



# Dane kompletne i aktualne

Wykorzystanie platform integracyjnych do pozyskiwania informacji oraz łączenia i aktualizacji baz danych dotyczących nieruchomości w Cenatorium

14.06.2023 • Mateusz Pyra • Globema



# Cenatorium

## Misja firmy:

„Chcemy dostarczać naszym Klientom każdą informację o nieruchomościach, jakiej potrzebują w swoim biznesie – do bieżącej działalności i strategicznych decyzji. Budujemy cyfrowy rynek informacji o nieruchomościach.”



Cenatorium to spółka z obszaru nowych technologii – fintech/propTech, działająca od 2012 roku w obszarze cyfrowej informacji o nieruchomościach.



Spółka koncentruje się na dostarczeniu narzędzi, które pozwalają na przyspieszenie i zautomatyzowanie tradycyjnych procesów związanych z nieruchomościami, w szczególności w sektorze finansowym (kredyty hipoteczne, ubezpieczenia, windykacja).



Flagowym produktem jest AVM – automatyczny system wyceny nieruchomości mieszkaniowych, oparty na największej w Polsce bazie danych o transakcjach na rynku nieruchomości.

# Klienci Cenatorium



## Sektor finansowy:

- banki
- fundusze inwestycyjne



## Ubezpieczyciele:

- analiza ryzyka/optymalizacji oferty ubezpieczeniowej



## Deweloperzy:

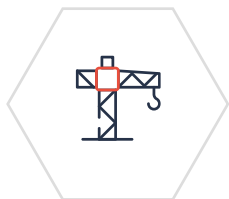
- informacje o rynku nieruchomości – trendy cenowe
- raporty lokalizacyjne, ocena potencjału inwestycyjnego



## Retail:

- wycena nieruchomości, w tym wycena automatyczna

# Obszar działania



Rynek nieruchomości



Identyfikację czynników ryzyka i ograniczeń (strefy powodziowe, ULC itp.)

