



(19) 대한민국특허청(KR)

(12) 등록특허공보(B1)

(45) 공고일자 2020년06월16일

(11) 등록번호 10-2123596

(24) 등록일자 2020년06월10일

(51) 국제특허분류(Int. Cl.)

G06Q 40/02 (2012.01) G06Q 30/02 (2012.01)

G06Q 40/06 (2012.01) G06Q 50/16 (2012.01)

G06Q 50/18 (2012.01)

(52) CPC특허분류

G06Q 40/025 (2013.01)

G06Q 30/0278 (2013.01)

(21) 출원번호 10-2020-0003767

(22) 출원일자 2020년01월10일

심사청구일자 2020년01월10일

(56) 선행기술조사문헌

JP2004152093 A*

KR1020040013055 A*

KR1020110116868 A*

KR1020140040367 A*

*는 심사관에 의하여 인용된 문헌

(73) 특허권자

주식회사 제이케이브릿지

경기도 용인시 수지구 광교중앙로 314, 7층 792호(상현동, 세현빌딩)

(72) 발명자

강양구

서울특별시 송파구 동남로 193, 202동 506호 (가락동, 가락쌍용아파트)

(74) 대리인

유미특허법인

전체 청구항 수 : 총 2 항

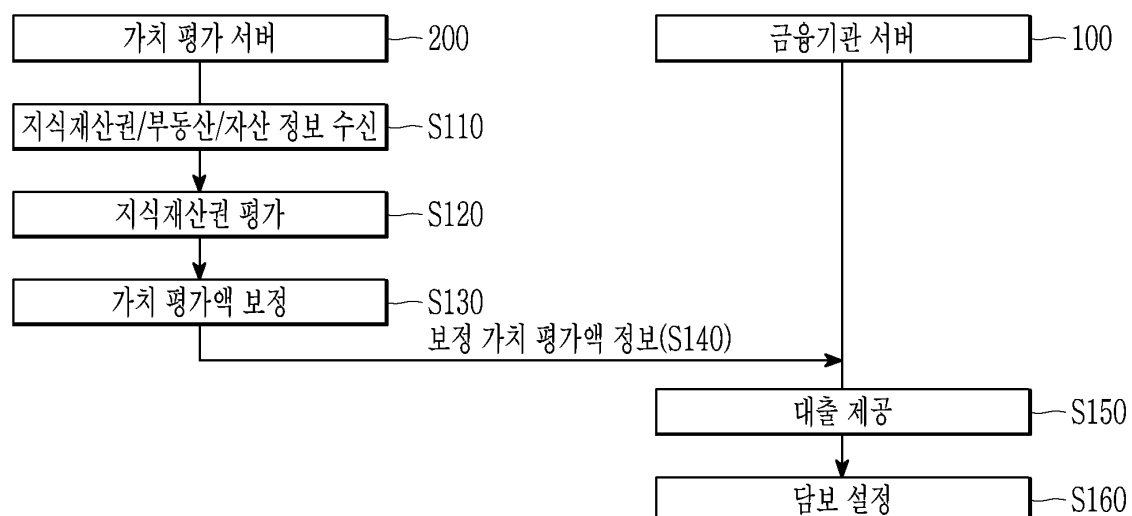
심사관 : 이정재

(54) 발명의 명칭 부동산 연관 지식재산권 가치 평가 방법 및 서버

(57) 요약

일 실시예에 따른 부동산 연관 지식재산권 가치 평가 방법은, 통신부가, 단말기로부터 부동산 연관 지식재산권에 대한 정보, 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 대한 정보 및 자산 정보를 수신하는 단계, 제어부가, 부동산 연관 지식재산권을 평가하여 가치 평가액을 산출하는 단계, 제어부가, 권리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치와 매입 당시의 가치를 국제청 기준가액, 국민은행 KB부동산 시세, 한국감정원 시세, 감정 평가법인에 의뢰한 감정가격 중 적어도 하나를 사용하여 계산하는 단계, 제어부가, 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하는 단계, 그리고 제어부가, 가치 평가액에 부동산 투자 수익률을 승산한 값을 가치 평가액에 합산하여, 보정 가치 평가액을 산출하는 단계 포함한다.

