



- ▶ LETTINGS
- ▶ SALES
- ▶ MANAGEMENT

Date: 18 March 2026

Planning Department

London Borough of Haringey
5th Floor, Alexandra House
10 Station Road
London
N22 7TY

RE: Comprehensive Marketing Report & Viability Assessment

Property: 105 Brantwood Road, Tottenham N17 0DX Relating to Planning Permission: HGY/2023/0633

Dear Sir/Madam,

As the appointed agents for 105 Brantwood Road , we have prepared this comprehensive marketing report to support the applicant's request for the removal of Conditions 7 and 8 of planning permission HGY/2023/0633.

Property Overview & Marketing Campaign The subject property comprises approximately 3,000 sq ft of detached commercial space. We have executed a continuous and robust marketing campaign for 14 months. The property was marketed at an asking rent of £60,000 per annum.

Marketing initiatives included:

- ❑ Digital listings on major portals including EG PropertyLink, Zoopla, and Rightmove.
- ❑ Direct distribution of particulars to our registered applicant database and other commercial agents.
- ❑ A prominent physical 'To Let' board erected at the property.
- ❑ Print advertising in the Tottenham Independent, Haringey Community Press, and Local Business Weekly.
- ❑ Digital displays at our High Street branches in Hackney and Enfield.

Enfield Branch: 517 Hertford Road, Enfield, EN3 5UA ☎ 0207 112 8798

Hackney Branch: 63 Stoke Newington High Street, London N16 8EL ☎ 0207 241 6563

🌐 www.routeestates.com ✉ pm@routeestates.com

4.9 ★★★★★
Google



ico. PRS Property
Redress
Scheme

2. Justification of Asking Rent

The asking rent of £60,000 per annum equates to £20.00 per sq ft, which is highly competitive for the Tottenham/Edmonton area. The failure to let the property is not a result of pricing. For context, comparable properties currently on the market or recently let include:

❑ **Unit 4, Millmead Industrial Centre, N17** – 2.850 sq ft of B1/E office space – Let in November 2023 at £58.000pa (£20.35 per sq ft)

❑ **Garman Road Estate, N17** – 3.100 sq ft office and light industrial unit – Currently on the market at £65.000pa £20.96 per sq ft.

❑ **Tariff Road, N17** – 2.500 sq ft office space – Let in January 2024 at £48.000pa £19.20 per sq ft.

Conclusion: The asking rent for 105 Brantwood Road is squarely within the established market parameters for the immediate Tottenham area.

Barriers to Letting: Planning Restrictions and Location Despite significant marketing expenditure and competitive pricing, we have not secured a single offer. Based on direct applicant feedback, the property is unviable for its currently restricted uses due to two primary factors:

The Planning Restriction (Condition 7): The strict limitation to offices, artist/music studios, and light industrial uses has forced us to turn away numerous viable businesses. There is strong local demand for wider Class E uses (such as healthcare, fitness, and day nurseries), but these applicants could not proceed due to the condition.

The Industrial Environment: For applicants genuinely seeking standard office space (the permitted use), the location within a heavy industrial estate was a deterrent. Prospective office tenants consistently provided feedback that the heavy goods vehicle (HGV) traffic, noise, and general industrial environment were unsuitable for standard administrative or clerical staff.

4. Schedule of Enquiries and Viewings

Below is a representative log of enquiries demonstrating the consistent barriers encountered during the 14-month marketing period:

Date	Applicant Business Type	Source	Viewed	Feedback / Reason for Rejecting the Property
14 Nov 2023	Architectural Practice	EG Propertylink	YES	Applicant liked the interior but felt the surrounding area too noisy, specifically noting forklift reverse alarms from the adjacent warehouse making it unsuitable for client meetings
02 Dec 2023	Children's Day Nursery	Direct Call	No	Very keen o square footage. Had to advise them Condition 7 prohibits nurseries/creches. Interest withdrawn.
05 Mar 2024	Logistics/Courier Call Centre	Rightmove	YES	Required 24/7 access for staff. Decided against the property as they decided the walking route from Northumberland Park station was too poorly lit and too industrial for staff working night shifts.
18 Jun 2024	Private Dental Practise (Class E)	Local press	YES	Willing to pay the full asking price of £60.000pa and undertake full fitting. We had to decline offer as medical services are explicitly forbidden under the current Condition 7 restrictions.



- ▶ LETTINGS
- ▶ SALES
- ▶ MANAGEMENT

<i>(Please see our internal records for the full, exhaustive log if required).</i>				
--	--	--	--	--

5. Professional Conclusion

In our professional opinion, 105 Brantwood Road is virtually unlettable under the strict confines of Condition 7. The local market dynamics dictate that standard office occupiers prefer town centre or business park locations, rather than heavy industrial estates. Conversely, businesses that would thrive in this specific building are prohibited by the restricted use class.

Unless the full flexibility of Use Class E is restored, it is highly probable that this commercial floorspace will remain redundant and vacant for the foreseeable future.

Kind regards.

