

# Property Inspection Report

검사관: 피터 청, PC 홈 인스펙션  
표지



6115 N. Jensen Place, Placentia, CA 92870

Inspection prepared for: Sam Kim

Date of Inspection: 2/3/2026 Time: 10:00 am

Age of Home: 1995 Size: 2,625 sf

***P C Home Inspection***

1065 Lomita Blvd #201, Harbor City, CA 90710

Phone: (714) 578-0046

Email: peter.chung@pchomeinspction.com

Inspector: Peter Chung

목차

목차

|                  |       |
|------------------|-------|
| 보고서 요약           | 3-5   |
| 개요               | 6     |
| 집 사진             | 6     |
| 근거               | 7-8   |
| 지붕               | 9-10  |
| 외부               | 11    |
| 실외용 에어컨 - 히트펌프 1 | 12    |
| 차고/주차장           | 13-14 |
| 거실               | 15    |
| 식당               | 15    |
| 주방               | 16    |
| 세탁실              | 17    |
| 욕실 1             | 18    |
| 욕실 2             | 19-20 |
| 욕실 3             | 21    |
| 침실 2             | 22    |
| 침실 3             | 22    |
| 침실 4             | 23    |
| 난로               | 23    |
| 계단, 층계참, 복도      | 24    |
| 연기/일산화탄소 감지기     | 24    |

다락/구조/골조/단열

25-26

환기 시스템

27

여취

28

보고서 요약

# 보고서 요약

아래 요약은 잠재적으로 중요한 발견 사항들을 정리한 것입니다. 이러한 발견 사항에는 안전상의 위험, 상당한 비용이 드는 하자 또는 특별히 주의를 기울여야 할 사항들이 포함될 수 있습니다. 이 요약은 보고서의 모든 발견 사항을 나열한 것이 아니며, 검사관의 의견을 반영한 것입니다. 요약만으로는 모든 문제를 설명할 수 없으므로 보고서 전체를 검토해 주시기 바랍니다. 모든 수리는 면허를 소지하고 보험에 가입된 전문 기술자 또는 자격을 갖춘 전문가가 수행해야 합니다. 수행된 작업에 대한 모든 영수증, 보증서 및 허가증 사본을 확보해 두는 것이 좋습니다.

## 근거

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 7페이지 항목: 1 서비스 워크                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• 보행로의 계단 하나가 넘어질 위험이 있습니다. 전문가에게 문의하여 해결책을 찾으도록 추천해 주세요.</li></ul>                                                                       |  |
| <div></div>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |  |
| 보행로의 계단 하나가 넘어질 위험이 있습니다. 전문 시공업자에게 수리를 의뢰하는 것을 권장합니다.                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                 |  |
| 9페이지 항목: 호스 꼭지 6개                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• 적어도 하나의 수도꼭지에는 역류 방지 장치가 설치되어 있지 않습니다. 이로 인해 교차 오염이 발생할 수 있으며, 이는 잠재적인 안전 문제입니다. 자격을 갖춘 배관공에게 역류 방지/진공 차단 장치를 설치하도록 요청해야 합니다.</li></ul> |  |
| <div><div><div></div><div>호스 꼭지가 작동합니다.</div></div><div><div></div><div>호스 꼭지가 작동합니다.</div></div></div> |                                                                                                                                                                                 |  |
| 9페이지 항목: 7 가스 시스템 상태                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>• 가스관이 제대로 밀봉되어 있지 않습니다. 안전상의 위험이 있습니다.</li></ul>                                                                                         |  |



사용하지 않는 가스 배출구는 뒷마당 서쪽 벽에 있는 마개로 제대로 막아야 합니다.

세탁실

17페이지 항목: 1 문/벽/천장  
g

- 주방/세탁실 미닫이문이 열리지 않습니다.
- 걸쇠가 고장났습니다



문 잠금장치가 작동하지 않음



주방/세탁실 미닫이문이 열리지 않습니다.

욕실 2

19페이지 항목: 1 위치

- 문이 열고 닫기 어렵습니다



문이 jammed(끼어서 열리지 않음)

난로

23페이지 항목: 1 위치

- 벽난로 상황: 가스관이 막혀 벽난로를 사용할 수 없습니다.

24페이지 항목: 4 벽난로

- 벽난로의 배관이 막혀 있어서 사용할 수 없습니다.



벽난로 상황: 가스관이 막혀서 벽난로를 사용할 수 없습니다.



