

서울 땅콕

서울땅박사(주) 회사소개서

AI기반 소액투자로 강남땅에 수익을 제공하는 회사

홈페이지 : www.ttang4989.com

네이버에서 '서울땅박사' 검색

주소 : 서울 영등포구 문래로 92 대소빌딩 7층
(문래역 3번출구 200m 직진, 범고래청과 건물)

대표번호 : 02-2633-5777, 02-2069-0715 | 핸드폰 : 010-5587-7010

● 서울땅박사(주) 핵심 역량

“ 업계 최고 권위자 두 분이 함께하는 검증된 플랫폼입니다. ”



조용문 회장

한국부동산전문가클럽 회장

대한민국 부동산 전문가 네트워크의 중심.
실전 투자 노하우와 광범위한
인적 네트워크를 기반으로
플랫폼의 신뢰도를 보장합니다.



박합수 교수

건국대 부동산대학원 겸임교수

이름 자체가 브랜드인 업계 최고 권위자.
부동산 시장 분석 및 정책 자문의 대가로서
서울땅박사의 전문성을 뒷받침합니다.

👥 전문가 팀 구성 야별 전문 인력 보유

🏠 부동산토지분석	5명
</> 부동산 AI전산개발/기획	7명
🏗️ 건축사/건축설계	4명
📣 광고/홍보/분양전문/회계	4명
👤 부동산 전문가 임원	2명

총 인원

22명

※ 정직원 총 22명의 각 분야 (건축, AI, 회계, 인허가) 전담 임원진이 리스크를 차단합니다.

● 수백명의 중개사보다 똑똑한 ' AI 서울땅박사 '



일반 중개사 수백 명의 100일
(수작업 검색)



AI 서울땅박사 플랫폼의 30초
(실시간 수익률 산출)

서울시 전체 매물을 30초만에 분석하여,
건물크기 (용적률) 는 가장 크게 나오면서 가격은 가장 저렴한
' 숨겨진 황금 토지 ' 만 즉집게처럼 찾아냅니다.

※ 데이터 기반 의사결정으로 투자 리스크를 최소화하고, 수익 극대화를 실현합니다.

● 안정성 확보

➤ 내 돈을 지키는 3중 안전장치 (완벽한 3중 금고 안전망)

[1단계: 착공 동시 선분양]

- 착공부터 선분양 마케팅을 실시
- 투자 원금 및 수익을 최우선적으로 상환

[2단계: 확실한 건물 담보 대출]

- 준공된 건물을 담보로 감정가의 80% 이상
- 대출을 실행해 즉시 현금화

[3단계: 안전마진 기반 대물변제]

- 최악의 상황에도 이미 확보된 안전한 마진
- 다세대 빌라 자체로 완벽한 상황이 가능

➤ 시세 80% 저가 매입 (원금 손실 구조적 불가)

20% 안전마진 선확보

- 매입 시점부터 투자 원금 보호 구조 설계 독보적인 사업 안정성 구축

➤ 서울 핵심 역세권 (시장이 신뢰하는 절대적 입지)

- 강남 · 서초 및 2호선 역세권, 검증된 배후 수요가 완판 증명

※ 미분양 걱정 제로, 가장 빠르게 팔리고 현금화되는 핵심 입지입니다.

➤ 서울땅박사는 “ 좋은 땅만을 찾는 회사 ”

• 수익 구조를 설계하고, 실행으로 회수하는 다세대 신축 서울땅 개발 플랫폼입니다.

분석만 하지 않습니다. 실질적인 사업 구조를 설계하고, 완판으로 증명합니다.

- AI 기반 토지 사업성 분석으로 “돈 되는 물건”을 먼저 걸러냅니다.
- 설계까지 연계하여 사업성분석이 실행으로 이어집니다.
- 우수한 분양마케팅 역량으로 이익창출 시점 가능성을 높입니다.

