



Kurzanleitung

Einfamilienhaus & Zweifamilienhaus

Inhaltsverzeichnis

1. Anmelden auf LORA.de	2
2. Neuen Auftrag erstellen	2
3. Adresseingabe	2
4. Objektart auswählen	3
5. Auftrag anlegen	3
6. Schnellauswahl der Gebäudeart	4
7. Objektangaben eintragen	4
7.1. Zustand auswählen	5
7.2. Ausstattung auswählen	5
8. Wertschätzung berechnen	6
8.1. Ergebnis als PDF oder Worddokument	6



1. Anmelden auf LORA.de

Auf der Plattform www.on-geo.de Lora Login auswählen und mit Benutzername sowie Kennwort anmelden.

LORA[®]
Immobilienplattform

Melden Sie sich an LORA 3.0 an.

Max Mustermann

.....

Anmelden

2. Neuen Auftrag erstellen

Klicken Sie auf „Neuer Auftrag“.

L

Home

Eigene Aufträge

Suche Aufträge

Eigene Aufträge

Alle

Neuer Auftrag

3. Adresseingabe

Geben Sie die gewünschte Adresse ein.

L

Home

Neuer Auftrag

Land*

Deutschland

Postleitzahl, Ort *

00000 Musterstadt

Straße *, Nr.

Musterstraße 1

Zusatz



4. Objektart auswählen

Wählen Sie die Objektart (Wohnimmobilie) und Objektunterart (EFH, ZFH, DHH, RH, usw.) aus.

The screenshot shows the 'Neuer Auftrag' form with the following fields:

- Land*: Deutschland
- Postleitzahl, Ort *: 11111 Musterstadt
- Straße *, Nr.: Musterstraße 1
- Zusatz:
- Gutachtenart*: Kurzgutachten
- Ermittlung von*: Markt- und Beleihungswert
- Auftragsart*: Gutachten
- Objektart*: Wohnimmobilie (highlighted with an orange box and an arrow)
- Objektunterart *:

5. Auftrag erstellen

Erstellen Sie den Auftrag durch das Klicken auf „Weiter“ und im Anschluss auf „Anlegen“.

The screenshot shows the 'Neuer Auftrag' form with the following fields:

- Land*: Deutschland
- Postleitzahl, Ort *: 11111 Musterstadt
- Straße *, Nr.: Musterstraße 1
- Zusatz:
- Gutachtenart*: Kurzgutachten
- Ermittlung von*: Markt- und Beleihungswert
- Auftragsart*: Gutachten
- Objektart*: Wohnimmobilie
- Objektunterart *: Einfamilienhaus (freistehend)
- Bewertungszustand*: Bestand
- Team/Standort *: nicht festgelegt
- Vorlage Dokumentenliste *: Standard

Buttons at the bottom: Weiter (highlighted with an orange box), Als Folgebewertung anlegen, Als Entwurf speichern, Abbrechen.

The screenshot shows the 'Neuer Auftrag' form with the following fields:

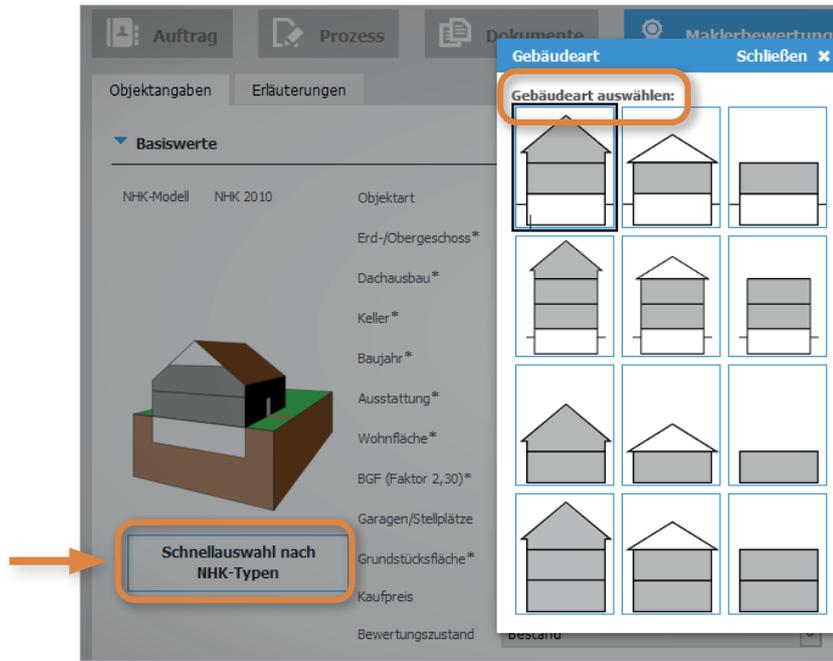
- Land*: Deutschland
- Postleitzahl, Ort *: 35630 Ehringhausen . Dill
- Straße *, Nr.: Kirchweg 27
- Zusatz:
- Bundesland: Hessen
- Landkreis: Lahn-Dill-Kreis
- Gutachtenart*: Kurzgutachten
- Ermittlung von*: Markt- und Beleihungswert
- Auftragsart*: Gutachten
- Objektart*: Wohnimmobilie
- Objektunterart *: Einfamilienhaus (freistehend)
- Genauigkeit der Validierung: hausnummerngenau
- Bewertungszustand*: Bestand
- Team/Standort *: nicht festgelegt
- Vorlage Dokumentenliste *: Standard

Buttons at the bottom: Anlegen (highlighted with an orange box), Als Folgebewertung anlegen, Als Entwurf speichern, Abbrechen.



6. Schnellauswahl der Gebäudeart

Wählen Sie den passenden Gebäudetyp aus.



7. Objektangaben eintragen

Füllen Sie nun (so weit möglich) alle Felder aus. Folgende Felder müssen zwingend ausgefüllt werden: Baujahr, Wohnfläche oder BGF (bevorzugt BGF), Garagen, Grundstücksfläche, Modernisierung, Ausstattung sowie Zustand.

NHK-Modell	NHK 2010	Objektart	Wohnimmobilie	Objektunterart	Einfamilienhaus (freistehend)
		Erd-/Obergeschoss*	Erdgeschoss	Ausbaugrad*	100%
		Dachausbau*	ausgebautes Dachgeschoss	Unterkellerungsgrad*	100%
		Keller*	unterkellert	Modernisierungsgrad	Einfach
		Baujahr*	1993	Zustand*	mittel
		Ausstattung*	individuell (Stufe 3,05)	BRI (Faktor 2,83)	1.106 m ³
		Wohnfläche*	170,00 m ²		
		BGF (Faktor 2,30)*	391 m ²		
		Garagen/Stellplätze	Doppelgarage (massiv) 1		
		Grundstücksfläche*	927,00 m ²	Besichtigung	Keine Besichtigung
		Kaufpreis	nicht bekannt		
		Bewertungszustand	Bestand		

Schnellauswahl nach NHK-Typen



7.1. Zustand auswählen

Bei dem Anklicken des Stiftes bei der Auswahl „Zustand“ öffnet sich die Auswahlmöglichkeit. Diese Auswahl ist ausschlaggebend für die Restnutzungsdauer.

Objektunterart: Einfamilienhaus (freistehend)

Ausbaugrad*: 100%

Unterkellerungsgrad*: 100%

Modernisierungsgrad: Einfach

Zustand*:  mittel

BRI (Faktor 2,83): 1.106 m³

Besichtigung:  Keine Besichtigung

Zustand Schließen ✕

katastrophal
Das Objekt ist ohne umfassende Umbau-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht nutzbar. Es liegen massive Baumängel und Bauschäden vor.

schlecht
Es liegen umfassender Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau bzw. erhebliche Baumängel und Bauschäden am Objekt vor.

mäßig
Es liegen Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau bzw. umfangreichere Baumängel und Bauschäden am Objekt vor.

mittel
Das Objekt hat einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Es liegen evtl. kleinere Mängel bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau vor.

gut
Das Objekt hat einen guten Unterhaltungszustand. Es liegt kein Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau vor. Für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, die in den letzten ca. 5 - 20 Jahren neu gebaut, kernsaniert oder umfassend modernisiert wurden, kann meist ein guter Unterhaltungszustand unterstellt werden.

sehr gut
Das Objekt hat einen sehr guten Unterhaltungszustand. Der Zustand entspricht einem Neubau. Für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, die in den letzten ca. 5 Jahren neu gebaut, kernsaniert oder umfassend modernisiert wurden, kann meist ein sehr guter Zustand unterstellt werden.