대표도 - 도3



(52) CPC특허분류

G06Q 40/06 (2013.01)

G06Q 50/16 (2013.01)

G06Q 50/184 (2013.01)

명세서

청구범위

청구항 1

부동산 연관 지식재산권 담보 대출 방법으로서,

통신부가, 단말기로부터 상기 부동산 연관 지식재산권에 대한 정보, 상기 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 대한 정보 및 자산 정보를 수신하는 단계,

제어부가, 상기 부동산 연관 지식재산권을 평가하여 지식재산권 가치 평가액을 산출하는 단계,

상기 제어부가, 상기 권리자가 상기 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 국세청 기준가액, 국민은행 KB부동산 시세, 한국감정원 시세, 감정 평가법인에 의뢰한 감정가격 중 적어도 하나를 사용하여 계산하는 단계,

상기 제어부가, 상기 부동산의 현재 가치 평가액과 상기 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하는 단계,

상기 제어부가, 상기 권리자가 기업인 경우, 상기 기업의 기업 평가액 중 상기 부동산의 현재 가치 평가액의 비율을 계산하는 단계,

상기 제어부가, 상기 지식재산권 가치 평가액을 상기 계산된 비율로 증가시키는 단계,

상기 제어부가, 상기 지식재산권 가치 평가액에 상기 부동산 투자 수익률을 승산한 값을 상기 지식재산권 가치 평가액에 합산하여, 보정 가치 평가액을 산출하는 단계,

상기 보정 가치 평가액을 대출 한도로 설정하는 단계, 그리고

상기 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 담보를 설정하는 단계

를 포함하는 부동산 연관 지식재산권 담보 대출 방법.

청구항 2

부동산 연관 지식재산권 담보 대출 서버로서,

단말기로부터 상기 부동산 연관 지식재산권에 대한 정보, 상기 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 대한 정보 및 자산 정보를 수신하는 통신부, 그리고

상기 부동산 연관 지식재산권을 평가하여 지식재산권 가치 평가액을 산출하고, 상기 권리자가 상기 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 국세청 기준가액, 국민은행 KB부동산 시세, 한국감정원 시세, 감정 평가법인에 의뢰한 감정가격 중 적어도 하나를 사용하여 계산하며, 상기 부동산의 현재 가치 평가액과 상기 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하고, 상기 권리자가 기업인 경우, 상기 기업의 기업 평가액 중 상기 부동산의 현재 가치 평가액의 비율을 계산하고, 상기 지식재산권 가치 평가액을 상기 계산된 비율로 증가시키며, 상기 지식재산권 가치 평가액에 상기 부동산 투자 수익률을 승산한 값을 상기 지식재산권 가치 평가액에 합산하여, 보정 가치 평가액을 산출하며, 상기 보정 가치 평가액을 대출 한도로 설정하고, 상기 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 담보를 설정하는 제어부

를 포함하는 서버.

청구항 3

삭제

청구항 4

삭제

청구항 5

삭제

청구항 6

삭제

발명의 설명

기술 분야

[0001] 본 개시는 부동산 연관 지식재산권 가치 평가 방법 및 서버에 관한 것이다.

배경 기술

[0002] 최근 부동산 거래가 활성화되고 전국민적으로 부동산에 대한 관심이 높아짐에 따라, 부동산의 가치를 정확하게 평가하기 위한 요구가 계속되고 있다.

[0003] 일반적으로, 부동산 가치는 부동산 시장의 수요, 공급 곡선에 따라 결정된다. 만약 어떤 부동산의 가치가 해당 부동산의 본질 가치(내재적 가치)보다 높게 형성되어 있다면 장기적으로 이 부동산의 가치는 하락할 것이며, 반대로 어떤 부동산의 가치가 해당 부동산의 본질 가치보다 낮게 형성되어 있다면 장기적으로 이 부동산의 가치는 상승할 것이다. 따라서 부동산의 본질 가치를 판단하고, 부동산 가격에 적정한지를 판단하는 것은 중요하다.

[0004] 예를 들어, 주택은 인근 학군이나 거주 편의함, 교통 등을 고려하여 그 가치가 평가되고, 사무실은 인근 회사 또는 기관과의 시너지, 해당 지역에 위치하여 기대할 수 있는 대외적인 이미지, 그리고 교통 등을 고려하여 그 가치가 평가되며, 상가는 손님 수, 상가 방문 손님의 구매율, 구매 시 지불하는 돈의 액수 등을 고려하여 그 가치가 평가될 수 있다.