토지 검색 → 사업성 비교 → 설계 최적화 → 분양 수익률 산출까지

서울땅박사(주) 재개발·재건축 투자 판단을 위한 통합 플랫폼

서울시 전 권지를 대상으로 재건축 사업성 분석을 한 번에 수행하고, 지번 데이터, 용적률 파악 현황, 도시계획 통계, 신축 시 투자 수익률 및 분양수익률을 한 화면에서 통합적으로 제공하는 전문 부동산 분석 포털입니다.

핵심 운영 지표

- 서울전체 필지 902,001 건
- 분석 대상 필지건수 **565,997 건**
- 총 사업성분석 매출건수 **347,490 건**
- 관심목록 및 명지 등록 현황
- 단독 관심목록 1,614 건
- 명지 등록건수 4,654 건
- 최종 업데이트 **2026-03-16**

AI 규모모도 용적률 파악 통계

구분	전체합계	강남구
전체 용적률 파악률	64.08%	89.11%
고정 요약 통계		1위 / 총 25개 구
대상지번건수	565,997	총지번건수 22,189
용적률파악건수	362,686	용적률파악건수 19,772
미파악건수	203,311	미파악건수 2,417
대상 구 수	25	전체대비 점유율 3.92%

법정구별 상세 표

순위	법정구명	총지번건수	파악건수	미파악	파악률
1	강남구	22,189	19,772	2,417	89.11%
2	서초구	18,446	15,654	2,792	84.86%
3	양천구	16,287	12,420	3,867	76.26%
4	중랑구	26,566	20,175	6,391	75.94%
5	금천구	12,542	9,347	3,195	74.53%

도시계획 통계

서울시 도시계획 유형별 건수 통계입니다.

순위	구분	건수
1	소규모정비	1,002
2	공공주택/주택공급	377
3	도시활성화/기획	324
4	재개발	303
5	축진/정비지구	301

➤ 회사 한눈에 보기

.한눈에 이해되어야 하는 것은 " 누가, 무엇을, 어떤 구조로 돈을 버는가 " 입니다.

