



BRUSSEL FISCALITEIT

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

WAARDEBEPALING



Inhoudstabel

1. Dossiernummer	3
2. Behandeling van de aanvraag	3
3. Aanvrager	3
4. Opdracht	3
5. Het te schatten goed	3
5.1. Algemene beschrijving	5
5.1.1. Plaatsbezoek	5
5.1.2. Ligging	5
5.1.3. Omgevingsanalyse	5
5.1.4. Bereikbaarheid	7
5.2. Specifieke kenmerken van het goed	8
5.2.1. Bouwjaar en type constructie	8
5.2.2. Specifieke maatvoering	8
5.2.3. Beschrijving van het goed	8
5.3. Juridische aspecten	11
5.3.1. Stedenbouwkundige voorschriften	11
5.3.2. Bodemtoestand	13
5.3.3. Erfdienstbaarheden	13
5.3.4. Eigenaar en gebruiker	14
6. Vergelijkingspunten en marktanalyse	14
6.1. Marktanalyse	14
6.2. Vergelijkingspunten voor handelshuizen	14
7. Redenering en evaluatie	25
7.1. Redenering	25
7.1.1. Negatieve punten	25
7.1.2. Positieve punten	25
7.2. Evaluatie	25
7.3. Besluit	25
8. Bijzondere bepalingen	26

1. Dossiernummer

14_0046_01_PBA

2. Behandeling van de aanvraag

Eerste attaché : Mevrouw Barbé Pamela

Assistentie: Stijn Van Belle

Telefoonnummer : +32 0(2) 430 60 13

E-mailadres : CABrusselsAK@gob.brussels

3. Aanvrager

Aanvrager : Gemeentebestuur Sint-Joost-ten-Node - College van Burgemeester en Schepenen

