomendacja

Lokal otrzymuje rekomendację **WYBIERZ WARUNKOWO**. Decyzja powinna zostać podjęta dopiero po spełnieniu warunków wskazanych w końcowej liście działań.

Najważniejsza decyzja: zweryfikuj koszty adaptacji, warunki najmu i elementy oznaczone jako niska pewność danych przed wpłatą rezerwacji.

Metodologia i kompletność danych

Każda kategoria jest oceniana w skali 0–100, a jej wpływ na wynik wynika z wagi branżowej. Ocena łączna jest narzędziem porównawczym, nie prognozą sprzedaży.

Kategoria	Waga	Wynik	Pewność
Popyt i ruch	25%	78/100	średnia
Konkurencja	20%	51/100	wysoka
Widoczność	15%	86/100	wysoka
Dostawy i logistyka	15%	64/100	średnia
Ekonomika	15%	60/100	średnia
Warunki techniczne	10%	63/100	niska

Poziomy pewności

- **Wysoki:** kilka spójnych źródeł lub bezpośrednia dokumentacja.
- **Średni:** dane pośrednie wymagające interpretacji.
- **Niski:** informacja niepełna, wymagająca oględzin lub potwierdzenia.

Popyt i ruch

78/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- ruch pieszy wysoki w weekend
- bliskość uczelni i biur
- spadek ruchu wieczorem

Interpretacja dla biznesu

- potencjał śniadań i lunchu
- potrzebna strategia na słabsze miesiące

Źródła i data

- mapy funkcji otoczenia
- obserwacja demonstracyjna

Ograniczenia: Brak całorocznych pomiarów ruchu.

Konkurencja

51/100

Pewność: wysoka

Fakty i obserwacje

- 11 kawiarni w bezpośrednim otoczeniu
- 3 silne marki
- wysoki poziom opinii konkurentów

Interpretacja dla biznesu

- konieczne wyraźne pozycjonowanie produktu
- ryzyko presji cenowej

Źródła i data

- mapy i katalogi
- analiza menu i opinii

Ograniczenia: Brak danych o obrotach konkurencji.

Widoczność

86/100

Pewność: wysoka

Fakty i obserwacje

- lokal narożny
- dwie witryny
- miejsce na oznakowanie do potwierdzenia

Interpretacja dla biznesu

- ekspozycja może wspierać klientów spontanicznych

Źródła i data

- zdjęcia ulicy
- materiały ogłoszenia

Ograniczenia: Wymagana zgoda na szyld.

Dostawy i logistyka

64/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- dostawy tylko do 10:00
- ograniczone parkowanie techniczne
- zaplecze z osobnym wejściem

Interpretacja dla biznesu

- harmonogram dostaw jest wykonalny, ale mało elastyczny

Źródła i data

- opis lokalu
- zasady strefy ruchu

Ograniczenia: Regulamin wspólnoty do pozyskania.

Ekonomika

60/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- wysoki czynsz bazowy
- opłata za ogródek osobno
- brak kosztorysu technologii

Interpretacja dla biznesu

- model wymaga wysokiej rotacji i sprzedaży dodatkowej

Źródła i data

- fikcyjna oferta
- benchmark ofert demonstracyjnych

Ograniczenia: Brak finalnych kosztów mediów.

Warunki techniczne

63/100

Pewność: niska

Fakty i obserwacje

- możliwość kuchni ograniczona
- wentylacja do rozbudowy
- toaleta dla klientów istnieje

Interpretacja dla biznesu

- format kawiarni z lekką kuchnią bardziej realny niż pełna restauracja

Źródła i data

- rzut i opis lokalu

Ograniczenia: Wymagana opinia projektanta technologii gastronomicznej.

Warunki rekomendacji i plan działań

1. Uzyskaj pełny projekt umowy najmu i zleć jego weryfikację prawną.
2. Potwierdź możliwości techniczne lokalu, instalacje, wentylację, moc przyłączeniową i zgody administracyjne właściwe dla branży.
3. Ustal całkowity koszt wejścia: kaucja, adaptacja, oznakowanie, wyposażenie, opłaty i okres bezczynszowy.
4. Przeprowadź obserwację miejsca w co najmniej dwóch dniach roboczych oraz w sobotę, w godzinach odpowiadających planowanej działalności.
5. Potwierdź możliwość reklamy zewnętrznej, dostaw, parkowania i korzystania z części wspólnych.
6. Porównaj finalną ofertę z co najmniej jednym alternatywnym lokalem.

Decyzja: podpisanie umowy dopiero po zamknięciu punktów krytycznych i aktualizacji kalkulacji ekonomicznej.

Zastrzeżenia

Raport jest przykładem formatu planowanej usługi. Wszystkie adresy, nazwy, wartości, konkurenci i wnioski są fikcyjne. Rzeczywisty raport zależy od dostępności danych, treści briefu i zakresu oferty.

Analiza nie stanowi gwarancji wyniku biznesowego ani porady prawnej, podatkowej, technicznej lub inwestycyjnej. Ostateczna decyzja należy do klienta.

Przygotowanie: analityk Lokalometru

Kontrola jakości: druga osoba weryfikująca

Kontakt: kontakt@lokalometr.pl