26년

모회사 업력

50억

회사 자체 자금으로
AI시스템 3년간 개발투자

22명

실행형 전문 인력

약 250명

전문가 클럽 네트워크

2,700명

현장 영업 인력 투입가능

서울 전역

AI 전산 사업성분석 범위



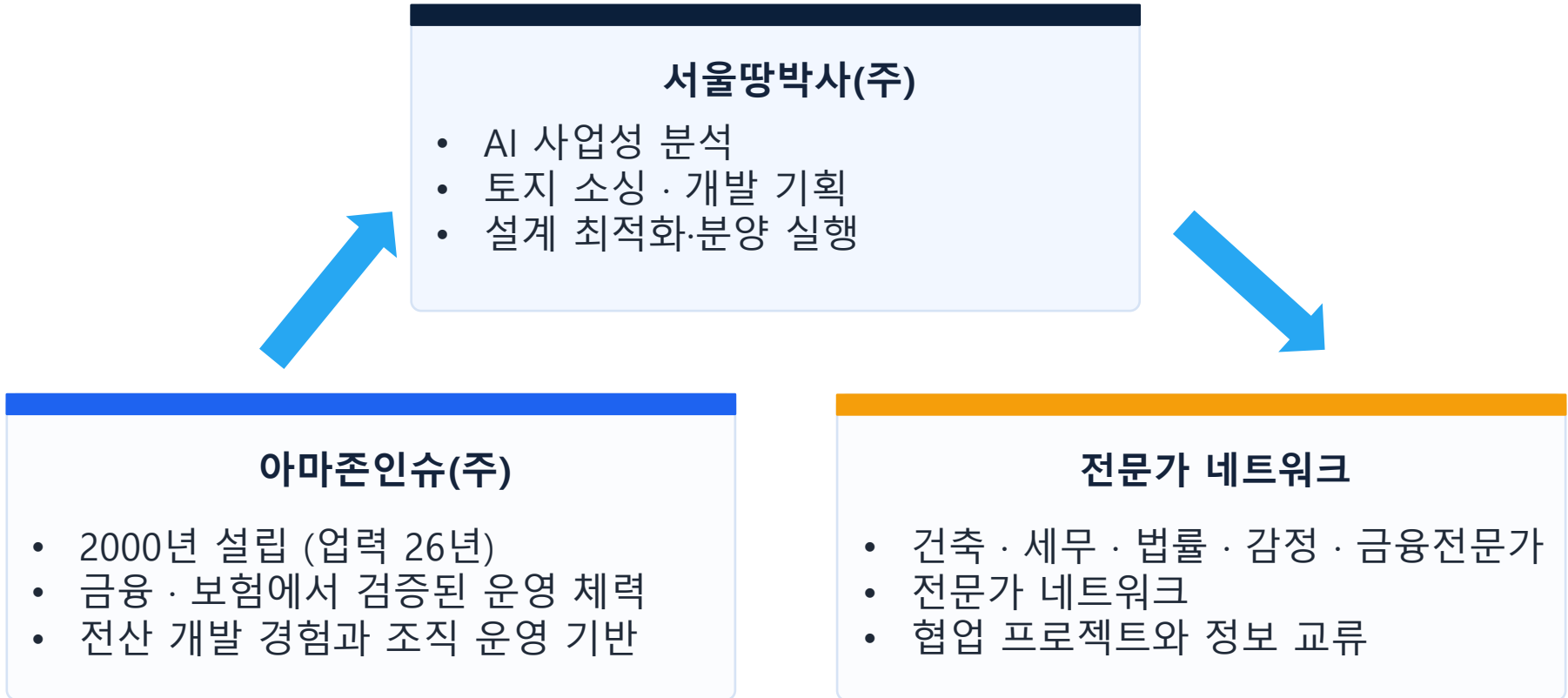
직원 사진

서울땅박사의 경쟁력은 단일 기능이 아니라 구조입니다.

- √ 모회사 기반의 자본 · IT 역량
- √ AI 사업성 분석 시스템
- √ 현장 조사와 설계 역량
- √ 한국부동산전문가클럽 네트워크
- √ 분양을 실제 계약으로 연결하는 마케팅 실행력

" 분석 - 개발 - 분양 " 이 한 팀처럼 작동합니다.

- 든든한 모회사와 한국대표 부동산 전문가들이 사업의 성공을 뒷받침합니다.



자본의 신뢰 + 데이터의 정밀함 + 전문가 네트워크가 동시에 작동하는 구조

➤ 토지 발굴부터 분양 완판까지 → 하나의 시스템으로 연결됩니다.



총 22명의 실무형 인력이 “ 토지 → 설계 → 분양 ” 을 하나의 프로세스로 연결합니다.

- 중개사의 검색부터 시행사의 기획, 설계사의 기술, 마케팅의 소통까지 흩어져 있던 비즈니스 요소를 원스톱 솔루션으로 연결합니다.

▶ 플랫폼 | 용적률과 설계안을 숫자로만 보지 않습니다.

- 주소 입력 즉시 사선제한, 북측사선, 층수, 연면적, 층별 면적을 반영해
- ※ 건축 규모를 시뮬레이션합니다.

Building Scale Review System 서울 땅박사 건축 규모 검토

대지 정보

주소orPNU (강남구 역삼동 827-42)
 불러오기

인접 표시(m) / 북측 추가(m)

용도지역(데이터반영)

용도지역(강제)

대지면적

- 도형 기준: 70.84평 (234.2㎡)
 - 공적 기준: -

계산 기준(분모): 도형면적 도형면적
 북측도로 중심선 거리: 0.00 m (도로라인 고정)

중단 사유: 6층 시도 / 높이 -18.4m / 최소면적(평) 미달 · 규격이격 9.70m · 적용이격 9.70m · 면적 42.81㎡ · (12.95평)

분석결과

대지면적

70.84 평 (도형)

연면적 합계

131.95 평

건폐율

49.8% / 50%

예상 용적률

186.3% / 300%

층별 면적표

층	높이	북측 이격	면적
1층	~3.4m	2.00m	6.05평
2층	~6.4m	2.00m	35.29평
3층	~9.4m	2.00m	35.29평
4층	~12.4m	5.50m	27.66평
5층	~15.4m	5.50m	27.66평

※ 1층은 20㎡ 고정

검토 조건

필로티(m)

중고(m)

최소면적(평)

사선기준

규모 검토 실행

계산 완료

조건: 제3종일반주거 (FAR 300%, BCR 50%)
 북측도로 중심선 거리: 0.00m
 ↳ roads=0
 층수: 5층
 상단 탭에서 2D/단면/3D를 전환해 보세요.