가스관이 막혀 있어 벽난로를 사용할 수 없습니다.

다락/구조/골조/단열

|                                         |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25페이지 항목: 1 접근 권한<br>다락/점검 완료<br>출발지/위치 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 다락방 단열재가 제자리를 벗어났습니</li><li>다. • 다락방에 개인 물품이 있습니다. 제거하는 것이 좋습니다.</li></ul> |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



다락방에서 바라본 풍경



해치 구멍은 단열 처리가 되어 있지 않습니다.

|                |                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25페이지 항목: 3 절연 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 다락방의 단열재가 제자리를 벗어나 있습니다. 전문 시공업체에 의뢰하여 단열재를 재배치하는 것을 권장합니다.</li></ul> |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 개요

## 1. 검사 범위 • 본 보고서의 "검사 제

한 사항" 섹션에 명시된 경우를 제외하고, CREIA 실무 표준에 따라 검사 대상으로 지정된 모든 구성 요소를 검사합니다. 본 검사의 목적은 주택 구매자가 구매 결정을 내리는 데 도움을 드리는 것입니다. 모든 개선 사항이 검사 중에 확인되는 것은 아니며, 예상치 못한 수리가 발생할 수 있음을 유념해야 합니다. 본 검사는 어떠한 종류의 보증이나 담보로 간주되어서는 안 됩니다. 검사 범위에 대한 자세한 설명은 사전 검사 계약서를 참조하십시오. 전문 주택 검사는 검사 당일에만 실시되는 가시적이고 비침습적인 주택 검사입니다.

## 2. 주 출입구 방향 • 본 점검 목적상, 이 주

택은 남향입니다.

## 3. 점유 상태 • 점유 중

## 4. 기상 조건

- 화창한

## 5. 최근 비/눈

- 아니요

## 6. 지표면 덮개 • 건조

## 7. 대략적인 나이

- 노인

# 집 사진

## 1. 집 사진 관찰 내용: • 집의

남쪽 면 • 집의 등  
쪽 면 • 집의 북쪽 면 • 집의 서쪽 면



집 앞쪽 남쪽 면



집의 동쪽 면



집의 북쪽 면

집 사진 (계속)



집의 북쪽 면



집 뒤쪽의 남쪽 면

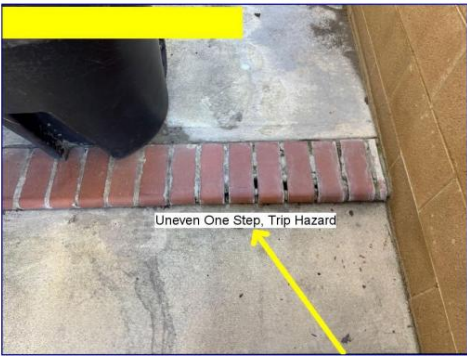
근거

1. 서비스 워크

재료 • 콘크리트 의견 • 서비스 통로 모습 • 벽돌 줄눈이 손상되었습니다. 줄눈 재보수 작업이 권장됩니다. • 통로의 한 단차가 걸려 넘어질 위험이 있습니다. 전문가에게 해결 방법을 문의하는 것이 좋습니다. • 통로의 한 단차가 걸려 넘어질 위험이 있습니다. 전문가에게 해결 방법을 문의하는 것이 좋습니다.



보행로의 계단 하나가 넘어질 위험이 있습니다. 전문 시공업자에게 수리를 의뢰하는 것을 권장합니다.



계단/현관에서 바라본 모습

2. 진입로/주차장 자재: 콘크리트 관찰

사항: • 진입로 모습

# 근거 (계속)

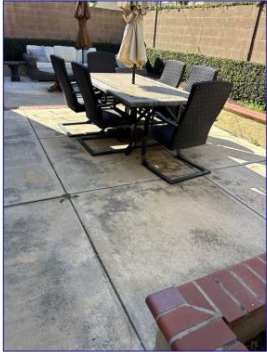


3. 계단/현관 재료: • 콘크리트

트 관찰 사항: • 외  
부 계단의 단차  
가 고르지 않아 넘어  
질 위험이 있습니다. 필요에 따라 면허를 소지한 일반 건설업체에 수리 또는 교체를 의뢰하는 것이 좋습니다. • 계단/현관 전경

4. 파티오

재료: • 콘크리트  
• 벽돌 관찰 내  
용: • 테라  
스 바닥에 검은 얼룩  
이 전체적으로 있습니다. 철저한 청소를 권장합니다.



