

■ 교육

대학 순위, 어떤 자료 참고할까?

대학에 진학하려는 학생들과 그 학부모들이 가장 열심히 참고하는 자료가 바로 미국 대학 순위 자료다. 미국 대학 순위를 매기는 업체는 많다. 그 가운데 학부모와 학생들이 가장 많이 찾아보는 자료가 US NEWS 자료다. 그러나 어떤 업체의 대학 랭킹이든 참고 수준에서 활용해야 한다.

미국 대학 순위를 매기는 업체 사이트들을 소개한다.

■ 유에스 뉴스

가장 일찍 그리고 가장 많은 사람들이 참고하는 사이트가 바로 유에스 뉴스 앤 월드 리포트다. 1983년에 "America's Best Colleges" 란 리포트를 내놓았다. 그리고 1985년 이후 매년 이 자료를 발행하고 있다.

유에스 뉴스는 연구 중심 종합대학과 리버럴 아츠 칼리지를 분리해 랭킹을 발표하고 있다. 그래서 이 두 가지 형태의 대학을 비교하기가 어렵다.

많은 인기에도 불구하고 많은 문제를 노출하고 있다. 과연 정확한 대학의 교육 수준, 학생과 교수의 우수성 등 교육의 질을 제대로 반영했느냐는 것이다. NYT, 워싱턴 포스트 등은 "쓰레기 통에 들어갈 자료" 등 매우 비판적 입장을 견지하고 있다. 또한 이 기관이 내놓은 대학 평가자료가 매우 주관적이며 정확하게 학교의 가치를 반영하지 못했다는 비판을 받고 있다.

▶Outcomes 35% ▶Faculty Resources 20% ▶Expert Opinion 20% ▶Financial Resourved 10% ▶Student Excellence 10% ▶Alumni Giving 5% 를 기준으로 대학 서열을 매기고 있다. (https://www.usnews.com/best-colleges/rankings/national-universities?int=top_nav_National+Universities)

■ 포브스

대학 순위를 볼 때 유에스 뉴스와 함께 많이 본다. 포브스지는 2008년에 처음으로 "America's Best Colleges" 이란 이름으로 미국 대학 랭킹을 내놓았다. 대



▲ 인디애나주 사우스벤드에 있는 Notre Dame 대학의 Golden Dome 전경. 사진=shutterstock

학 순위 산정 방식이 유에스 뉴스와는 다르다. ▶Post-graduate success(35%) ▶Student debt loads(20%), ▶Student experience(20%) ▶Graduation rates와 ▶Academic success(각 12.5%)로 나눠서 평가를 한다. 평판은 고려 대상이 아니다. 포브스지는 또 연구 중심 종합대학과 리버럴 아츠 칼리지를 함께 놓고 평가하므로 리버럴 아츠 칼리지를 선택하려는 학생과 그 학부모들에게 매우 유용하다. (https://www.forbes.com/top-colleges/#65a30e5d1987)

■ 그 외 업체들

- NICHE: www.niche.com/colleges/rankings/methodology/
- College Factual: https://www.collegefactual.com/colleges/art-center-college-of-design/rankings/
- Parchment : https://www.parchment.com/c/college/college-rankings.php

진학하고자 하는 대학이 있다면 여러 사이트의 평가를 종합적으로 참고해 결정하는 것이 좋다. 어느 한 사이트의 자료만 맹신해서는 안 된다. 평가 방법에 따라 순위는 달라질 수밖에 없다. 또 전공 순위가 꼭 학교의 명성을 따라가는 것도 아니다.

■ 부동산 칼럼

주택의 거주 면적 산정 기준은?

주택 가격을 결정하는데 있어서 가장 중요한 역할은 하는 것은 실제 주거할 수 있는 면적이다. 일단 건평의 크기에 따라 스퀘어 피트당 단가가 나오고 그 다음으로 대지의 넓이나 학군 그리고 로케이션에 따라 가격이 결정된다. 그래서 셀러들은 차고 혹은 페티오, 발코니 등도 건평에 들어가는 것으로 생각하고 에이전트와 이견을 보이는 경우가 있다.

특히 오래 전에 집을 구입한 경우엔 건평에 대해 그 전 셀러의 말만 믿고 샀다가 팔 때 낭패를 보는 경우가 많다. 특히 세리토나 풀러턴 등 오래된 지역에서는 특히 재산세를 덜 내기 위해 실제 평수보다 적게登記된 경우가 많아서 오랫동안 살다가 되팔 때에는 리스팅 에이전트와 의논한 후 정확한 감정서를 받고 타이틀 회사를 동원해서 숨겨진 면적을 찾아 정확한 주거 면적을 확정하는 것이 좋다. 그렇다면 주택의 거주 면적에는 어떤 것들이 포함될까?

