

PROPERTY INSPECTION REPORT

검사관: 피터 청, PC 홈 인스펙션
표지



Peter Chung
P C Home Inspection

1065 Lomita Blvd SPC 201
Inspection Prepared For: Mi Chung
Agent:

Date of Inspection: 12/4/2025
Year Built: 38 Size: 1500
Weather: Sunny

보고서 서론

저희에게 점검 기회를 주셔서 감사합니다! 요약 페이지에 나열된 항목들이 보고서의 전체 내용이 아니라는 점을 유의해 주시기 바랍니다. 전체 점검 보고서를 꼼꼼히 읽어보시고, 궁금한 점이 있으시면 언제든지 문의해 주세요. 점검이 완료되고 보고서가 전달된 후에도 궁금한 사항이 있으시면 언제든지 전화 또는 이메일로 연락 주시기 바랍니다.

검사 대상 건물은 "합격" 또는 "불합격"으로 판정되지 않습니다. 다음 보고서는 건물의 눈에 보이는 부분에 대한 검사를 기반으로 작성되었으며, 식물이나 소지품으로 인해 검사 범위가 제한될 수 있습니다. 건물의 연식에 따라 누전차단기(GFCI) 콘센트와 같은 일부 설비가 설치되어 있지 않을 수 있습니다. 본 보고서는 안전에 중점을 두고 작성되었습니다.

기능 점검 보고서이며, 코드 점검이 아닙니다. 이 보고서는 검사관이 추가 조사 또는 수리가 필요하다고 판단하는 특정 비외관적 문제점을 식별하는 것입니다.

안전 및 책임 문제 해결을 위해 면허를 소지한 전문 업체가 문제점 및 결함을 평가하고 수리할 것을 권장합니다. 본 보고서는 검사 당일의 상황을 반영한 것이므로, 잔금 지급 직전에 귀하 또는 귀하의 대리인이 최종 현장 점검을 실시하여 부동산 상태를 확인하시기를 권장합니다.

보고서 내 동영상: 담당 검사관이 보고서에 문제점을 보여주는 동영상을 첨부했을 수 있습니다. PDF 형식으로 보고서를 여는 경우, 무료 PDF 프로그램인 Adobe Reader로 열어 보시기 바랍니다. 웹페이지로 보고서를 보는 경우, 모든 브라우저에서 동영상이 재생되므로 보고서 내 동영상을 클릭하면 재생이 시작됩니다.

보고서 전반에 걸쳐 정보를 쉽게 찾고 읽을 수 있도록 아이콘을 사용했습니다. 아래 범례를 참조하여 각 등급 아이콘의 의미를 확인하십시오.



양호 - 해당 구성 요소가 원래 목적에 부합하는 기능을 하지만, 정상적인 마모 및 손상 흔적이 나타날 수 있음을 나타냅니다.



불량 - 해당 부품은 5년 이내에 수리 또는 교체가 필요할 가능성이 높습니다.



불량 - 해당 부품은 현재 또는 가까운 시일 내에 수리 또는 교체가 필요할 것으로 예상됩니다.



안전 - 이 등급의 제품은 즉시 점검하고 수리해야 합니다. 안전 문제로 표시되어 있더라도 수리 비용은 매우 저렴할 수 있습니다. 문제 내용을 자세히 파악하기 위해 설명서를 꼼꼼히 읽어보시기 바랍니다.



해당 없음/없음 - 이 등급의 품목은 접근이 차단되었거나 가려져 있어 완전히 검사할 수 없었습니다. 또는 해당 품목이 집에 존재하지 않았습니다.

저희 보고서에는 독특한 팝업 용어집 기능이 포함되어 있습니다. 노란색으로 강조 표시된 단어 위에 마우스 커서를 올려놓으면 해당 단어의 정의 또는 유용한 정보가 나타납니다!