[0005] 부동산의 가치를 평가하기 위한 방법으로서, 주차정보를 이용한 부동산 가치평가 시스템이 한국 등록특허 제 1974007호, 유동인구 패턴 기반의 미래 부동산 가치 평가 방법 및 장치가 한국 등록특허 제1835789호, 및 상업용 부동산 가치 분석 시스템 및 방법이 한국 등록특허 제1931098호와 같이, 다양한 특허가 권리화되어 있으며, 이외에도 부동산에 관련된 정보 제공 방법, 대출 방법, 거래 방법 등이 지식재산권으로서 권리화되고 있는 실정이다.

[0006] 한편으로는, 이러한 부동산 연관 지식재산권에 기초한 대출이 증가하고 있어서, 부동산 연관 지식재산권의 실제 가치를 정확하게 평가하고자 하는 연구가 있다.

발명의 내용

해결하려는 과제

[0007] 본 개시는 부동산 연관 지식재산권을 통해 대출을 실행하는 지식재산권의 권리자의 부동산 투자 활동과 연계하여 부동산 연관 지식재산권의 가치를 평가함으로써, 부실한 담보에 기초한 부동산 연관 지식재산권 대출을 방지하는 데 목적이 있다.

과제의 해결 수단

[0008] 일 실시예에 따른 부동산 연관 지식재산권 담보 대출 방법은, 통신부가, 단말기로부터 부동산 연관 지식재산권에 대한 정보, 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 대한 정보 및 자산 정보를 수신하는 단계, 제어부가, 부동산 연관 지식재산권을 평가하여 지식재산권 가치 평가액을 산출하는 단계, 제어부가, 권리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 국세청 기준가액, 국민은행 KB부동산 시세, 한국감정원 시세, 감정 평가법인에 의뢰한 감정가격 중 적어도 하나를 사용하여 계산하는 단계, 제어부가, 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하는 단계, 제어부가, 권리자가 기업인 경우, 기업의 기업 평가액 중 부동산의 현재 가치 평가액의 비율을 계산하는 단계, 제어부가, 지식재산권 가치 평가액을 계산된 비율로 증가시키는 단계, 제어부

가, 지식재산권 가치 평가액에 부동산 투자 수익률을 승산한 값을 지식재산권 가치 평가액에 합산하여, 보정 가치 평가액을 산출하는 단계, 보정 가치 평가액을 대출 한도로 설정하는 단계, 그리고 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 담보를 설정하는 단계를 포함한다.

[0009] 삭제

[0010] 삭제

[0011] 일 실시예에 따른 부동산 연관 지식재산권 담보 대출 서버는, 단말기로부터 부동산 연관 지식재산권에 대한 정보, 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 대한 정보 및 자산 정보를 수신하는 통신부, 그리고 부동산 연관 지식재산권을 평가하여 지식재산권 가치 평가액을 산출하고, 권리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 국세청 기준가액, 국민은행 KB부동산 시세, 한국감정원 시세, 감정 평가법인에 의뢰한 감정가격 중 적어도 하나를 사용하여 계산하며, 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하고, 권리자가 기업인 경우, 기업의 기업 평가액 중 부동산의 현재 가치 평가액의 비율을 계산하고, 지식재산권 가치 평가액을 계산된 비율로 증가시키며, 지식재산권 가치 평가액에 부동산 투자 수익률을 승산한 값을 지식재산권 가치 평가액에 합산하여, 보정 가치 평가액을 산출하며, 보정 가치 평가액을 대출 한도로 설정하고, 부동산 연관 지식재산권의 권리자의 현재 소유한 부동산에 담보를 설정하는 제어부를 포함한다.

[0012] 삭제

[0013] 삭제

발명의 효과

[0014] 본 발명에 따르면, 지식재산권의 기술을 실제로 사용하는지 여부에 따라 지식재산권의 권리자에게 대출을 제공할 수 있다는 효과가 있다.

[0015] 또한 본 발명에 따르면, 대출이 부실화되면, 부동산을 이용하여 상환하기 때문에 금융기관은 대출 채권의 부실을 염려하지 않고 대출을 제공할 수 있다는 효과가 있다.