2D 평면도
사선 검토
북측 단면도도
 3D 조감도

3D 조감

→ N

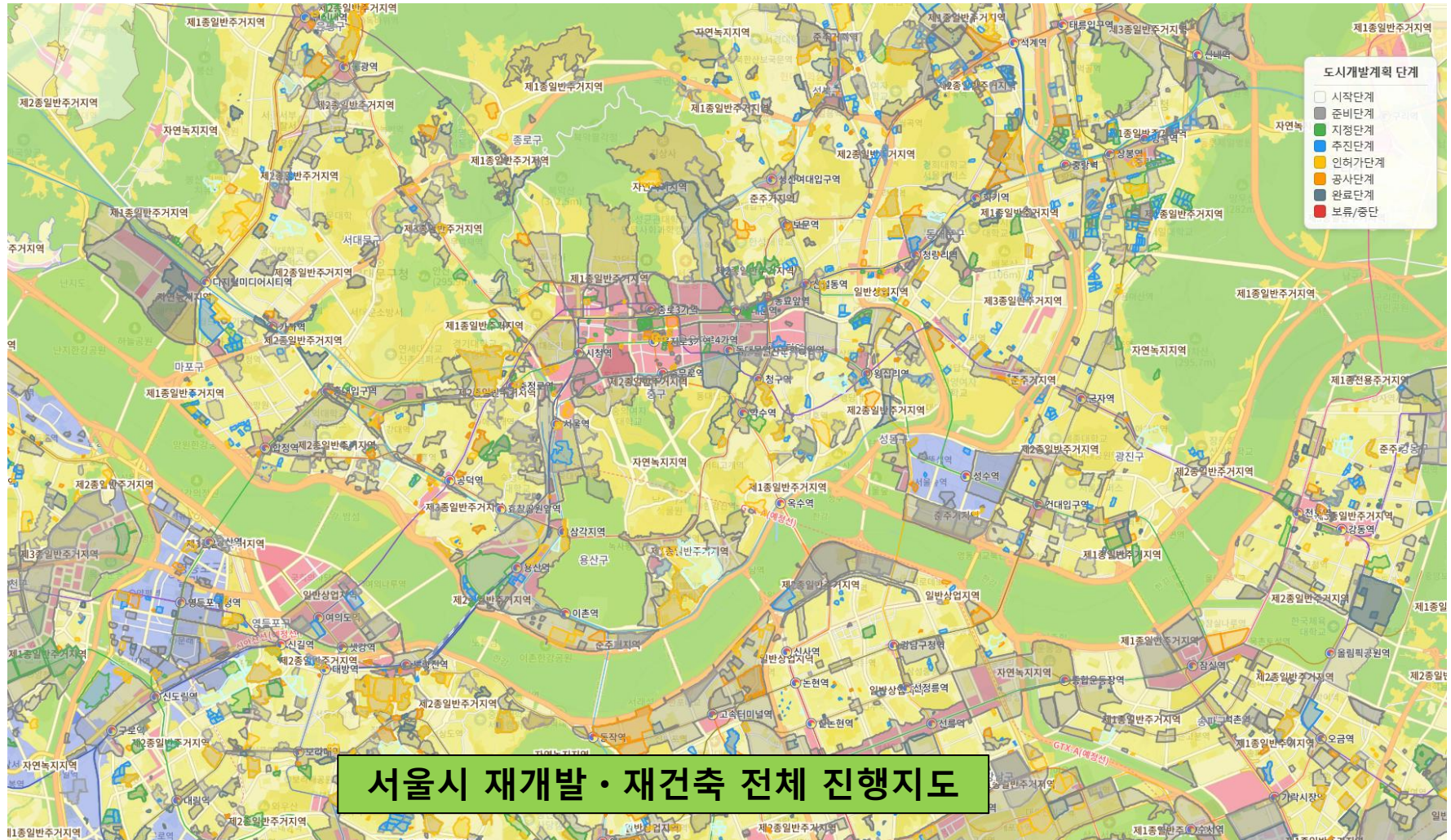
연면적 132.0평

- 5F 27.7평
- 4F 27.7평
- 3F 35.3평
- 2F 35.3평
- 1F 6.0평