목차

목차

보고서 요약	4
개요	5
집 사진	5
근거	6-8
지붕	9
외부	10-11
실외용 에어컨 - 히트펌프 1	12
차고/주차장	13
거실	14
그레이트 룸	14-15
주방	16-17
세탁실	18
욕실 1	19-20
욕실 2	21-22
침실 1	23-24
침실 2	25
침실 3	26
계단, 층계참, 복도	27
연기/일산화탄소 감지기	28
다락/구조/골조/단열	28
크롤 스페이스	29

PC 주택 점검	1065 Lomita Blvd SPC 201, 하버 시티, 캘리포니아
연관	30-31
온수기	32
난방 시스템	33
전기 - 메인 패널	34
냉각 시스템 - 실내	35-36
어휘	37

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.

실외용 에어컨 - 히트펌프 1

13페이지 항목: 1 외부	에어컨 - 히터 펌프 1	• 에어컨 실외 응축기용 차단기가 제조사 사양표에 따르면 과도하게 큰 용량으로 설치되어 있어 안전상의 문제가 발생할 수 있습니다. 면허를 소지한 전기 기술자에게 수리를 의뢰하십시오.
----------------	---------------	---

개요

1. 검사 범위

• CREIA 실무 표준에 따라 검사 대상으로 지정된 모든 구성 요소는 본 보고서의 "검사 제한 사항" 섹션에 명시된 경우를 제외하고 검사됩니다. 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 품질 보증으로 간주되어서는 안 됩니다. 검사 범위에 대한 자세한 설명은 사전 검사 계약서를 참조하십시오. 전문 주택 검사는 검사 당일에만 실시되는 육안 검사이며, 주택에 직접적인 손상을 주지 않는 비침습적 검사입니다.

2. 주 출입구 방향

• 이번 점검 목적상, 이 집은 서쪽을 향하고 있습니다.

3. 점유 상태 • 점유 중

4. 날씨 • 맑음

5. 최근 비/눈

• 아니요

6. 지표면 덮개 • 건조

7. 대략적인 나이

• 노인

집 사진

1. 주택 사진 관찰 내용: • 집



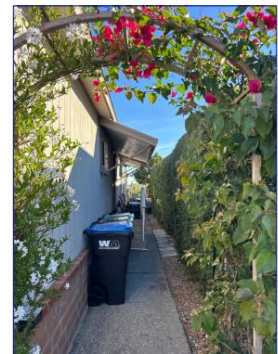
앞면 • 집 옆면 • 집
옆면 • 집 뒷면



집의 앞면

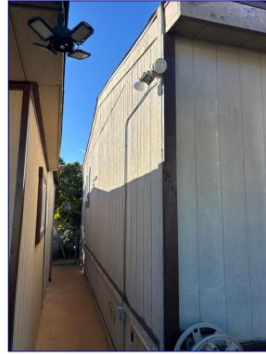


집의 왼쪽



집의 오른쪽

집 사진 (계속)



집 뒤쪽

근거

1. 서비스 워크



집의 오른쪽

2. 진입로/주차장

재료: • 아스팔트

트 관찰 사항:

- 진입로/주차장 바닥



재는 아스팔트입니다. 아스팔트는 동결 손상을 방지하기 위해 밀봉 상태를 유지하고 큰 균열은 메워야 합니다. 필요한 경우 전문가에게 문의하십시오.

근거 (계속)



진입로 전망



진입로 전망

3. 현관 재료:

복합적인 관



찰 내용: • 현관에
서 바라본 풍경



현관에서 바라본 풍경

4. 계단/현관 재질: • 목재 상



태: • 안전 위험

관찰 사항:

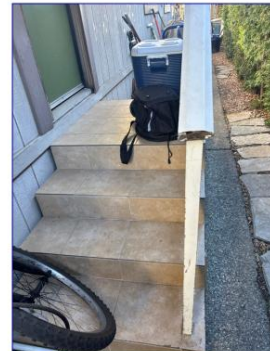
• 외부 계단에 수

평 난간이 있습니다. 수

평 난간은 오르내릴

때 추락 위험을 초래합니다.