주택 건물 면적은 맨 처음 공사할 때 해당 시에 제출했던 허가된 면적 크기로 정해진다. 이는 카운티 내 재산세 산정국에서도 그 크기로 인정해 해당 주택의 공식적인 면적이 되는 것이다.

주택의 주거 공간이라고 하면 사람이 거주할 수 있는, 살 수 있는 수준의 공간을 말하며 일단 내부에 히팅 시설이 공급되어야 한다. 주택 안의 방, 화장실, 리빙 룸 등은 거주 면적의 기본 공간에 포함된다. 또한 각 방의 옷장, 욕조, 복도, 계단도 실내 면적에 들어가며 Den 또한 건물 면적에 포함된다. 그런데 많은 사람들이 혼동하는 공간이 바로 차고 및 발코니 그리고 페티오 등이다.

집에 붙어 있는 차고는 건평에 포함되지 않는다. 그러나 차고 위에 방이 있다면 이 공간은 실내 면적으로 계산 되는데 세리토나 사이프레스 지역에서 흔히 볼 수 있다. 그러나 차고가 본채와 떨어져 있으면 그 위에 주거 공간이 있다고 해도 주거 면적에는 포함되지 않는다.

풀러턴에서 선호도가 높은 아메리치 하이츠 단지에 이렇게 별채의 차고 위에 게스트 하우스 처럼 주거 공간을 만든 집들이 있는데 실제 건평에는 들어가지 않는 것을 모르고 구매한 분들이 많아 다시 되팔 때 가격 산정에 갈등이

일기도 한다. 하지만 요새 새로운 주택난 해소 방안으로 생긴 ADU(Accessary Dwelling Unit: 별채)는 뒷마당에 최소한 650~1200스퀘어피트 정도면 주거용으로 건축이 가능하게 해 이 법을 잘 이용하면 건평을 넓히면서 주택 가치를 대폭 올릴 수 있다.

거주 면적에서 또 다른 혼돈이 오는 것은 발코니이다. 발코니는 지상 위의 외부 공간이다. 발코니는 보통 오픈된 경우가 많고 사람들이 생활하는 공간이 아니므로 거주 면적으로 포함되지 않고 페티오도 외부 공간이므로 실내 평수에는 해당되지 않는다. 본채에서 나와 별도의 이동 공간을 이용해야 접근이 가능한 곳은 거주 면적에 들어가지 않고 지하실 또한 사람들이 생활할 수 있는 완벽한 거주 공간이 아니므로 제외가 되며 라팔마시에 가장 많은 다락방의 경우는 천정의 높이가 최소 7 피트는 넘어야 거주 면적에 포함될 수 있다.

이렇게 집 가격을 형성하는 가장 우선 조건 중에 하나가 거주 면적이지만 에이전트들이 주택 매물을 올리는 MLS(Multiple Listing Service)에 올라온 건물 면적은 셀러와 리스팅 에이전트가 어떤 것도 보장하지 않으므로 바이어가 꼭 전문가를 고용해서 확인하라는 문구를 꼭 집어 넣는다. 이는 집 매매가 끝난 후 정확한 집 크기를 모르고 산 바이어들이 법적으로 문제를 삼을 수 있는 것에 대해 대비하기 위한 것이다. 리스팅 에이전트가 주택 크기에 대해 리스팅할 때 포함하는 주요 내용은 다음과 같다.

A(Appraiser, Assessor), B(Builder), E(Estimated), P(Public Records).

주택 크기를 정확하게 산출하는 것이 바이어가 오피 쓸 때 가격을 싸게 낼 수 있는 조건이 되므로 오피 쓰기 전에 전문가와 다시 한번 정확한 면적을 확인하는 절차가 필요하다.

카니 정(CARNE CHUNG)
REDPOINT REALTY
Honored Vice President
(714) 244-7800
6561 Beach Blvd.
Buena Park, CA 90621



알바인, 오렌지 카운티 전문 주정부 면허회사
CA Lic #:1051205

부엌 화장실 수영장 리모델링 조경 & 페이버 공사 전문

전기/플러머/타일 25년 이상 풍부한 경험!!! 최고의 기술력 & 정직한 회사

Pine Tree Construction 714.345.8768 **36 Discovery #100
Irvine, CA 92820**