Adres : Sterrenkundelaan 13, 1210 Brussel

Contactpersoon : Davide Grosso

Functie : Departementshoofd

E-mailadres: dgrosso@sjtn.brussels

Telefoonnummer : 02.220.25.61

4. Opdracht

Datum van de aanvraag : 11.09.2017

Doel : Schatting van de venale waarde

Context : eventuele aankoop

Termijn : /

Type : Standaard

5. Het te schatten goed

Aantal goederen : 1

Gemeente : Sint-Joost-ten-Node

Adres volgens kadaster : Plantenstraat 78-80

Aard : Handelshuis

Kadastraal : 1^{ste} afdeling, sectie A, nummer 91 P 000

Oppervlakte van het perceel : 70 m²

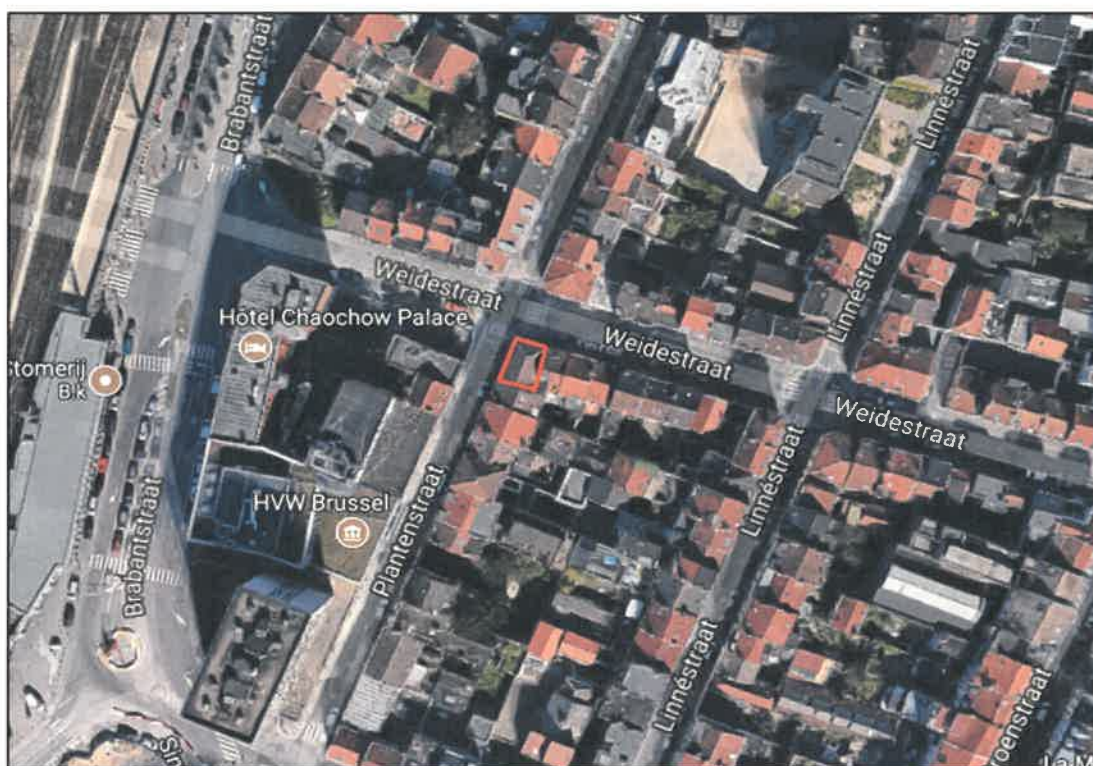
KI : 1.301 €



Luchtfoto en kadastraal plan:



(CadGIS)



Luchtfoto (Google Earth)

5.1. Algemene beschrijving

5.1.1. Plaatsbezoek

Het goed en de nabije omgeving werden bezocht op 3 oktober 2017 en 18 oktober 2017.

5.1.2. Ligging

Het te schatten goed bevindt zich in de gemeente Sint-Joost-ten-Node, de dichtst bevolkte gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ten noorden van de gemeente Schaarbeek. Het goed ligt op de hoek van de Plantenstraat en de Weidestraat, nabij de Kleine Ring van Brussel die ten zuiden van het goed ligt.

5.1.3. Omgevingsanalyse

De nabije omgeving wordt gekenmerkt door een mix aan functies en sferen. Het goed is gesitueerd in een eerder onaangename achterbuurt aan het noordstation. Het is een residentiële en commerciële omgeving. Toch zien we tekenen van verbetering. Met als onmiskenbare getuige, het gloednieuw gebouw rechtover het te schatten goed (zie foto hiernaast).

Alle straten uitgezonderd die gelegen aan ruime oostelijke kant van het Station Brussel-Noord geven een open, verzorgde indruk. De meeste grote bedrijven (Proximus, Belfius, etc...), kantoorgebouwen (North Galaxy, Proximus torens, Elips, etc...) en hotels (Crown Plaza, Hilton, etc...) zijn hier gelegen.