나무 난간이 너무 넓어서 잡을 수가 없습니다. 전문 시공업자에게 수리를 맡기는 것을 추천합니다.



근거 (계속)

5. 데크/발코니 재질: • 목재 • 합



성 소재 관찰

사항: • 데

크/발코니에서 바라

본 풍경



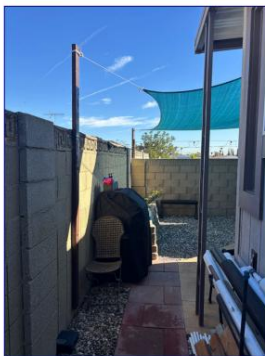
데크/발코니 전망
금속 지붕으로 데크를 둘러싸세요

6. 울타리/벽 재료: • 블록

• 목재 관찰 사

항: • 울타

리의 모습



벽면 전망

7. 호스 꼭지: • 작동 가능



상태: • 역류 방

지 밸브 설치 권장 관찰

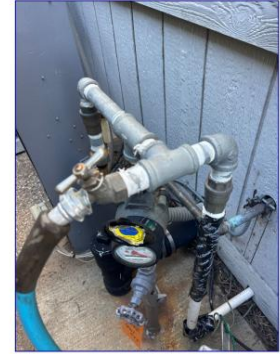
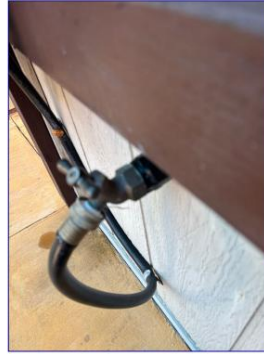
사항: • 최소 한

개의 호스 꼭지에 역류 방지 장치가 설치되어 있지

않습니다. 교차 오염

이 발생할 수 있으며, 이는 잠재적인 안전 문제입니다. 면허를 소지한 배관공이 역류 방지/진공 차단기를 설치해야 합니다.

근거 (계속)



지붕

1. 옥상에서 본 모습

옥상에서 바라본
풍경: • 옥상에서 바라본 풍경



2. 지붕 일반 점검: 가시성: • 모든 점검 위치: •

지붕

3. 지붕 스타일: 종류/스타일 • 아스팔트

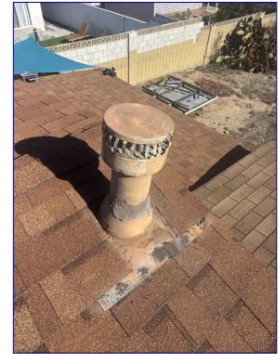
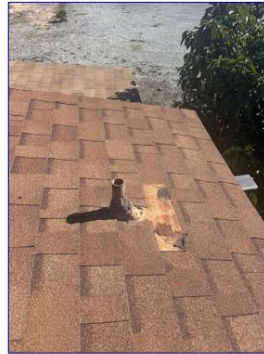
트 싱글 층수/
연식/위치: • 1층 이상

4. 환기 시스템



지붕 (계속)

5. 깜빡임



6. 지붕 상태 : 침하된 부분 관찰 사항 : 지붕 일부가

침하되었습니다.
다. 전문 지붕 시공업
자에게 평가를 의뢰
하는 것이 좋습니다.



외부

1. 사이딩

Satisfactory



자재: • 엔지니
어드 우드: LP 스마트 사이딩
상태: • 수리/도
색/스테인 작업 권장

2. 다듬기

Satisfactory



재료: • 나무
상태: • 수리/도
색 권장

3. 처마 마감재: •

Satisfactory



목재 상태: • 수
리/도색 권
장 사항 관찰 내
용: • 처마 마감재에 정기적인 도색 유지 보수
가 필요합니다. 전문
도장 업체에 의뢰하여 처마 마감재를 수리/도색할 것을 권장합니다.

