

비전 데이터로 검증된 서울의 숨겨진 기회, AI 기반 원스톱 부동산 개발 솔루션

사업 정의

✓ 빅데이터 기반 전수 분석

서울 주요 지역 데이터를 전수 분석하여 시세 대비 30% 저렴한 우량 토지 선점

✓ AI 자동 설계 시스템

주소 입력 즉시 건축 법규를 분석, 최대 용적률 및 사업성 확정

✓ 원스톱 개발 솔루션

복잡한 법규 검토와 정보 비대칭을 해결하여 검증된 투자 기회 제공

핵심 가치



저가 매수 (Buy Low)

시세 대비 약 30% 저렴한 저평가 토지 발굴



최대 건축 (Build Max)

법정 상한선까지 최대 용적률 도출



수익 극대화 (Profit)

데이터로 검증된 확실한 마진 확보

이렇게 우리는 싸고 좋은 땅을 확보할 수 있습니다.

숫자로 보는 경쟁력

30%

비용 절감 효과
시세 대비 매입 비용 절감

30초

초고속 분석
AI 기반 법규 검토 및 사업성 확정

30명

전문가 그룹
건축·시행·시공·금융 전문가

대표이사 주요 경력

- ✓ 아마존인슈(주) 대표이사
- ✓ 한국재개발재건축 (주) 대표이사
- ✓ 한국부동산전문가클럽 (주) 대표이사

전문 분야

- 부동산 전문가 네트워크 플랫폼 운영
- 부동산 AI 서비스 '파란곰' 플랫폼 운영
- AI 활용 부동산 분석 시스템 개발



조용문 대표

전문가 팀 구성

분야별 전문 인력 보유

토지분석/공인중개

7명

광고홍보/분양전문

4명

AI전산개발/기획

6명

DB전문가/건축사

5명

건축회계/금융전문

5명

분야별 전문가 임원

3명

총 인원

30명

비전

- 프롭테크 시장을 선도하는 가장 빠르고 정확한 사업부지 분석
- 대체불가한 자산을 만든다는 마음으로 타협하지 않는 상품 개발
- 회사와 구성원이 함께 성장하고 성과를 나누는 문화
- 합리적이고 투명한 분배와 의사결정 구조 확립

⚠️ 시장의 문제점

정보 비대칭성과 전문성 부재로 높은 진입 장벽

💰 높은 진입 가격
공개 매물은 개발 기대심리가 반영되어 마진 확보 난항

📄 복잡한 법규 검토
최대 용적률 산출 위한 건축사 의뢰 시 시간/비용 소요

🚫 전문성 부족
일조권 사선 제한 등 숨은 규제 파악 불가, 투자 오 판

🔧 품질 개선 지체
소규모 주택 품질 개선 정체로 수요자 선호도 하락

🔑 당사의 해결 방안

"클릭 한 번으로 분석(AI)과 실행(전문가) 동시 구현"

🔧 기술 우위
주소 입력 즉시 AI 법규 분석, 용적률 도출

📈 실시간 수익률
분양가/공사비 대입하여 실시간 ROI 제공

📱 사용자 편의성
매물/대장/토지이용계획 통합 제공 및 규제 필터링

★ 상품 차별화

✓ 복층형 특화 설계
층고 활용을 통한 개방감 확보 및 실사용 면적 극대화

✓ 프라이빗 커뮤니티
개인 오피스 등 입주민 전용 공간 제공

✓ 1:1 주차 확보
세대당 1대 이상 주차 공간 확보로 압도적 편의성

핵심 경쟁력

실행력 확보

가격 경쟁력

급매물 포착, 시세 대비 30% 저렴하게 매수하여 압도적 원가 우위 확보.

활용성 극대화

인접 필지와와의 '합필 시뮬레이션'을 통해 숨겨진 가치 발굴 사업성 증대 개선.

전문성 & 실행력

20년 경력의 30여명의 전문가가 인허가·명도 원스톱 처리로 리스크 완벽 차단.

수익 모델

분석(AI) + 실행(전문가)

1 자체 시행/개발

- 서울 주요 지역 확보
강남, 서초, 한강, 2호선 주변
- 고부가 가치 분양 수익

2 지주 공동 사업

- 노후 빌라, 다가구 소유자와 공동 사업
- 초기 사업비 절감

3 전문업체 매칭

- 저평가 토지 제공
- PM 용역 수익 창출 (설계, 마케팅)

자금 용도

토지 매입 (강남/서초)

건축비 (하이엔드 구현)