서 동

2026-03-16 기준 태양고도(남중): 50.0° · 현재: 46.3°

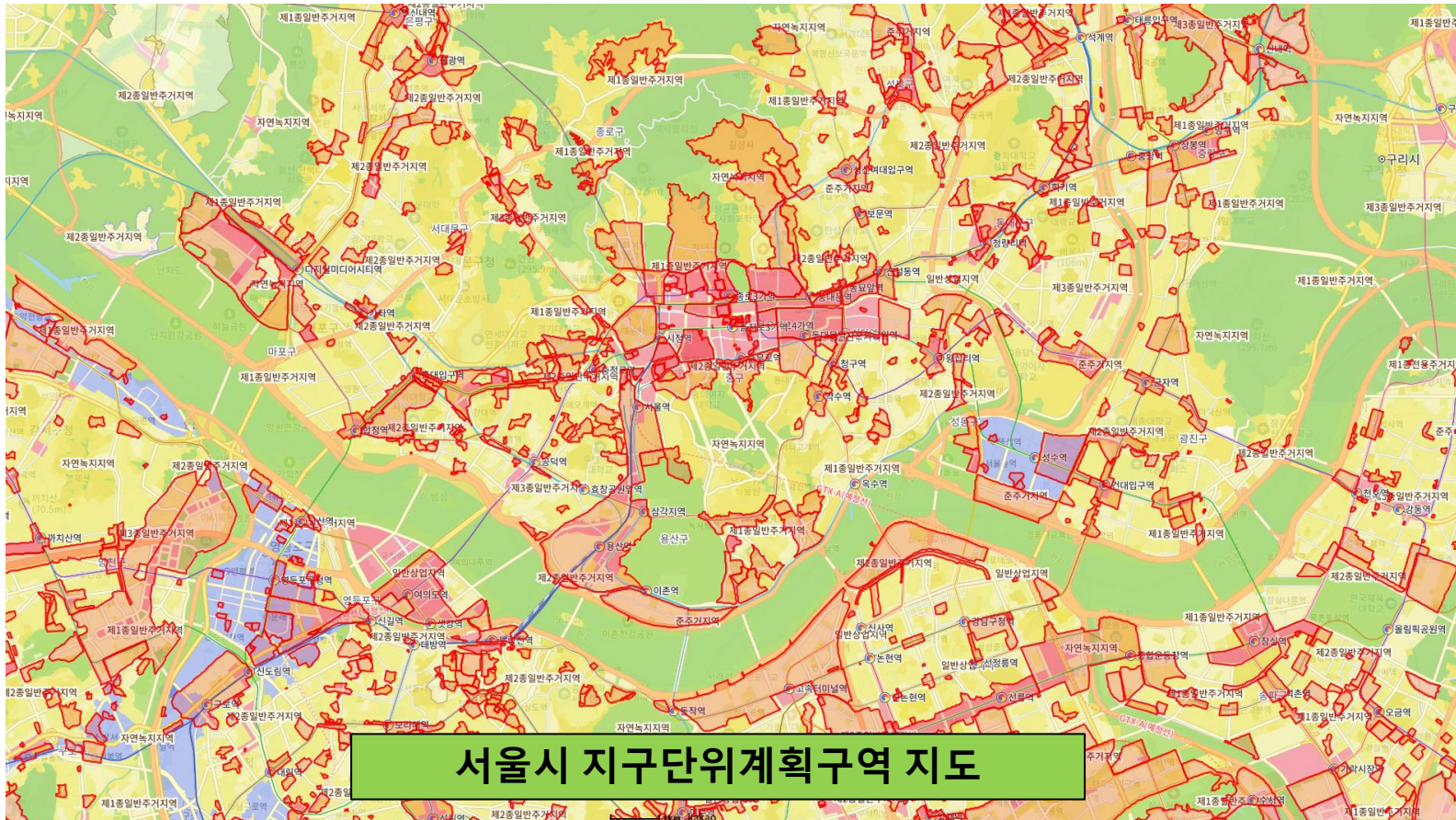
➤ 서울 전역 규제 · 정비사업 데이터를 단계별로 구축한 곳은 서울땅박사가 유일합니다.