4. 마감재 : • 알루미늄

Satisfactory



늪/강철

5. 창문/방충망 재질: • 비닐

Satisfactory



6. 서비스 입구 위치: • 지하

7. 외부 콘센트/상태: • 외부 콘센트: 있음

Satisfactory



• 누전차단기(GFCI) 설치 여부:
있음

8. 건물 외벽 시공

Satisfactory



재료: • 골조 관
찰 사항: • 부
속 건물은 주택 검사
범위에 포함되지 않습니다. 필요에 따라 전문가에게 점검 및 자문을 구하십시오.

외관 (계속)



9. 외부 출입문

- Satisfactory
- 주 출입문 상태: 양호 • 주 출입문 문틈막이: 양호 • 기타 출입
 - 문 1 상태: 양호
 - 관찰 사항: • 정문



실외용 에어컨 - 히트펌프 1

1. 실외 냉난방 - 히트펌프 1



- 위치: 남쪽 • 위치: 서쪽 •
- 브랜드: • 대략적인 사용 연
- 수: 20-25년
- 이상 • 에너지원: 전기 • 장치 유형: 공랭식 • 설치된 최
- 대 퓨즈/차단기(암페어): 60암페어 • 수
- 평: 가능 • 응축기 핀: 청소 필요 • 단
- 열: 가능 • 부적절한 간격(공기 흐름): 없음 관찰 사항: • 모델 번호: GSC130421AC
- 일련 번호:
- 0812042101 • 에어컨의 예상 수명(8-15년)이 거의 다 되었거나 이미 지났습니
- 다. 교체 예산을 확보하는 것이 좋습니다. • 참고: 냉방 시스템에는 R-22 냉매 (프레온)가 포함되어 있습니다. EPA 기준 에 따라 이 프레온은 2020년부터

단계적으로 사용이 중단될 예정입니다. 따라서 에어컨의 "밀폐형 냉매 시스템" 수리가 필요한 경우 R-22 냉매를 제거해야 할 수 있습니다. 시스템에 R-22 냉매를 추가할 수 있거나, 개조 옵션이 있을 수 있습니다. 수리 및 교체 비용을 마련해 두는 것이 좋습니다. 필요한 경우 면허를 소지한 HVAC 전문가와 상담하십시오. • 외부 온도 때문에 에어컨을 작동시키지 않습니다. 외부 온도가 60도(화씨) 미만일 때는 에어컨을 작동시키지 마십시오. 사용 전에 면허를 소지한 HVAC 전문가에게 에어컨 청소 및 성능 점검을 의뢰하는 것이 좋습니다. • 제조사 데이터 태그에 따르면 에어컨 실외 응축기 장치에 설치된 차단기가 과도하게 큰 용량으로 설치되어 있어 안전상의 문제가 발생할 수 있습니다. 면허를 소지한 전기 기술자에게 수리를 의뢰하는 것이 좋습니다.



차고/주차장

1. 유형:

- 차고



차고/주차장 (계속)

2. 자동 개폐 장치



3. 지붕 재료: • 금

속



4. 빗물받이



거실

1. 위치

관찰 내용: • 거실에
서 바라본 풍경

2. 전기 설비 • 스

위치 작동 가능: 예 • 콘센트 작
동 가능: 예 • 접지선 개
방: 아니오 • 역극성 보호: 아니오

그레이트 룸

1. 위치

위치: • 1층
• 복층 구조



관찰 내용: • 넓은 거
실 전망

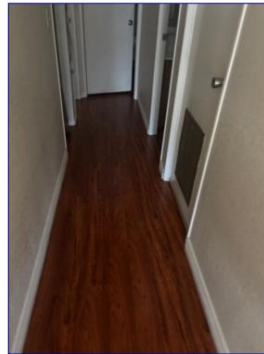
그레이트 룸 (계속)