도면의 간단한 설명

[0016] 도 1은 본 개시의 일 실시예에 따른 지식재산권 담보 대출 시스템을 설명하기 위한 네트워크 구성도이다.

도 2는 본 개시의 일 실시예에 따른 금융기관 서버를 설명하기 위한 블록도이다.

도 3은 본 개시에 따른 부동산 연관 지식재산권 가치 평가 및 대출 방법의 일 실시예를 설명하기 위한 순서도이다.

발명을 실시하기 위한 구체적인 내용

[0017] 이하, 첨부된 도면을 참조하여 본 명세서에 개시된 실시예를 상세히 설명하되, 동일하거나 유사한 구성요소에는 동일, 유사한 도면 부호를 부여하고 이에 대한 중복되는 설명은 생략하기로 한다. 이하의 설명에서 사용되는 구성요소에 대한 접미사 "모듈" 및 "부"는 명세서 작성의 용이함만이 고려되어 부여되거나 혼용되는 것으로서, 그 자체로 서로 구별되는 의미 또는 역할을 갖는 것은 아니다. 또한, 본 명세서에 개시된 실시예를 설명함에 있어서 관련된 공지 기술에 대한 구체적인 설명이 본 명세서에 개시된 실시예의 요지를 흐릴 수 있다고 판단되는 경우 그 상세한 설명을 생략한다. 또한, 첨부된 도면은 본 명세서에 개시된 실시예를 쉽게 이해할 수 있도록 하기 위한 것일 뿐, 첨부된 도면에 의해 본 명세서에 개시된 기술적 사상이 제한되지 않으며, 본 발명의 사상 및 기술 범위에 포함되는 모든 변경, 균등물 내지 대체물을 포함하는 것으로 이해되어야 한다.

[0018] 제1, 제2 등과 같이 서수를 포함하는 용어는 다양한 구성요소들을 설명하는데 사용될 수 있지만, 구성요소들은 용어들에 의해 한정되지는 않는다. 용어들은 하나의 구성요소를 다른 구성요소로부터 구별하는 목적으로만 사용

된다.