서울시 재개발 · 재건축 전체 진행지도

▶ 서울땅박사는 서울 전역 지구단위계획구역 데이터를 완벽하게 구축하였습니다

(서울 시내 전체의 지구단위 계획 구역을 모두 파악하여, 각 구역별 데이터를 구축했습니다.)



➤ 지역 · 면적 · 용적률 · 가격 · 수익률 등으로 즉시 필터링합니다.

(서울 전역 매물을 조건별로 정밀 필터링하여, 최적 투자 부지만 선별해 드립니다.)

The image shows a real estate search application interface. On the left, there are several filter panels. A red box highlights the '토지면적' (Land Area) filter, set to '30 이상 ~ 100 평 이하' (30 or more ~ 100 pyeong or less). Another red box highlights the '역거리' (Distance to Station) filter, set to 'm 이상 ~ 300 m 이하' (m or more ~ 300 m or less). A third red box highlights the '투자수익률' (Investment Yield) filter, set to '10 이상 ~ 30 % 이하' (10 or more ~ 30% or less). A red arrow points from these filters to the main search results area.

The main search results area is a map showing property listings. Each listing includes a price tag (e.g., 113억, 72억, 94억, 95억) and a detailed information box. The information boxes contain the following data:

- 구주택 정보 (Old House Info):**
 - 매매가 (Purchase Price)
 - 토지면적 (Land Area)
 - 연면적 (평) (Total Area (pyeong))
 - 토지용도 (Land Use)
 - 구용적률 (Old Building Ratio)
 - 건축면적 (평) (Building Area (pyeong))
 - 공시가격 (평) (Assessed Price (pyeong))
 - 역거리 (m) (Distance to Station (m))
 - 영도여부 (Whether on a road)
- 신축 정보 (New House Info):**
 - 간이용적률 (New Building Ratio)
 - 기본용적률 (Basic Building Ratio)
 - 신축용적률 (New Building Ratio)
 - 신축평 (New Building Area)
- 사업성분석 정보 (Business Analysis Info):**
 - 투자금액 (Investment Amount)
 - 분양수익률 (Sales Profit Margin)
 - 이익금액 (Profit Amount)
 - 분양수익률 (Sales Profit Margin)

The interface also includes a search bar at the top, a list of search results, and a sidebar with various filters and options.

➤ 구주택 · 신축 정보 · 사업성을 지도에서 동시 비교합니다.

(관심 지역의 모든 매물을 한 화면에 띄워, 최적의 투자처를 한눈에 선별합니다.)



➤ 투자금액 · 이익금액 · 수익률이 매물마다 바로 표시됩니다.

(어떤 토지가 가장 높은 수익을 낼 수 있는지, AI가 즉시 분석해 드립니다.)



▶ 현주택 정보 중 원하는 항목을 중복 선택하여 볼 수 있습니다

(매매가 · 토지평단가 · 면적 · 용도 · 건폐율 등 원하는 정보만 골라 지도 위에 표시합니다.)



현주택정보

매매가	토지평단가
토지평수	토지면적(㎡)
연면적(평)	연면적단가
토지용도	토지이용
현용적율	건폐율
건축면적(평)	현층수
공시가(평)	공시가대비
역거리(m)	사용년수
세대가구호	

➤ 신축 가능 용적률이 지도 위에 즉시 표시됩니다.

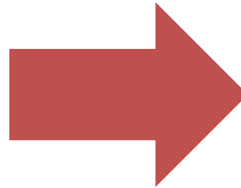
(서울 전역에서 유일하게 보유한 신축 용적률 데이터로, 최적의 개발 부지를 선별합니다.)