테라스 바닥에 검은 얼룩이 곳곳에 있습니다. 꼼꼼한 청소가 필요합니다.

5. 울타리/벽

재료: • 블록



울타리 너머의 풍경

# 근거 (계속)

## 6. 호스 꼭지: 작동 가능

상태: • 역류 방지 밸브 없음 • 역류 방지 밸브 설치 권장 관  
참 사항: • 호스 꼭지는 작동합니다  
다. • 적어도 하나의 호스 꼭지에 역류 방지 장치가 설치되어 있지 않습니다  
다. 교차 오염이 발생할 수 있으며, 이는 잠재적인 안전 문제입니다. 면허를 소지한 배관공이 역류 방지/진공 차단기를 설치해야 합니다. • 적어도 하나의 호스 꼭지에 역류 방지 장치가 설치되어 있지 않습니다. 교차 오염이 발생할 수 있으며, 이는 잠재적인 안전 문제입니다. 면허를 소지한 배관공이 역류 방지/진공 차단기를 설치해야 합니다.



호스 꼭지가 작동합니다.



호스 꼭지가 작동합니다.

## 7. 가스 시스템 상태 관찰:

- 가스 배관이 제대로 막혀 있지 않습니다. 안전 위험 • 가스 배관이 제대로 막혀 있지 않습니다. 안전 위험



사용하지 않는 가스 배출구는 뒷마당 서쪽 벽에 있는 마개로 제대로 막아야 합니다.

# 지붕

## 1. 옥상에서 본 모습

옥상에서 바라본  
풍경: • 옥상에서 바라본 풍경  
태양광 패널 테스트 123

# 지붕 (계속)



옥상에서 바라본 풍경  
태양광 패널



옥상에서 바라본 풍경  
태양광 패널



옥상에서 바라본 풍경  
태양광 패널

## 2. 지붕 일반 사항: 가시성 가시성: 제한 요소:

높이 검사 위  
치: 지면 • 쌍안경

## 3. 지붕 스타일: 유형/스타일 유형/스타일: 기와

• 박공 층/연대/위치:  
• 알 수  
없음 • 알  
수 없음 • 위치: 주택

## 4. 환기 시스템 유형: 처마 관찰 사항:

• 전동 환  
풍기



처마 환기구

## 5. 플래싱 재료: 아

연 도금/알루미늄  
도색

6. 환풍구

상태: • 보이지 않  
음

외부

1. 굴뚝 내부 일반 사항: • 위치: 지붕

남쪽 • 관찰 위  
치: 지상 (검사 범위 제한적) • 굴뚝 내부: 공장에  
서 제작된(조립식) 금속 벽난로 굴뚝으로, 내부는 스티코 마감되어 있  
음. 검사 당시 굴뚝 덮개와 끝부분은 손상되지 않은 것으로 보임. • 굴뚝 내부: 골조 구조 관찰 사항: • 연통: 보이지 않음 • 기타 사항: 평가되지 않음 관찰 사항: • 굴뚝 내부



2. 외벽 마감재:

• 스티코 관찰 사  
항: • 스티코  
벽에 검은 얼룩이 전  
체적으로 있습니다. 벽을 청소하는 것이 좋습니다.

3. 마감재 :

• 목재

4. 처마 밑면

재료: • 나무

5. 근막

재료: • 나무

# 외관 (계속)

6. 마감재 : • 알루미늄

늪/강철

7. 창문/방충망 재질: • 바닐

8. 슬래브 온 그레이드 기초

재질/상태: • 보이지 않음

9. 서비스 입구 위치: • 지하

10. 외부 콘센트/상태: • 외부 콘센트: 있

음 • 누전차단기(GFCI) 설치 여부:  
있음 • 누전차단기(GFCI) 작동 여  
부: 있음



서쪽 벽면 뒤쪽에 위치해 있습니다.

11. 건물 외벽 시공 자재: • 보이지 않음

12. 외부 출입문 • 주 출입문 상

태: 양호 • 테라스 출입문 상태: 양호

# 실외용 에어컨 - 히트펌프 1

## 1. 실외 냉난방 - 히트펌프 1

- 위치: 서쪽 • 대략적인 사
- 용 연수: 1~5년 이상 • 에너지원: 전기 • 장치 유
- 형: 공랭식 관철 사항: • 모델 번호:
- 4AC17L42P-52A • 일련 번호:
- 1923B52767 • 에어
- 컨 압축기/응축기 데이터 플레이트



에어컨 압축기/응축기 사양표.

