

PRZYKŁADOWY RAPORT · BEAUTY

Analiza lokalizacji salonu kosmetycznego

ul. Przykładowa 12, Wrocław

74/100

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 klienci
4. Konkurencja
5. Dostępność
6. Widoczność i ruch
7. Ekonomia
8. Warunki techniczne
9. Warunki rekomendacji i plan działań
10. Zastrzeżenia

Podsumowanie decyzji

Mocne strony

- dobra widoczność witryny
- parking dla klientów
- profil mieszkańców zbliżony do grupy docelowej

Główne ryzyka

- wysoki czynsz efektywny
- silny salon premium w pobliżu
- niepotwierdzona moc instalacji

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 klienci	25%	81/100	wysoka
Konkurencja	20%	62/100	średnia
Dostępność	15%	84/100	wysoka
Widoczność i ruch	15%	76/100	średnia
Ekonomika	15%	58/100	średnia
Warunki techniczne	10%	69/100	niska

Poziomy pewności

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

Popyt i klienci

81/100

Pewność: wysoka

Fakty i obserwacje

- duża liczba mieszkańców w zasięgu 10 minut
- przewaga gospodarstw jedno- i dwuosobowych
- w pobliżu biura i osiedla mieszkaniowe

Interpretacja dla biznesu

- lokal pasuje do usług umawianych z wyprzedzeniem
- potencjał pakietów popołudniowych i sobotnich

Źródła i data

- dane demograficzne - stan 2026
- mapy dojścia i dojazdu - 17.07.2026
- ręczna analiza otoczenia

Ograniczenia: Brak danych o realnych wydatkach na usługi beauty na poziomie ulicy.

Konkurencja

62/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- 8 salonów w obszarze analizowanym
- 2 podmioty o silnej reputacji
- brak bezpośredniej konkurencji w jednym planowanym zabiegu

Interpretacja dla biznesu

- wejście wymaga wyraźnego pozycjonowania
- nie należy konkurować wyłącznie ceną

Źródła i data

- rejestry firm
- mapy i katalogi
- ręczna analiza ofert i opinii

Ograniczenia: Cenniki konkurencji mogą być nieaktualne.

Dostępność

84/100

Pewność: wysoka

Fakty i obserwacje

- przystanek 180 m
- 12 ogólnodostępnych miejsc parkingowych
- wejście bez schodów

Interpretacja dla biznesu

- dobra dostępność dla wizyt planowanych
- parking zmniejsza barierę dla dłuższych zabiegów

Źródła i data

- mapy transportowe
- materiały ogłoszenia
- analiza zdjęć ulicy

Ograniczenia: Dostępność miejsc parkingowych wymaga obserwacji w godzinach szczytu.

Widoczność i ruch

76/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- witryna od ulicy
- ruch pieszy umiarkowany
- lokal poza głównym ciągiem handlowym

Interpretacja dla biznesu

- widoczność wspiera rozpoznawalność, ale nie zastąpi reklamy
- format pasuje bardziej do wizyt niż klientów spontanicznych

Źródła i data

- zdjęcia i panorama ulicy
- ręczna obserwacja demonstracyjna

Ograniczenia: Brak wiarygodnego licznika ruchu pieszego.

Ekonomika

58/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- czynsz powyżej mediany ofert porównywalnych
- kaucja trzymiesięczna
- brak potwierdzonego okresu bezczynszowego

Interpretacja dla biznesu

- warunki finansowe wymagają negocjacji
- rentowność zależy od wysokiego wykorzystania stanowisk

Źródła i data

- fikcyjne ogłoszenie
- porównanie ofert demonstracyjnych

Ograniczenia: Brak kosztorysu remontu i ostatecznej oferty właściciela.

Warunki techniczne

69/100

Pewność: niska

Fakty i obserwacje

- układ pozwala wydzielić trzy gabinety
- brak dokumentacji mocy przyłączeniowej
- wentylacja do potwierdzenia

Interpretacja dla biznesu

- adaptacja jest możliwa, ale ryzyko kosztów pozostaje otwarte

Źródła i data

- rzut lokalu
- opis ogłoszenia

Ograniczenia: Konieczna wizja techniczna i sprawdzenie instalacji.

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