7.2. Ausstattung auswählen

Durch das Anklicken des Stiftes gelangen Sie in die Unterebene. Eine Erläuterung zu den jeweiligen Ausstattungsstufen erhalten Sie, indem Sie den Mauszeiger über die Schalter bewegen. Eine Mehrfachauswahl ist in jeder Spalte möglich.

Objektart: Wohnimmobilie

Erd-/Obergeschoss*: Erdgeschoss

Dachausbau*:  ausgebauten Dachgeschoss

Keller*:  unterkellert

Baujahr*: 1993

Ausstattung*:  individuell (Stufe 3,05)

Wohnfläche*: 170,00 m²

BGF (Faktor 2,30)*:  391 m²

Garagen/Stellplätze:  Doppelgarage (massiv) 1

Grundstücksfläche*: 927,00 m²

Kaufpreis:  nicht bekannt

Bewertungszustand: Bestand

Ausstattungsstufen Schließen ✕

	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23
Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15
Fenster und Außentüren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11
Innenwände und -türen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11
Deckenkonstruktion und Treppen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11
Fußböden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5
Sanitäreinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9
Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9
Sonstige technische Ausstattungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6
Σ Kostenkennwerte für Gebäudeart ...	Σ 559 €/m ² ...	Σ 619 €/m ² ...	Σ 713 €/m ² ...	Σ 858 €/m ² ...	Σ 1.076 €/...	

Durchschnittliche Stufe: 3,05 Summe der Kostenkennwerte: 719 €/m² BGF

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthalten die Tooltips zur jeweiligen Ausstattungsstufe eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

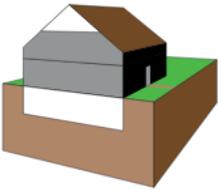
Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).



8. Wertschätzung berechnen

Klicken Sie auf „Berechnen“.

NHK-Modell NHK 2010



Schnellauswahl nach NHK-Typen

- weitere Objektangaben
- Nebengebäude/Stellplätze
- Lage und Markt
- Erbbaurecht

Objektart	Wohnimmobilie	Objektunterart	Einfamilienhaus (freistehend)
Erd-/Obergeschoss*	Erdgeschoss	Ausbaugrad*	100%
Dachausbau*	ausgebautes Dachgeschoss	Unterkellerungsgrad*	100%
Keller*	unterkellert	Modernisierungsgrad	Einfach
Baujahr*	1993	Zustand*	mittel
Ausstattung*	individuell (Stufe 3,05)	BRI (Faktor 2,83)	1.106 m ³
Wohnfläche*	170,00 m ²	Garagen/Stellplätze	Doppelgarage (massiv) 1
BGF (Faktor 2,30)*	391 m ²	Grundstücksfläche*	927,00 m ²
Kaufpreis	nicht bekannt	Besichtigung	Keine Besichtigung
Bewertungszustand	Bestand		

mit Onlinedaten **Berechnen**

8.1. Ergebnis als PDF oder Worddokument

Sie können nun das Ergebnis als PDF oder Worddokument (hier können direkt Änderungen vorgenommen werden) erzeugen.

Objektangaben | Ergebnis | Erläuterungen | Onlinedaten | Änderungen | Warnhinweise

Ergebnis abgeleitet von:

<input type="radio"/> Bodenwert	Marktwert
<input checked="" type="radio"/> Sachwert	49.905
<input type="radio"/> Ertragswert	310.938
<input type="radio"/> Vergleichswert	n.b.
	n.b.

+ Zuschläge

- Abschläge

Wert (lastenfrei) 310.938

Gutachtenergebnis 311.000
(1.830 €/m²)

Gutachtenkennung P41VF

Bewertungszustand Bestand Wertermittlungsstichtag 12.09.2019

Besichtigung Keine Besichtigung

Druckvorlage: Marktpreisreport **PDF-Ausdruck erzeugen** Word-Ausdruck erzeugen PDF-Ausdruck verwalten Abschließen