# 차고/주차장

## 1. 유형: - 철

- 부된 관
- 찰 내용: • 차
- 고 전망

## 2. 자동 개폐 장치 작동: • 작동 가능

## 3. 안전 역방향 작동: • 작동 가

능

## 4. 창호 재질: • 알

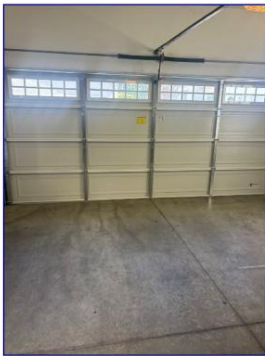
루미늄/비닐

## 5층

재료: • 콘크리트

상태: • 예상되  
는 균열

차고/주차장 (계속)



콘크리트 바닥

6. 문턱판 종류: • 보아

지 않음

7. 오버헤드 도어

재질: • 금속 관  
찰 사항:  
• 차고 오버헤드 도  
어에서 본 모습.



차고 천장문에서 바라본 모습

8. 외부 서비스 도어 관찰 사항: • 차고 외부

서비스 도어 모습.



차고 외부 서비스 도어 모습.

# 차고/주차장 (계속)

9. 전기 콘센트 • 전기 콘센트: 있음 • 누

전차단기(GFCI) 설치 여부: 있음

10. 방화벽 및 천장 방화벽: • 방화문: 1.75인치(약 4.4cm) 규격 준수

# 거실

1. 위치

위치: • 1층

관찰 내용: • 거실에  
서 바라본 풍경



거실에서 바라본 풍경

2. 전기

- 스위치: 있음 • 작동
- 가능한 스위치: 있음 • 콘센트: 있음
- 작동 가능한 콘센트: 있
- 음 • 접지선: 없음 • 역극성: 없음

3. 난방 장치 - 난방 장치 있음:

예

# 식당

1. 위치

위치: • 1층

관찰 내용: • 식당에  
서 바라본 풍경

## 식당 (계속)



다이닝룸 뷰

### 2. 전기 설비 상태:

스위치: 있음

### 3. 난방 장치 • 난방 장치

있음: 예

## 주방

### 1. 주방 사진

사진 • 주  
방에서 바라본 풍경



주방 전망



주방 전망



주방 전망



주방 전망

# 주방 (계속)

## 2. 배관 • 수도꼭지 누

수: 없음 • 싱크대/수도꼭지:  
양호 관찰 사항: • 주방 배관 • 일반 음식물  
분쇄기가 설치되어 있  
었습니다. 이 집의 폐수 처리 시스템은  
정화조 시스템입니다. 음식물 분쇄기를 사용하면 정화조 시스템의 고형물량이 증가할 수 있습니다. 이로 인해 더 자주 오물을 펌내고 시스템을 유지 관리해야 할 수 있습니다. 필요  
에 따라 정화조 전문가에게 유지 관리 및 수리를 의뢰하십시오.

## 3. 난방/냉방 방식 • 난방 방식: 있음

## 4. 가전 제품 • 음식물 처리

기 작동 가능: 예 • 오  
븐 작동 가능: 예 • 가스레인지 작동 가  
능: 예 • 식기세척기 작동 가능: 예  
• 환풍기 작동 가능: 예 • 냉장고 작  
동 가능: 예 • 전자레인지 작동 가능: 예 • 식기  
세척기 에어갭: 예 • 식기세척기 배수관 연결:  
예 • 누전차단기(GFCI) 설치: 예 • 누전차단기  
(GFCI) 작동 가능: 예

# 세탁실

## 1. 문/벽/천장

관찰 사항: • 주방/세  
탁실 미닫이문이 열리지 않습니다. • 결쇠가 고장났습니다. • 주방/세탁실 미닫이문이 열리  
지 않습니다. • 결쇠가 고장났습니  
다.



문 잠금장치가 작동하지 않음



주방/세탁실 미닫이문이 열리지 않습니다.

## 2. 열원 존재 여부

열원 존재 여부: • 예

## 세탁실 (계속)

### 3. 건조기 배기형 : • 벽걸이

형

### 4. 가전 제품: • 세탁기 •

건조기 관찰 내용: •  
세탁기 모습 • 건조기 모습



세탁기 다리가 흔들리지 않도록 조정해야 합니다.

