

PRZYKŁADOWY RAPORT · MOTORYZACJA

Analiza lokalizacji warsztatu i detailingu

ul. Przemysłowa 24, Katowice

79/100

WYBIERZ

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. Dojazd i zasięg
4. Konkurencja
5. Plac i parking
6. Warunki techniczne
7. Ekonomia
8. Otoczenie i ryzyka
9. Warunki rekomendacji i plan działań
10. Zastrzeżenia

Podsumowanie decyzji

Mocne strony

- dobry dojazd z arterii
- duży plac manewrowy
- mało bezpośredniej konkurencji premium

Główne ryzyka

- hałas i sąsiedztwo
- koszt ogrzewania hali
- ograniczony transport publiczny

Rekomendacja

Lokal otrzymuje rekomendację **WYBIERZ**. 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
Dojazd i zasięg	25%	88/100	wysoka
Konkurencja	20%	77/100	średnia
Plac i parking	20%	92/100	wysoka
Warunki techniczne	20%	75/100	średnia
Ekonomia	10%	70/100	średnia
Otoczenie i ryzyka	5%	66/100	średnia

Poziomy pewności

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

Dojazd i zasięg

88/100

Pewność: wysoka

Fakty i obserwacje

- 3 minuty od głównej arterii
- czytelny dojazd
- brak zakazu dla aut dostawczych

Interpretacja dla biznesu

- lokal może obsługiwać klientów z szerszego obszaru miasta

Źródła i data

- mapy drogowe
- analiza tras

Ograniczenia: Czasy przejazdu mogą się zmieniać w szczycie.

Konkurencja

77/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- 6 warsztatów ogólnych w promieniu analizy
- 1 studio detailingu premium
- brak podobnej oferty łączonej

Interpretacja dla biznesu

- potencjał pozycjonowania jakościowego
- konieczna komunikacja przewagi nad warsztatami cenowymi

Źródła i data

- rejestry firm
- mapy i opinie

Ograniczenia: Zakres usług konkurencji może nie być kompletny.

Plac i parking

92/100

Pewność: wysoka

Fakty i obserwacje

- plac na 14 aut
- dwie bramy
- możliwość zawracania auta dostawczego

Interpretacja dla biznesu

- wysoka wygoda przy przyjmowaniu i wydawaniu pojazdów

Źródła i data

- plan działki
- zdjęcia satelitarne i ogłoszenie

Ograniczenia: Prawo wyłącznego korzystania z placu do potwierdzenia w umowie.

Warunki techniczne

75/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- wysokość hali wystarczająca
- siła 3-fazowa wskazana w ogłoszeniu
- odwodnienie do sprawdzenia

Interpretacja dla biznesu

- lokal funkcjonalny, lecz wymaga audytu instalacji i gospodarki ściekowej

Źródła i data

- rzut hali
- opis techniczny

Ograniczenia: Brak protokołów instalacji i nośności posadzki.

Ekonomika

70/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- czynsz zgodny z ofertami przemysłowymi
- wysokie koszty ogrzewania
- duża kaucja

Interpretacja dla biznesu

- opłacalność zależy od wykorzystania stanowisk i kosztów energii

Źródła i data

- fikcyjna oferta
- benchmark hal

Ograniczenia: Brak rachunków za media z poprzednich okresów.

Otoczenie i ryzyka

66/100

Pewność: średnia

Fakty i obserwacje

- strefa przemysłowa
- budynki mieszkalne 220 m
- planowany remont drogi

Interpretacja dla biznesu

- mniejsze ryzyko konfliktu niż w zabudowie mieszkaniowej, ale hałas wymaga kontroli

Źródła i data

- mapy zagospodarowania
- informacje o inwestycjach demonstracyjnych

Ograniczenia: Terminy remontu i organizacja ruchu mogą się zmienić.

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