➤ 대량 비교 분석으로 좋은 부지를 먼저 찾습니다.

🔍 20여개 조건의 동시검색

명도여부	매물가격
지역 선택	토지면적
연면적	연면적 단가
토지이용	용도지역
투자금액	이익금액
토지평단가	공시가대비
신축평토지비	투자수익률
토지평 단가	신축면적
건축물 연령	분양수익률
지상층수	역거리



실시간 수익률 비교
수백개 매물의 매매가 · 평단가 등
이익금액을 즉시 조회

검색 매물정보 관리필지 사업성분석

주소 + 상세조건적용 **매물숨기기** 초기셋팅값

예)신길동

기본값셋팅 1 2 3 4 5

개발지역 제외 지구단위 제외 지구단위 매물

대지권있음 관심매물검색 전체

규모용적률 조건제외

명도여부 완료 가능 협의 불가 불가제외

매물가격 단독 나대지 빌라 전체

금액있는건 금액 없는건 전체

0.1 억 이상 ~ 60 억 이하

토지평당가 만원 이상 ~ 만원 만원 이상

매물일자 DB등록일자 검색조건포함

A B C D E AB ABC 전체 해제

강남구 강동구 강북구 강서구 관악구

광진구 구로구 금천구 노원구 도봉구

동대문 동작구 마포구 서대문 서초구

성동구 성북구 송파구 양천구 영등포

용산구 은평구 중로구 중구 중랑구

토지면적 10 이상 ~ 평 평 이하

건축물연령 년 이상 ~ 년 년 이하

공시가대비 이상 ~ % 이하

연면적(평) 이상 ~ 평 이하

연면적단가 이상 ~ 만원 이하

지상층수 층 이상 ~ 층 층 이하

역거리 m 이상 ~ m m 이하

토지이용 용도지역

신축시 사업성분석 검색

신축면적 평 이상 ~ 평 평 이하

신축평토지비 이상 ~ 만원 이하

투자금액 이상 ~ 억원 이하

이익금액 이상 ~ 억원 이하

분양수익률 % 이상 ~ % % 이하

초기화

사업성분석 분석옵션

합필관심목록

지도표시그룹

관리대상지번

지도 위성

지적도 로드뷰

노후도 토지이용

범위 거리

S-MAP 준맹지

도시개발 지구단위

주요장소표시

규모용적 기본용적

현주택정보

매매가 토지평단가

토지평수 토지면적(m²)

연면적(평) 연면적단가

토지용도 토지이용

현용적용 건폐율

건축면적(평) 현층수

공시가(평) 공시가대비

역거리(m) 사용년수

세대가구호

신축 정보

규모용적률 기본용적률

신축평토지비 신축면적

명도여부 분양총금액

● 분양 경쟁력

1. 시세 대비 80% 매입
90% 가격에 분양

• 주변 시세 대비 80% 수준으로 저렴하게 매입하여, 분양 시에도 더 낮은 가격으로 경쟁력 있게 공급할 수 있습니다.

2. 실전 영업조직
2,700여명 가동

• 강남·서초 활동 기반의 검증된 영업 인력 2,700여 명이 즉시 투입되어 빠른 분양 성과를 예상합니다.

3. 25년간 축적한
온라인 광고 노하우

• 25년간 축적된 데이터 기반 타겟팅 능력과 1만명의 어필리에이트 제휴 마케터와 협업하여 분양 역량이 극대화 됩니다.

4. 한국 부동산전문가 클럽
제휴 증개사 네트워크

• 한국부동산전문가클럽 네트워크와 당사 사업지인 강남, 서초 지역의 공인증개사 제휴 네트워크로 분양 역량을 극대화 합니다.

5. 26년간 유지된 모회사의
경영 능력 입증 완료

• 서울땅박사의 임원 및 운영진은 모회사인 아마존인슈(주)를 통해 이미 검증된 경영 역량을 갖추고 있습니다

6. 전세대 복층형 및
사무실 무상 제공

• 전 세대 복층 구조에 2층 사무실·다용도실(3평 내외) 무상 제공으로 분양 경쟁력과 투자 수익성을 동시에 극대화합니다.