## 욕실 1

### 1. 위치

위치: • 안방 욕  
실 • 복층형 욕실

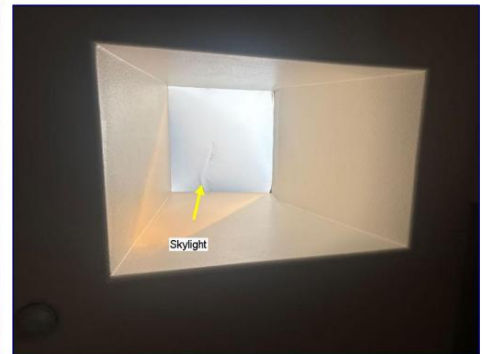
관찰 사항: • 욕실 1  
전망 • 천창 있음



욕실 1 보기



욕실 1 보기



천창 있음

### 2. 싱크대

• 수도꼭지 누수: 없음 • 배  
관 누수: 없음

## 욕실 1 (계속)

### 3. 욕조 • 수도꼭지

누수: 없음 • 배관 누수:  
없음

### 4. 샤워기: • 수도꼭

지 누수: 없음 •  
배관 누수: 없음

### 5. 변기 • 변기

통 헐거움: 아니오 • 작  
동 가능: 예

### 6. 샤워/욕조 공간

샤워/욕조 공간: • 세라믹/플라스틱

### 7. 습기 얼룩이 있음

습기 얼룩: • 없음

### 8. 콘센트 • 있음: 예 • 작동 가

능: 예 • 누전차단기  
(GFCI) 있음: 예 • 누전차  
단기(GFCI) 작동 가능: 예

### 9. 열원 존재

열원: • 예

### 10. 배기 팬

배기 팬: • 없음

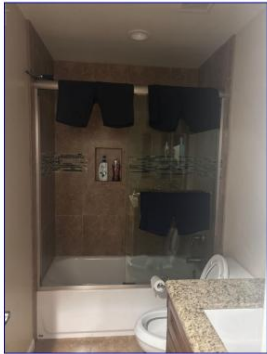
## 욕실 2

### 1. 위치

위치: • 2층 욕실

관찰 사항: • 욕실  
2 측면 • 문이 열고 닫기 어  
려움 • 문이 열고 닫기 어려움

욕실 2 (계속)



욕실 2 보기



문이 jammed(끼어서 열리지 않음)

2. 싱크대 • 수

도꼭지 누수: 없음 • 배관  
누수: 없음

3. 욕조 • 수도꼭지

누수: 없음 • 배관 누수:  
없음

4. 샤워기: • 수도꼭지

누수: 없음 • 배  
관 누수: 없음

5. 변기 • 변기

통 헐거움: 아니오 • 작  
동 가능: 예

6. 샤워/욕조 공간

샤워/욕조 공간: • 세라믹/플라스틱

7. 습기 얼룩이 있음

습기 얼룩: • 없음

8. 콘센트 • 있음: 예 • 작동 가

능: 예 • 누전차단기  
(GFCI) 있음: 예 • 누전차  
단기(GFCI) 작동 가능: 예

9. 열원 존재

열원: • 예

10. 배기 팬

배기 팬: • 있음

# 욕실 3

## 1. 위치

위치: • 1층 간  
이 화장실  
관찰 사항: • 욕실  
3 보기



욕실 3 보기

## 2. 싱크대

• 수도꼭지 누수: 없음 • 배  
관 누수: 없음

## 3. 욕조

• 욕조: 해당 없음 • 수  
도꼭지 누수: 없음 • 배  
관 누수: 없음

## 4. 샤워 시설: • 해당

없음

## 5. 화장실

• 불이 헹거움: 아니오 •  
작동 가능: 예

## 6. 샤워/욕조 공간

샤워/욕조 공간: • 해당 없음

## 7. 용기

• 있음: 예 • 작동 가  
능: 예 • GFCI 있음:  
예 • GFCI 작동 가능: 예

8. 열원 존재 여부

열원: • 예

침실 2

1. 위치

위치: • 2층

관찰 사항: • 침실 2  
전망



침실 2 전망

2. 전기

전기 설비: •  
스위치 작동 가능: 예 • 콘센트  
작동 가능: 예

3. 난방원 현황 난방원:

• 예

침실 3

1. 위치

위치: • 2층

관찰 사항: • 침실 3  
전망

# 침실 3 (계속)



침실 3 전망

## 2. 전기

전기 설비: •  
스위치 작동 가능: 예 • 콘센트 작동 가능: 예

## 3. 난방 장치 유무 난방 장치 유무: •예

# 침실 4

## 1. 위치

위치: • 2층

# 난로

## 1. 위치

위치: • 거실

관찰 사항: • 벽난로 상태: 가스관이 막혀 있어 벽난로를 사용할 수 없습니다. • 벽난로 상태: 가스관이 막혀 있어 벽난로를 사용할 수 없습니다.