2층

상태: • 세탁

실 근처 복도에서 삐걱거리는 소리가 납니다



3. 천장 선풍기



4. 전기

상태: • 스위

치: 있음 • 스위치 작

동 가능: 있음 • 콘센트: 있음 • 콘센

트 작동 가능: 있음 • 접지

선: 없음 • 역극성: 없음



5. 난방 장치 • 난방 장치

있음: 예



그레이트 룸 (계속)

6. 윈도우



7. 기타



주방

1. 주방 사진 • 주방 풍경



2. 조리대 상태: • 일반적인

조리대 마모



주방 (계속)

3. 캐비닛 상태: • 상

판의 일반적
인 마모



4. 배관 • 수도꼭지 누

수: 없음



5. 벽 및 천장



6. 윈도우



7. 난방/냉방 방식 • 난방 방식: 있음



8층



9. 가전 제품: • 음식물

처리기 (작동
가능): 예 • 오븐 (작동 가능): 아
니오 • 식기세척기 (작동 가
능): 예 • 환풍기 (작동 가능): 예 • 냉
장고 (작동 가능): 예 • 전자레인지
(작동 가능): 예



세탁실

1. 문/벽/천장

관찰 사항: • 세탁실



2. 창

설치됨: • 예



3. 세탁 싱크대

• 세탁용 싱크대: 해당 없음

4. 열원 존재 여부 열원 존재: • 예



5. 환기가 잘 되는 방

환기 가능 여부: • 예



6. 건조기 배기 식 (배기식) • 비

덕



7. 전기 설비: • 누전차단

기(GFCI) 설치

여부: 예



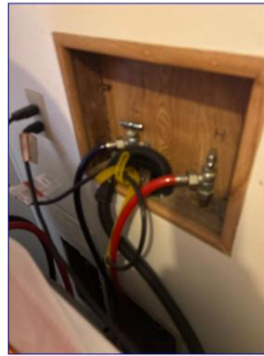
세탁실 (계속)

8. 가전 제품: • 세탁 기 • 건조기



9. 세탁기 연결 배관 세탁기 연결 배관 • 양호한 관

찰 결과: • 세탁실, 세탁기 연결 모습



10. 가스 차단 밸브

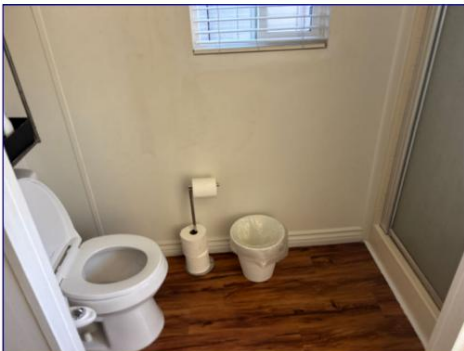
가스 차단: • 예



욕실 1

1. 위치 위치: • 메인

욕실 관찰 사
향: • 욕실 1 전망



욕실 1 (계속)

2. 싱크대

• 수도꼭지 누수: 없음



3. 욕조

• 수도꼭지 누수: 없음 • 배관 누수: 없음



4. 샤워

샤워실: • 샤워 부스 틈새 실리콘 처리 권장 • 수도꼭지 누수: 없음 • 배관 누수: 없음



5. 화장실

• 불이 헐거워짐: 아니오



6. 샤워/욕조 공간

샤워/욕조 공간: • 세라믹/플라스틱



7. 배수



8. 물의 흐름



9. 습기 얼룩 습기 얼룩이 있는 곳: • 있음 • 천장



10. 문



욕실 1 (계속)

11. 창



12. 콘센트 • 있음: 예 • 작동 가

능: 예 • 누전차단기



(GFCI) 있음: 예 • 누전차
단기(GFCI) 작동 가능: 예

13. 열원 존재

열원: • 예



14. 배기 팬

배기 팬: • 없음



욕실 2

1. 위치

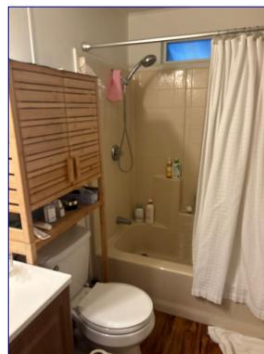


위치: • 1층

욕실

관찰 사항: • 욕실

2 전망



욕실 2 (계속)