- [0019] 어떤 구성요소가 다른 구성요소에 "연결되어" 있다거나 "접속되어" 있다고 언급된 때에는, 그 다른 구성요소에 직접적으로 연결되어 있거나 또는 접속되어 있을 수도 있지만, 중간에 다른 구성요소가 존재할 수도 있다고 이해되어야 할 것이다. 반면에, 어떤 구성요소가 다른 구성요소에 "직접 연결되어" 있다거나 "직접 접속되어" 있다고 언급된 때에는, 중간에 다른 구성요소가 존재하지 않는 것으로 이해되어야 할 것이다.
- [0020] 단수의 표현은 문맥상 명백하게 다르게 뜻하지 않는 한, 복수의 표현을 포함한다.
- [0021] 본 출원에서, "포함한다" 또는 "가지다" 등의 용어는 명세서상에 기재된 특징, 숫자, 단계, 동작, 구성요소, 부품 또는 이들을 조합한 것이 존재함을 지정하려는 것이지, 하나 또는 그 이상의 다른 특징들이나 숫자, 단계, 동작, 구성요소, 부품 또는 이들을 조합한 것들의 존재 또는 부가 가능성을 미리 배제하지 않는 것으로 이해되어야 한다.
- [0022] 본 출원에서 사용된 용어 중 "지식재산권"은 저작권, 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권 중 적어도 하나를 포함할 수 있다. 본 출원에서 사용된 용어 중 "대출"은 지식재산권 및/또는 부동산을 담보하는 한도 대출 또는 마이너스 대출일 수 있다.
- [0023] 도 1은 본 개시의 일 실시예에 따른 지식재산권 담보 대출 시스템을 설명하기 위한 네트워크 구성도이다.
- [0024] 도 1을 참조하면, 지식재산권 담보 대출 시스템은 금융기관 서버(100) 및 가치 평가 서버(200)를 포함한다.
- [0025] 금융기관 서버(100)는 가치 평가 서버(200)에 의한 지식재산권에 대한 가치 평가 결과에 기초하여 지식재산권의 권리자에게 대출을 제공하는 금융기관(예를 들어, 은행, 증권사 등)에 위치하는 서버이다.
- [0026] 금융기관 서버(100)는 지식재산권의 권리자에게 대출 시에 권리자가 현재 소유한 부동산에 담보를 설정하여 관리할 수 있다.
- [0027] 가치 평가 서버(200)는 지식재산권을 평가하여 가치 평가 결과를 제공하는 기관(예를 들어, 지식재산권 가치 평가 기관)에 위치하는 서버이다. 서버(200)는 종래의 기술 가치 평가 방법에 따라 부동산 연관 지식재산권의 가치를 평가하고, 그 평가액을 권리자의 부동산 자산에 따라 보정할 수 있다.
- [0028] 종래의 기술 가치 평가 방법은 다양하게 존재하는데, 일반적으로 시장접근법, 수익접근법, 비용접근법 등으로 구분되며, 서버(200)는 이러한 방법들을 통하여 대상기술의 경제적 가치를 화폐금액으로 산출하기 위한 심층적인 평가를 수행할 수 있다.
- [0029] 소득접근법(Income Approach)은 대상기술의 경제적 수명기간 동안 발생할 것으로 예상되는 경제적 이익인 현금흐름을 추정한 후 할인율을 적용하여 현재가치로 환산하고, 여기에 기술기여율을 고려하여 시장가치를 산정하는 방식이다. 소득접근법의 가치산정에는 기술의 경제적 수명, 현금흐름, 할인율, 기술기여도 등의 평가요소 추정이 필요하다. 소득접근법은 논리적으로 매우 엄격하고 구조적으로 체계화된 가치분석 방법론으로 가치에 영향을 미치는 관련된 주요 경제적 평가요소의 추정근거가 분명하고 객관적이어야 한다. 주요 평가요소는 기술의 경제적 수명 추정, 경제적 이익흐름 추정(시장규모, 매출액, 원가, 예상 자본적 지출, 순 운전자본 등), 사업위험 분석에 따른 할인율 추정, 기술기여도 산출 등이다. 다른 평가방법도 이와 유사한 평가요소의 추정이 요구되나, 소득접근법은 다른 접근법에 비해 많은 요소를 평가해야 한다는 단점이 있다.
- [0030] 시장접근법은 대상기술과 동일 또는 유사한 기술이 시장에서 거래된 가치에 근거한 비교, 분석을 통하여 상대적인 가치를 산정하는 방법이다. 시장접근법은 실제 시장에서의 거래사례에 근거하여 대상기술의 가치를 추정하는 방법이므로 시장거래사례 비교법이라고도 한다. 실제 시장에서의 거래사례란 독립적인 제3자의 입장에서 공정한 거래로서 비교 가능하거나 또는 기준이 될 수 있는 기술의 거래를 의미한다. 시장접근법에서 시장거래사례 비교법을 사용하기 위해서는 대상기술의 속성과 동일한 혹은 유사한 기술의 거래사례 정보가 있어야 한다. 거래사례로부터 거래조건, 기술의 차별성, 기술의 수준 및 완성도, 기술 활용분야 및 지리적 영향범위 등과 같은 비교정보를 수집할 수 있어야 한다. 또한 기술거래 시장에서 거래사례 비교정보를 수집할 수 있으면 거래사례 기술과 대상기술이 비교기준에서 다를 수밖에 없기 때문에 비교기준에 대한 차이의 조정을 통해 적정 가치를 산출해야 하고, 비교기준의 차이에 대한 분석 근거가 제시되어야 한다.
- [0031] 그러나 시장거래사례 비교법은 시장에서 동일기술 혹은 유사기술에 대한 거래사례가 없을 경우 적용할 수 없고, 거래사례가 매우 적은 경우에 적용이 제한적이고 가치산출의 객관성을 담보하기 어렵다. 시장접근법에서 거래사례와 비교정보가 수집 가능하더라도, 대상기술의 차별화된 특성을 반영하는데 필요한 조정의 결정이 어려운 경

우에는 다른 평가방법을 적용하는 것이 바람직하다. 즉, 시장접근법(Market Approach)은 기술시장에서 실제로 거래가 이루어진 유사기술의 거래사례를 토대로 거래조건, 기술의 차이 등을 반영하여 비교 평가함으로써 대상 기술의 시장가치를 산정하는 방식이다. 시장접근법을 적용할 경우에는 비교대상과 어느 정도 유사성이 있는지 판단하여 비교 대상과 유의한 차이가 있을 때는 그 차이를 적절히 조정하여야 한다.