A. Ongan

Ali Ongan
MARLA MNAEA

Enfield Branch: 517 Hertford Road, Enfield, EN3 5UA ☎ 0207 112 8798

Hackney Branch: 63 Stoke Newington High Street, London N16 8EL ☎ 0207 241 6563

🌐 www.routeestates.com ✉ pm@routeestates.com

4.9 ★★★★★
Google





OFFICES TO RENT

MODERN, BRIGHT .PRIVATE OFFICE SPACES

READY KITCHEN

NEAR OVERGROUND

CONTACT

0795 717 63 63

0738 917 26 42

I'm here!

ENERGY
MADE WITH



OFFICES TO RENT

MODERN, BRIGHT .PRIVATE OFFICE SPACES

CONTACT

0795 717 63 63

14 SERİ İLANLAR

KİRALIK OFİSLER

105 Brantwood Road N17 0DX

adresinde, modern bir şekilde yeni dekore edilmiş kiralık büyük ofisler.

Tren stationa 5 dakika mesafede.

Mutfak ve banyo içinde.

Muhasebe ve avukat ofisi olmaya uygundur.

07389 172 642

kiralık **TO LET** oda

Stoke Newington
Bölgesinde

double odalar kiralıktır.

Bay ve bayanlar için
uygundur.

Lütfen WhatsApp'dan
iletişime geçiniz.

07747 004 444

Olay Gazete

www.olaygazete.co.uk

SALI

4 KASIM 2025



GÜNAY ACAR

Uzun Yıllardır Ajda Pekkan'ın
Ses Koçluğunu Yapan Sanatçı,
14 Kasım'da Das Das Box Sahnesinde

DEVAMI 2



Kubilay Karça,
En Sevilen Şarkılarıyla
30 Kasım'da, Londra'da ki
Dinleyicisiyle Buluşuyor

DEVAMI 3

Mortgage piyasası hareketlendi

Birleşik Krallık'ta bankaların onayladığı mortgage sayısı son dokuz ayın en yüksek seviyesinde

Mehmet ÖZÇAYLI

Ülke genelinde borçlanma
maaslarının azalmaya devam
etmesi, mortgage piyasasını ha-
reketlendirdi.

İngiltere Merkez Bankası (BoE)

tarafından yayınlanan verilere
göre, Eylül ayında ev alımları için
bankalar tarafından onaylanan
mortgage sayısı, son dokuz ayda
görülen en yüksek seviyeye çıktı.

Eylül ayında ev alımları için 65
bin 940 mortgage kredisinin onay-
landığı görülüyor. Bu rakam, Ağus-

tos ayında görülen rakamdan yak-
laşık bin adet daha fazla.

The Standard'ın haberinde,
yeni mortgage anlaşmaları için
ödenen "gerçek" faiz oranının da
Eylül ayında yüzde 4,19'a gerile-
diği belirtildi. Bunun da Ocak ayın-
dan bu yana görülen en düşük se-

viye olduğu aktarıldı.

Onaylanan mortgage kredile-
rindeki artış oranının yüzde 3,2
olduğu ve bunun da 2023 yılının
başlarından beri görülen en hızlı
artış olduğu ifade edildi. Mortgage
kredileri kapsamında alınan top-
lam borcun Eylül ayında 5,5 mil-

yar poundu olduğu görüldü. Bu
da Mart ayından bu yana görülen
en yüksek miktar oldu.

Tüketicilerin o dönemki damga
vergisini (stamp duty) indirimleri
sona ermeden önce piyasaya akın
etmesiyle Mart ayında borçlanma
seviyesinde...

DEVAMI 2

Gençler için
pahalı olduğu
gerekçesiyle
ücretsiz otobüs
kartı rafa kaldırıldı

İngiltere hükümeti, ülkede 22
yaşın altında olanlara ücretsiz
otobüs kartları vermeyi öngören
planların, şu anda "pahalı" olduğu
için rafa kaldırıldığını açıkladı.

BBC'nin haberine göre, bu plan-
lar, Ulaştırma Komitesi tarafından su-
nulan bir numara tavsiyeydi. Bu
planların, işe ve eğitime erişimi
arttıracağı düşünülüyordu.

Hükümet ise şu anda böyle bir
plan için para olmadığı şeklinde
cevap verdi.

Hükümetin verdiği cevaba yanıt
verilen, bazıları, bazıları, bazıları...



BoE'nin faiz
oranlarını sabit
tutması bekleniyor

Bank of England'ın, perşembe
günü yapılacak Para Politikası Ko-
mitesi toplantısında faiz oranları
sabit tutulması muhtemel görü-
nüyor. Ancak bazı analistler, daha
yumuşak enflasyon ve ücret verile-
rinin ardından bir indirim bekliyor.

BoE, Ağustos ayında faizi 25 baz
puan düşüşle yüzde 4'e indirmişti.
İngiltere'de tüketici fiyat enflas-
yonu, büyük ölçüde nisanda işve-
ren sosyal güvenlik primlerindeki
artış gibi tek seferlik faktörler ne-
deniyle yüzde 3,8 ile büyük geliş-
miş ekonomiler arasında en yük-
sek seviyede kalıyor.

Ancak enflasyonun eylül ayında
BoE'nin tahmin ettiği gibi yüzde
4'e ulaşmaması, faiz oranlarını...



Search



HUAWEI

14:26
02/12/2025