2. 싱크대

• 수도꼭지 누수: 없음 • 배



관 누수: 없음

3. 욕조

• 수도꼭지 누수: 없음 • 배



관 누수: 없음

4. 샤워



5. 화장실

• 볼이 혈거위잡: 아니오



6. 샤워/욕조 공간

샤워/욕조 공간: • 세라믹/플라스
틱



7. 배수



8. 물의 흐름



9. 습기 얼룩 존재 여부 : • 없음



10. 문



욕실 2 (계속)

11. 창



12. 용기 - 있음: 예



13. 열원 존재



14. 배기 팬



침실 1

1. 위치

위치: • 1층



관찰 사항: • 침실 1
전망



침실 1 (계속)

2. 벽 및 천장



3층



4. 천장 선풍기



5. 전기



전기 사양: • 스
위치 작동 가능: 예 • 콘센트 작동 가능:
예 • 접지 불량/역극성: 아니오

6. 난방 장치 유무 난방 장치: • 예



7. 침실 비상구: • 비상구 제

한: 없음



8. 문



9. 창문



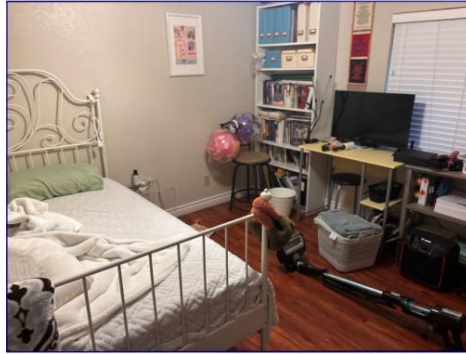
침실 2

1. 위치

위치: • 1층



관찰 사항: • 침실 2 전
망



2. 벽 및 천장



3층



4. 천장 선풍기



5. 전기

전기 사양: • 스



위치 작동 가능: 예 • 콘센트 작동 가능:
예 • 접지 불량/역극성: 아니오

6. 난방 장치 유무 난방 장치: • 예



7. 침실 비상구: • 비상구 제

한: 없음



침실 2 (계속)

8. 문



9. 창문

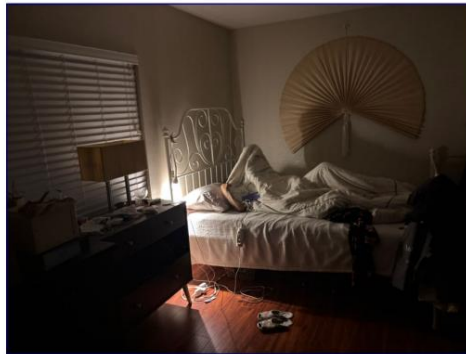


침실 3

1. 위치 위치: • 1층



관찰 사항: •
침실 3 전망



2. 벽 및 천장



3층



침실 3 (계속)

4. 천장 선풍기



5. 전기

전기: • 스위치 작동 가능: 예



6. 난방 장치 유무 난방 장치: • 예



7. 침실 비상구: • 비상구 제한: 없음

한: 없음



8. 문



9. 창문



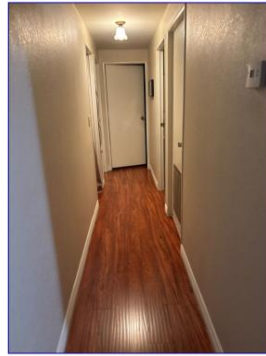
계단, 층계참, 복도

1. 계단, 층계참, 복도

관찰 내용: • 복도에 서 본 모습



계단, 층계참, 복도 (계속)