## 2. 종류: • 가스

스

## 3. 재료: • 석조

# 벽난로 (계속)

## 4. 벽난로 : 평가하

지 않음 관찰 사  
항: • 벽난로의 배관이  
막혀 있어 사용할  
수 없습니다. • 벽난로의 배관이 막혀 있어 사용할 수 없습니다.



벽난로 상황: 가스관이 막혀서 벽난로를 사용할 수 없습니다.



가스관이 막혀 있어 벽난로를 사용할 수 없습니다.

# 계단, 층계참, 복도

## 1. 계단, 층계참, 복도 : 계단 상태-양호 관찰 사

항: • 위쪽 계단 모습 • 아래쪽 계단 모습



위층 계단에서 바라본 풍경



아래층 계단에서 바라본 풍경

# 연기/일산화탄소 감지기

## 1. 연기/일산화탄소 감지기 구성 요소: • 연기 감지기 설치됨 • 일산화

탄소 감지기 설치  
됨

# 다락/구조/골조/단열

## 1. 다락방 접근/검사 위치/ 검사 접근 위치:

- ---
- 관찰 사항: • 다락방  
모습 • 다락방 단열재  
가 제자리를 벗어나 있음 • 다락방에 개인  
물품이 있음. 제거를 권장합니다. • 다락방 단열재가 제자리를 벗어나 있음 • 다락방에 개인 물품이  
있음. 제거를 권장합니다.



다락방에서 바라본 풍경



해치 구멍은 단열 처리가 되어 있지 않습니다.



스커틀 홀 뷰

## 2. 바닥재:

- 없음

## 3. 단열재 단열재: • 유

- 리섬유 • 대략적  
인 두께: 30cm  
재질: • 변위됨 관찰 사항: • 다락방의 단열재  
가 변위되었습  
니다. 전문 시공  
업체에 의뢰하여 단  
열재를 재배치할 것을 권장합니다. • 다락방의 단열재가 변위되었습니다. 전문 시공업체에 의뢰하여 단열재를 재배치할 것을 권장합니다.



다락방의 단열재가 제자리를 벗어났습니다. 전문 시공업체에 의뢰하여 단열재를 재배치하는 것을 권장합니다.

# 다락/구조/골조/단열(계속)

## 4. 방습막 방습막: 눈에 보이

지 않음

## 5. 환기

환기: 추가 환기  
권장 • 처마 환기구에 배플 설치 권장 관찰 사항: •  
다락에서 봤을 때 처마 환기구에 배플이 없  
습니다. 적절한 환기  
를 위해 전문 시공업체에 의뢰하여 처마에 배플을 설치할 것을 권장합니다.

## 6. HVAC 덕트



## 7. 관찰된 구조적 문제점 구조적 문제점: 예

## 8. 지붕 구조

지붕 구조: 트러스 • 목재



다락방 전망

## 9. 천장 장선 천장 장선: 목

재

다락/구조/골조/단열(계속)

10. 외장재: • OSB

11. 결로/습기/누수 흔적 결로/습기/누수: • 결로 흔적: 없음

12. 전기

전기적 특성:  
• 눈에 띄는 결함 없음

13. 다락/구조/골조/단열: 기타



다락방에서 바라본 풍경

환기 시스템

1. 건조기 통풍구 상태

관찰 사항: • 건조  
기 통풍구 있음



건조기 환풍구 있음

2. 주방 환풍기 상태

관찰 사항: • 주방  
환풍기 있음

용어집 용어집

| 용어   | 정의                                                                                            |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| GFCI | 인원 보호를 위해 고안된 특수 장치<br>회로의 전원을 차단함으로써, 회로를 개방할 수 있습니다.<br>아주 미량의 전류라도 접지를 통해 흐르고 있습니다.<br>체계. |