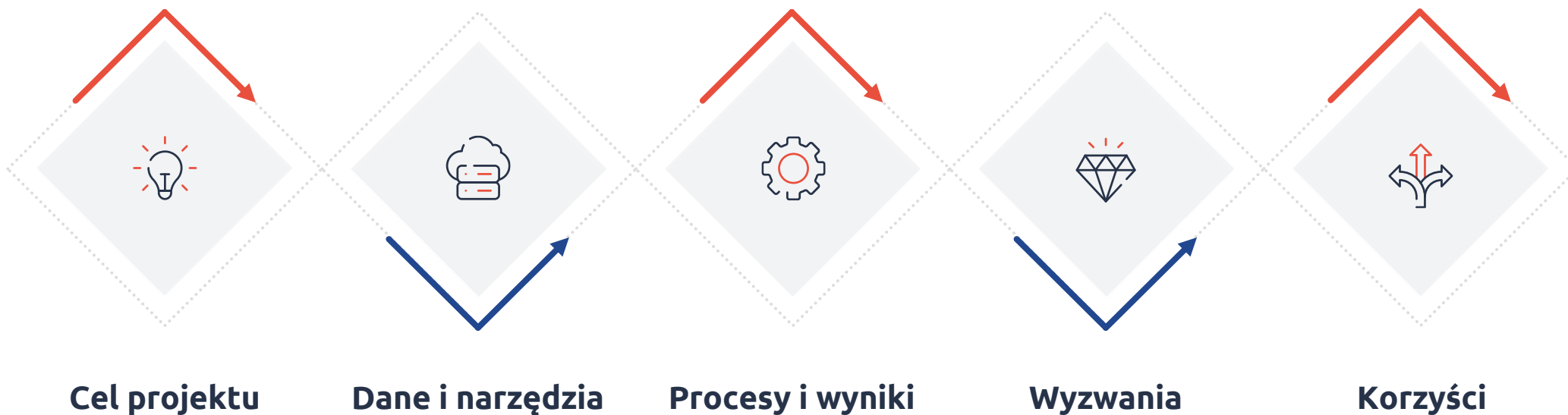


Ocena i wycena nieruchomości



Smart city

# • Agenda

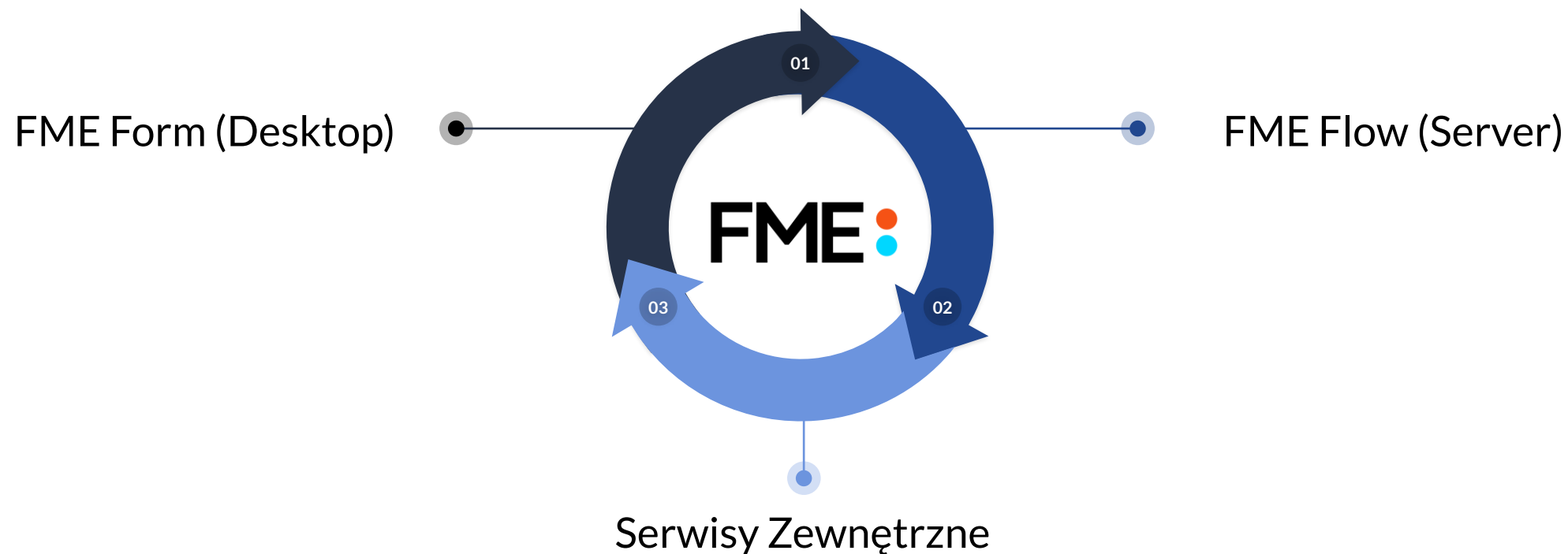


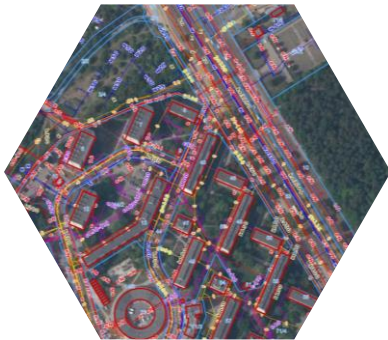




# Cel: Uniwersalne Repozytorium Danych o Nieruchomościach

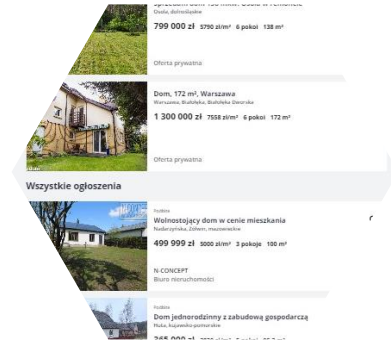
# Platforma integracyjna FME





## Dane przestrzenne

## Dane opisowe



## Dane nieustrukturyzowane



# Format danych?

## Standardowe typy



Shapefile **.shp**



Extensible Markup Language/Geography Markup Language.  
**.xml/.gml**



Comma-separated values/Excel  
**.csv/.xlsx**



PostgreSQL/Postgis



HyperText Markup Language/JavaScript Object  
Notation  
**html/json**

# Źródła danych

Dane transakcyjne, ofertowe •

Dane o inwestycjach •

GUGIK/Geoportal:  
ULDK  
BDOT10k  
PRG •



• GUNB – pozwolenia na budowę  
MPZP/SUiKZP  
GESUT

• GUS  
Poczta Polska

• GDOŚ/PIG

•  
Własna inwentaryzacja  
i opracowania

# Procesy i wyniki

## Stworzenie inicjalnego repozytorium

- Walidacja baz inwestycji i mieszkań
- Powiązania zewnętrzne: TERYT; SIMC; ULIC; APP
- Dodanie informacji o gruncie/garażach/otoczeniu



## Aktualizacja Bazy

- Inteligentne powiązanie ofert z tego samego rejonu/lokalizacji
- Co jest już nieaktualne?