연기/일산화탄소 감지기

1. 연기/일산화탄소 감지기



필수 사항: •

연기 감지기가 설치되어 있음 • 연기 감지기가 작동 가능함 • 일산화탄소 감지기가 설치되어 있음 • 일산화탄소 감지기가 작동 가능함

다락/구조/골조/단열

1. 다락방 접근/점검 위치



2. 방습막 방습막: • 부적절

하게 설치됨

크롤 스페이스

1. 지하실



2. 접근



자재: • 전체
크롤스페이스 • 냉난방 시
설: 없음

3. 기초벽 재료: • 절제 빔

4층



재료: • 흙
조건: • 방습막
존재:
해당 지역의 30%만이

5. 배수 : • 배수



펌프: 없음
• 고인 물: 없음 • 습
기 피해 흔적: 없음

6. 환기



7. 보/기둥/대중보 재료: • 강철



8. 전기

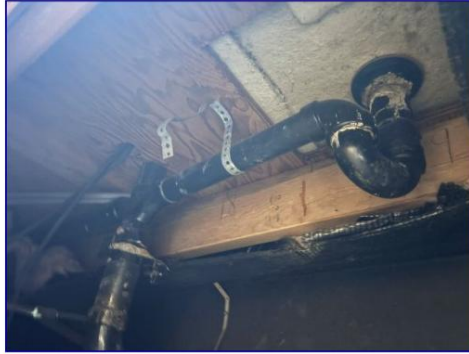


9. 절연



재료: • 유리섬
유

기어들어갈 수 있는 공간 (계속)



10. 증기 차단막: 눈에 보이

지 않음



연관

1. 주 차단 밸브 위치

위치: 우측

외벽

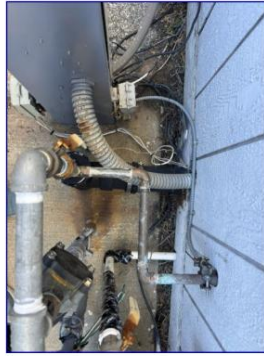


관찰 사항: 메인
급수 밸브가 잠겼습니다.



배관 (계속)

2. 급수관 종류: • 구리/아연 도금



3. 납땜 접합부 이외의 납 상태: • 없음

4. 노출된 급수 배관 재질: • 구리 • PVC 플라스틱



5. 흐름



6. 급수/배수 배관



공급/배수: • 교차 연
결: 없음

7. 배수/폐수/환기 파이프



재질: • ABS

지지/절연 • 금속 띠 • 플라스
틱 지지대

8. 트랩 - 적절한 P형/배수



상태: • 예 • 배수:
양호

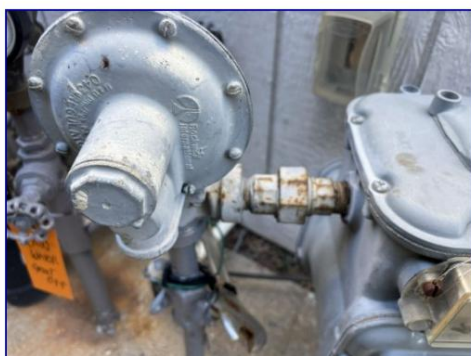
배관 (계속)

9. 연료 라인 재질:

연료 라인: 흑
철 • 연료 라인: CSST



10. 주 연료 차단 밸브 위치



온수기

1. 브랜드명

브랜드명: • 브랜드:
Rheem
관찰 사항: • 온수기
주변 • 온수기 데이터 태그

온수기 (계속)



난방 시스템

1. 브랜드

- 브랜드: •
- 브랜드: 콜맨
- 관찰 내용: • 보일러
- 구역: 복도 • 보일러, 데이터 태그



2. 에너지원/온풍 시스템

- 가스

3. 연소 공기 배출 장치 설치 여부: • 예

4. 안전 제어 장치 : • 가스 차단

밸브: 있음

5. 유통

배관: • 단열 플렉스 덕트

난방 시스템 (계속)