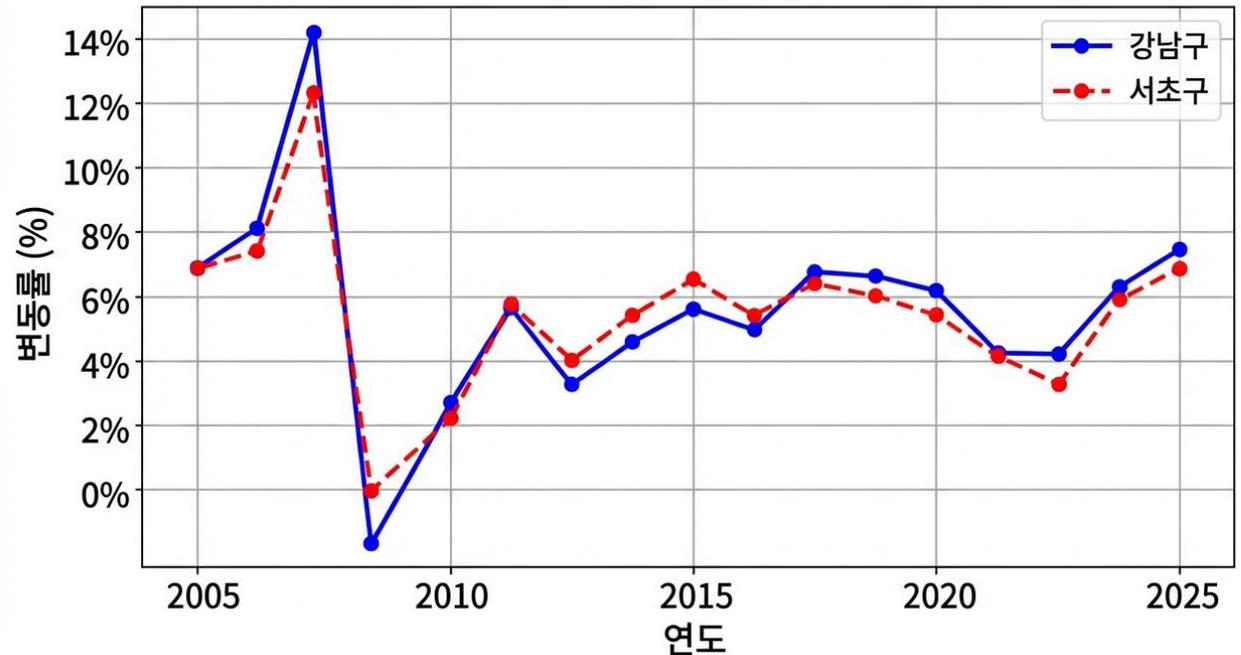
운영비 (인허가/마케팅)

구분	TYPE A: 수익형	TYPE B: 안정형
성격	이익 공유	담보 대출
수익률 (단기)	18개월 12% ~ 15%	연 10.0% (확정)
수익률 (장기)	36개월 25% ~ 30%	
상환	분양/정산 이익금	담보물 대환/처분

담보 안정성 및 리스크 관리 안전마진(Safety Margin)의 구조적 우위

강남 서초지역 토지가 변동사항

연간 토지 가격 변동률 (2005-2025)



현물 상환 능력



자산 가치 보장

- 현금 상환 지연 시에도 확보된 안전마진 (24억)
- 대물 변제로 상환 가능

선수익 확보



30% 할인 매입

- 시세 80억 → 56억 매입
- 즉시 24억 차익 발생!
- 원금 손실 구조적 불가능

1차 프로젝트 개요

투자기간 12개월 · IRR 27%

 위치	서울 강남구 00동 00번지
 규모	대지 60평 / 연면적 144평 / 8세대
 총분양가	₩8,640,000,000
 총사업비	₩5,300,000,000
 순이익	₩3,340,000,000
 투자기간	12개월 (단기)
 예상 IRR	27% (연환산)



사업지 현황 (다가구 구옥)



건축 예시 (신축 필로티 4층)

수익성 분석

 총분양수입
₩86.4억
예상 매출 총액

 세후이익
₩30.0억
세금 공제 후 순수익

 투자자 배당(60%)
₩18.0억
투자자에게 돌아가는 확정 배당금

투자 요청 및 조건

투자 제안 금액
30 ~ 100억원



지분참여형

수익 공유
배당 지급



확정이자형

연이율 기반
안정적 수익



담보 안전장치

토지담보 +
법인 연대보증



투자 기간

최소 1년 ~
최대 3년

사업 일정(1월 1일기준)

단계	기간	내용
토지매입	01월 ~ 03월	계약 및 등기완료
설계/인허가	03월 ~ 04월	건축허가(3~5주예상)
착공/골조	05월 ~ 07월	공사(선분양 시점)
마감/준공	08월 ~ 09월	내외장 마감 (사용승인완료)
분양/회수	10월	분양완료·상환·정산

투자 상담문의

대표번호 02-2069-0715

피재환 이사 010-2225-7352

권주식 차장 010-5587-7010