[0032] 비용접근법은 대상기술을 개발하는데 투입된 비용을 기초로 기술의 가치를 산정하거나 대체의 경제 원리에 기초를 두고 동일한 경제적 효익을 가지고 있는 기술을 개발하거나 구입하는 원가를 추정하여 가치를 산정하는 방법이다. 즉, 대상기술 개발에 투입된 모든 원가(인건비, 재료비, 이익 및 보상금 등)에 진부화율을 적용하여 대상 기술의 시장가치를 산정하는 방식이다. 비용접근법을 적용할 경우 기술개발비용, 재생산원가, 대체원가 등 상세한 원가 정보가 필요하다.

[0033] 한편 비용접근법은 역사적원가법(Historical Cost Approach), 재생산원가법(Reproduction Cost Approach) 및 감가상각된 대체원가법(Depreciated Replacement Cost Approach) 등으로 구분할 수 있다. 역사적원가법은 대상 기술을 개발하는데 투입되었던 과거의 제반 비용을 합산하여 가치를 평가하는 방법이며, 대상기술을 개발하는데 소요된 비용을 산출할 수 있는 경우에 사용할 수 있다. 재생산원가법은 대상기술과 동일한 과학적 연구, 디자인 및 개발방법을 사용하여 동일한 기술을 개발하여 완성하는데 소요되는 총 원가를 의미하며, 대상기술의 정확한 복제물의 건설이나 구입에 소요되는 원가이다. 대체원가법은 평가시점에서 대상기술과 동일한 효용 및 유용성을 가지는 대체기술을 개발하여 완성하는데 소요되는 총 원가를 의미하며, 현재의 기술로 대상기술의 효용을 재생하는 원가이다.

[0034] 이상에서 살펴본 바와 같이 부동산 연관 지식재산권에 대한 경제적 가치를 화폐금액으로 산출하여 적정 기술료를 결정하거나 출자지분을 결정하기 위하여, 서버(200)는 소득접근법, 시장접근법, 비용접근법 등 다양한 방법 중 하나에 기초하여 실질적인 기술가치를 평가할 수 있다. 그러나 서버(200)는 단독 또는 복수의 방법이 혼합된 형태로도 기술가치 평가를 수행할 수 있다.

[0035] 서버(200)는 권리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치와 매입 당시의 가치를 국세청 기준가액, 국민은행 KB부동산 시세, 한국감정원 시세, 감정 평가법인에 의뢰한 감정가격 중 적어도 하나를 사용하여 계산할 수 있다. 서버(200)는 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하고, 종래의 기술 가치 평가 방법에 따라 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 부동산 투자 수익률에 따라 보정할 수 있다.

[0036] 예를 들어, 서버(200)는 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액에 부동산 투자 수익률을 승산한 값을 합산하여, 보정된 가치 평가액을 산출할 수 있다.

[0037] 또한, 서버는 권리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 현재 가치와 권리자의 자산의 현재 가치를 고려하여 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 보정할 수 있다.

[0038] 예를 들어, 서버(200)는 권리자가 기업인 경우, 기업 평가액 중 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 가치 평가액의 비율을 계산하고, 그 비율이 높을수록 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 증가시킬 수 있다. 예를 들어, 서버(200)는 비율이 10%이면, 가치 평가액을 10% 증가시키고, 비율이 20%이면, 가치 평가액을 20% 증가시킬 수 있다.

[0039] 이는 권리자가 해당 지식재산권을 사용하여 원활하게 부동산에 투자하고 있음을 나타내므로, 지식재산권이 무용한 권리가 아님을 확인할 수 있다.

[0040] 다음으로 서버(200)는 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액에 따라 대출 한도를 결정하여, 이를 금융기관 서버(100)에 제공할 수 있다.

[0041] 한편, 도 1에서는 설명의 편의를 위해서 가치 평가 서버(200) 및 금융기관 서버(100)를 구분하여 도시하였으나, 가치 평가 서버(200) 및 금융기관 서버(100)는 하나의 구성 요소로 도시될 수 있다.

[0042] 금융기관 서버(100)는 제공된 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액에 따른 대출 한도를 산출하고, 대출을 실행할 수 있다.