6. 연통 배관: • 올바

르게 설치됨

7. 필터 필터:

• 표준

8. 온도 조절기에 의해 켜졌을 때: • 정상 작동: 예

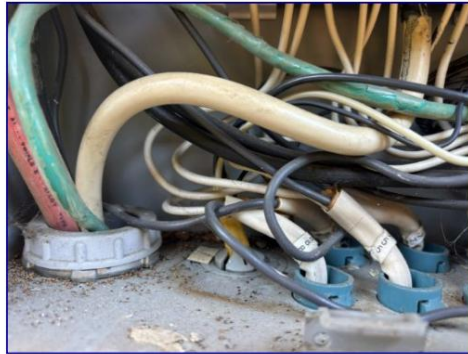
9. 작동 • 시스템이

작동하지 않는 이유: 외부 온도

전기 - 메인 패널

1. 메인 패널 일반

관찰 사항: • 주 배
전반



2. 위치

위치: • 외벽



3. 패널과의 적절한 간격 확보

• 패널 설치 공간 확보 여부: 가능



전기 - 메인 패널 (계속)

4. 전류/전압 : 100A



5. 차단기/퓨즈

• 차단기/퓨즈: 차단기



6. 접지된 것으로 보임 • 접지된 것으로 보임

로 보임: 예



7. GFCI/AFCI 차단기



8. 메인 와이어 메인 와

이어: • 구리



9. 분기선 종류: • 구리



냉각 시스템 - 실내

1. 냉방 시스템: 일반 사항: • 중앙 시스템 관찰 사항: • 냉

방 시스템에

는 R-22 냉매(프레온)가 사
용됩니다. 미국 환경보

호청(EPA) 기준에 따라 이 프레온은 2020년에 사용이 중단될 예정입니다. 따라서 에어컨의 "밀폐형 냉매 시스템" 수리가 필요한 경우 R-22 냉매를 제거해야 합니다. 교체
보다 비용이 저렴한 개조 옵션이 있을 수 있지만, 수리 또는 교체를 위해 비용을 저축해 두는 것을 권장합니다. 필요한 경우 면허를 소지한 HVAC 전문가와 상담하십시오.



냉각 시스템 - 내부 (계속)

2. 연령 연

Satisfactory

령: • 연령:

15~20년 이상 관찰 사항: • 에

어컨 시스템의 평균 수

명은 8~15년입니다. 수리 및/또는 교체를 위한 예산 편성을 권장합니다.

3. 증발기 코일: • 보이지 않음



4. 응축수 배관 재질: • 외부로 연결

5. 2차 응축수 배관 : • 있음-없음

6. 미분 미분: • 미분:

7. 상태: • 외부 온도

Satisfactory

로 인해 작동

불가

어휘

어휘

용어	정의
에어컨	에어컨 및 에어컨 작동의 약자
ABS	아크릴로니트릴 부타디엔 스티렌의 약자; 단단한 검은색 플라스틱 배수관에만 사용되는 파이프입니다.
CSST	골형 스테인리스강 튜브(CSST)는 전선관의 한 종류입니다. 가정용 천연가스 난방에 사용됩니다. 도입된 시기는 다음과 같습니다. 1988년 미국에서 개발된 CSST는 연속적이고 유연한 시스템으로 구성되어 있습니다. 외부에 PVC 코팅이 된 스테인리스 스틸 파이프입니다. 배관은 공기 누출 테스트를 거친 코일에서 생산됩니다.
GFCI	인원 보호를 위해 고안된 특수 장치 회로의 전원을 차단함으로써, 회로를 개방할 수 있습니다. 아주 미량의 전류라도 접지를 통해 흐르고 있습니다. 체계.
PVC	폴리염화비닐은 흰색 제품 제조에 사용됩니다. 플라스틱 파이프는 일반적으로 상수도관에 사용됩니다.