# Procesy i wyniki

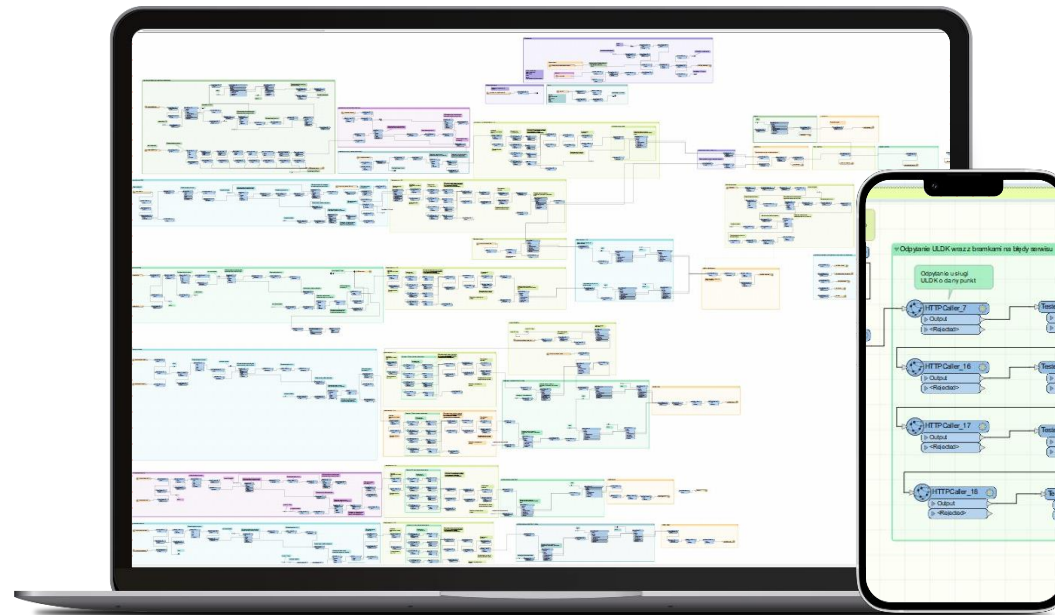
Powiązania historyczne – analiza trendów i możliwości



# Wyzwania

Czynnik „ludzki”

Błędy w geolokalizacji  
ofert i transakcji



Które dane traktować jako  
główne/referencyjne, a które jako  
uzupełniające?

Brak działających  
usług zewnętrznych



# • Korzyści

I

## Proces

ograniczenie  
procesów  
manualnych lub  
uruchamianych  
manualnie

II

## Integracja

usprawnienie  
walidacji krzyżowej  
danych,  
  
uzupełnienie  
brakujących danych,  
cech nieruchomości,

III

## Czas

optymalizacja czasu  
aktualizacji danych  
i integracji danych

IV

## Decyzyjność

nowe produkty  
  
usprawnienie  
aktualnych  
produktów

# Korzyści

Rozwój główne repozytorium danych  
jako podstawy funkcjonowania  
produktów:

- Wycena automatyczna AVN
- Baza Cen
- Ocena ESG

The screenshot displays the Cenatorium website interface. At the top, the logo 'cenatorium' is on the left, and navigation links 'PRODUKTY', 'O NAS', 'AKTUALNOŚCI', and 'KONTAKT' are on the right. The main banner features a background image of a person's hand interacting with a futuristic digital interface showing various charts and data. The headline reads 'Automatyczna wycena nieruchomości (AVM)'. Below it, a paragraph describes the AVM as an in-house tool for automated residential property valuation using machine learning, with API integration for client-side process automation, faster valuation, and cost optimization. Two call-to-action buttons are present: 'DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ' (blue) and 'SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI' (orange). Below the banner, three service cards are visible: 'Wyceny' (Valuations) with a calculator icon, 'Market Intelligence' with a line graph icon, and 'E-hipoteka' (E-mortgage) with a house and percentage icon. Each card includes a brief description of the service.

**cenatorium** PRODUKTY ▾ O NAS ▾ AKTUALNOŚCI KONTAKT

## Automatyczna wycena nieruchomości (AVM)

AVM Cenatorium to autorskie narzędzie pozwalające na natychmiastowe oszacowanie wartości rynkowej lokali mieszkalnych przy pomocy zaawansowanego modelu opartego na rozwiązaniach machine-learning. Integracja poprzez API pozwala na automatyzację procesów po stronie klientów, przyspieszenie wyceny i optymalizację kosztów.

[DOWIEDZ SIĘ WIĘCEJ](#) →

[SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI](#) ↗

### Wyceny

Automatyczna wycena nieruchomości (system AVM) oraz tradycyjne wyceny: ekspertyzy, operaty szacunkowe i BHWN.

### Market Intelligence

Pakiet danych i analiz o sytuacji na rynku nieruchomości, a także o poziomie cen i parametrach rynków lokalnych.

### E-hipoteka

Automatyzacja procesu hipotecznego na etapie sprzedaży, udzielenia kredytu i monitoringu portfela zabezpieczeń.



# Dziękuję!

---

**Mateusz Pyra**



[mateusz.pyra@globema.pl](mailto:mateusz.pyra@globema.pl)