[0043] 한편, 금융기관 서버(100)는 권리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산에 담보를 함께 설정하여 대출을 실행할 수도 있다. 또는 금융기관 서버(100)는 대출 실행일 이후에 권리자가 매입할 부동산에 담보를 설정할 수도 있다.

- [0044] 이에 의해, 대출이 부실화되면, 부동산을 이용하여 상환할 수 있어서 금융기관은 대출 채권이 부실해지더라도 대출금을 상환받을 수 있는 효과가 있다.
- [0045] 도 2는 본 개시의 일 실시예에 따른 가치 평가 서버를 설명하기 위한 블록도이다.
- [0046] 서버(200)는 통신부(210), 메모리(220), 및 제어부(230)를 포함한다.
- [0047] 통신부(210)는 가치 평가 서버(200)가 외부 장치와 통신할 수 있게 하는 하나 이상의 구성요소를 포함할 수 있다. 통신부(210)는 단말기 및/또는 서버에 통신 연결되어 지식재산권에 대한 정보, 관리자가 현재 소유한 부동산에 대한 정보(가치 평가액 등), 관리자에 대한 자산 정보(기업 가치 평가액 등) 등을 수신할 수 있다.
- [0048] 제어부(230)는 가치 평가 서버(200)의 전반적인 동작을 제어하며, 가치 평가 서버(200)가 부동산 가치에 기초한 부동산 연관 지식재산권의 가치평가 방법을 수행하기 위한 프로그램(또는 적어도 하나의 명령(instruction))이 저장된 메모리(220)로부터 위 프로그램을 제공받아 실행하는 적어도 하나의 프로세서(processor)(미도시)를 포함할 수 있다. 제어부(230)는 메모리(220)에 저장된 프로그램의 실행에 따라 다양한 기능을 수행할 수도 있다.
- [0049] 제어부(230)는 가치 평가부(232) 및 가치 보정부(234)를 포함할 수 있다.
- [0050] 가치 평가부(232)는 소득접근법, 시장접근법, 및 비용접근법 중 적어도 하나를 사용하여 지식재산권의 가치 평가를 수행한다.
- [0051] 가치 보정부(234)는 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하고, 종래의 기술 가치 평가 방법에 따라 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 부동산 투자 수익률에 따라 보정한다.
- [0052] 또한, 가치 보정부(234)는 관리자가 기업인 경우, 기업 평가액 중 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 가치 평가액의 비율을 계산하고, 그 비율이 높을수록 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 증가시켜 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 보정한다.
- [0053] 도 3은 본 개시에 따른 부동산 연관 지식재산권 가치 평가 및 대출 방법의 일 실시예를 설명하기 위한 순서도이다.
- [0054] 도 3을 참조하면, 가치 평가 서버(200)는 지식재산권의 관리자로부터 지식재산권에 대한 정보와 관리자가 현재 소유한 부동산에 대한 정보 및 관리자에 대한 자산 정보를 수신(S110)한다. 예를 들어, 통신부(210)는 사용자 단말기로부터 지식재산권에 대한 정보, 관리자가 현재 소유한 부동산에 대한 정보(가치 평가액 등), 관리자에 대한 자산 정보(기업 가치 평가액 등) 등을 수신할 수 있다.
- [0055] 가치 평가 서버(200)는 지식재산권을 평가(S120)한다. 예를 들어, 가치 평가부(232)는 소득접근법, 시장접근법, 및 비용접근법 중 적어도 하나를 사용하여 지식재산권의 가치 평가를 수행한다.
- [0056] 가치 평가 서버(200)는 부동산 투자 수익률과, 기업 자산 중 부동산 비율을 고려하여 지식재산권의 가치 평가액을 보정(S130)한다. 예를 들어, 가치 보정부(234)는 부동산의 현재 가치 평가액과 매입 당시의 가치 평가액을 사용하여 부동산 투자 수익률을 계산하고, 종래의 기술 가치 평가 방법에 따라 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 부동산 투자 수익률에 따라 보정한다.
- [0057] 또한, 가치 보정부(234)는 관리자가 기업인 경우, 기업 평가액 중 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산의 가치 평가액의 비율을 계산하고, 그 비율이 높을수록 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 증가시켜 부동산 연관 지식재산권의 가치 평가액을 보정한다.
- [0058] 가치 평가 서버(200)는 보정된 가치 평가액에 대한 정보를 금융기관 서버에 제공(S140)한다. 금융기관 서버(100)는 가치 평가 서버(200)로부터 수신한 가치 평가 결과에 기초로 지식재산권의 관리자에게 대출을 제공(S150)한다. 금융기관 서버(100)는 대출의 한도 이내에서 관리자가 부동산 연관 지식재산권의 출원일 이후에 매입한 부동산에 또는 대출 실행일 이후에 관리자가 매입할 부동산에 담보를 함께 설정(S160)한다.
- [0059] 본 발명에 따르면, 지식재산권의 기술을 실제로 사용하는지 여부에 따라 지식재산권의 관리자에게 대출을 제공할 수 있다는 효과가 있다.
- [0060] 또한 본 발명에 따르면, 대출이 부실화되면, 부동산을 이용하여 상환하기 때문에 금융기관은 대출 채권의 부실을 염려하지 않고 대출을 제공할 수 있다는 효과가 있다.

