* 공시지가와 실거래 가격과의 비교를 통해 저평가 지역과 고평가지역 도출

우선, 부동산 가격에 영향을 미치는 요인은 간단하게 다음 다섯 가지로 구분할 수 있다.

사회적 요인, 경제적 요인, 행정적 요인, 지역적 요인, 개별적 요인

사회적 요인- 인구의 상태, 도시 형성 및 공공시설의 정비 상태, 교육 및 사회 보장의 수준, 가족의 구성 및 가구 분리의 상태 등

행정적 요인- 토지제도, 부동산 관련 세제, 부동산 가격 등에 대한 통제 등

경제적 요인- 임료 및 고용 수준, 기술 수준 및 산업 구조, 교통 체계의 상태 등

지역적 요인- 일조, 온도, 풍향, 강수량 등과 홍수, 지진 등

개별적 요인- 공공 시설과의 접근성, 상업시설과의 접근성, 폐수처리장과 같은 혐오시설과의 접근성 등

* 이용 데이터:

1. 표준지공시지가
2. 00시 유동인구 현황
3. 부동산 가격 정보- 토지 실 거래가
4. 상권 정보
5. 학군 정보- 학교 현황/ 유치원~고등학교 수
6. 지방재정정보
7. 사건사고현황
8. 범죄 발생지
9. 문화공간

* 기대효과

현재의 개별공시지가가 부동산 거래 시장의 실거래 가격을 반영하지 못하면서 가격에 대한 신뢰도가 떨어져 그 역할과 기능에 문제점을 드러내고 있다. 이를 이용하여 부동산 거품과 공평과세에 활용할 수 있지 않을까 기대한다.

또한, 부가적으로 임대료 문제로 혼란스러운 지금, 영세상인에게는 합리적인 장소 선택 또한 도울 수 있지 않을까 생각해본다.