[0061] 전술한 실시예는, 프로그램이 기록된 매체에 컴퓨터가 읽을 수 있는 코드로서 구현하는 것이 가능하다. 컴퓨터가 읽을 수 있는 매체는, 컴퓨터 시스템에 의하여 읽혀질 수 있는 데이터가 저장되는 모든 종류의 기록장치를 포함한다. 컴퓨터가 읽을 수 있는 매체의 예로는, HDD(Hard Disk Drive), SSD(Solid State Disk), SDD(Silicon Disk Drive), ROM, RAM, CD-ROM, 자기 테이프, 플로피 디스크, 광 데이터 저장 장치 등이 있으며, 또한 캐리어 웨이브(예를 들어, 인터넷을 통한 전송)의 형태로 구현되는 것도 포함한다. 또한, 컴퓨터는 단말기의 제어부를 포함할 수도 있다. 따라서, 상기의 상세한 설명은 모든 면에서 제한적으로 해석되어서는 아니되고 예시적인 것으로 고려되어야 한다. 본 발명의 범위는 첨부된 청구항의 합리적 해석에 의해 결정되어야 하고, 본 발명의 등가적 범위 내에서의 모든 변경은 본 발명의 범위에 포함된다.

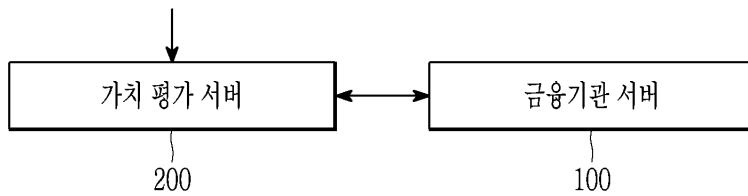
부호의 설명

[0062] 100: 금융기관 서버
200: 가치 평가 서버

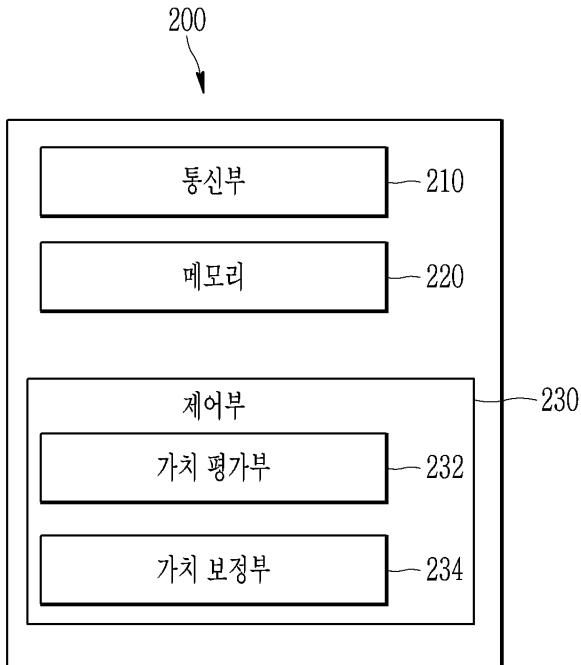
도면

도면1

지식재산권 정보, 부동산 정보, 자산 정보



도면2



도면3