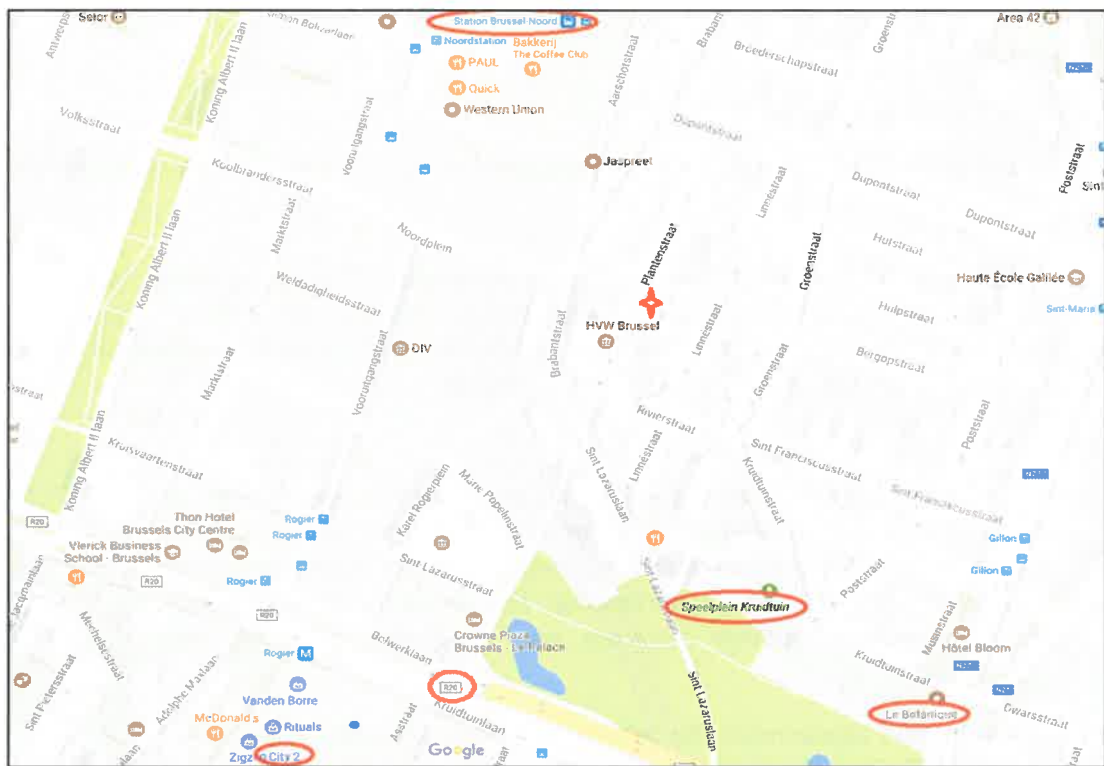


Aan handel en horeca is geen gebrek. In het station Brussel-Noord, op 400 m (5 min wandelafstand), is Carrefour Express "Noordstation". Op 270 m (4min wandelafstand) is Delhaize Shop & Go "Rogier" en Brico City "Rogier". Het winkelcentrum "City 2" en de Nieuwstraat (winkelstraat) bevinden zich op 700 m van het goed.

In de buurt zijn meerdere scholen op wandelafstand. Op 400 m (5 min wandelafstand) ligt de basisschool "Sint-Lukas". Op 500 m (6 min wandelafstand) is de middelbare school "Galilée". De campus "Sint-Lukas Brussel" van de "LUCA School of Arts", ligt op 650 m (8 min wandelafstand). De campus "Sint-Lucas" van de faculteit "Architectuur" van de KU Leuven ligt op 650 m (9 min wandelafstand). De Vlerick Business School ligt op 700 m (8 min wandelafstand). Op 850 m (12 min wandelafstand) ligt de middelbare school CEFA.

Het goed ligt op de hoek waar de Plantenstraat kruist met de Weidestraat. De Plantenstraat en de Weidestraat zijn rustige éénrichtingsstraten met aan weerszijden een voetpad en één parkeerstrook. Hier staan voornamelijk oude rijwoningen en kleine gebouwen met appartementen. De Weidestraat sluit aan met de Bergopstraat, die naam is niet gestolen sinds het inderdaad geleidelijk stijgt richting de Poststraat.

In de directe omgeving is weinig groen. Op de parkeerstrook in de Weidestraat staan enkele kleine bomen. De Botanische tuin ligt op 350 m ten zuiden van het goed, nog voor de Kleine Ring van Brussel. Naast dit park ligt het speelplein "Kruidtuin".



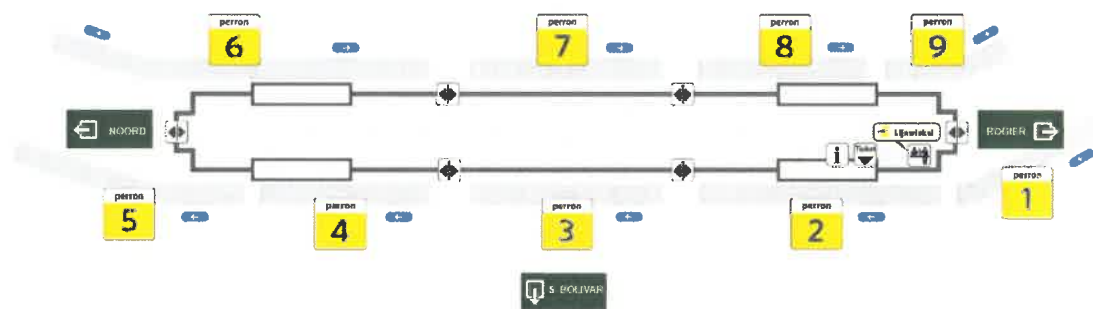
5.1.3.1. Weidestraat



Dankzij de nabijheid van de Kleine Ring van Brussel is het goed heel gemakkelijk bereikbaar met de auto.

Het goed is ook gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer. Het station "Brussel-Noord" ligt op 200 m van het goed. Hier liggen ook het Villo! Station "Noordstation" en het Cyclo Fietspunt "Noord".

Onder het Noordstation is eveneens een metrostation (metro's 61, 25, 55, 14, 15, 32, 4, 3, 57, 58) en tramstation (trams 25, 32, 55, 3, 4, 32). Er is eveneens een busstation met meerdere perrons. Hieronder een overzicht van dit busstation.



- Perron 1 met buslijnen 240, 241, 242, 243, 245, 532
- Perron 2 met buslijnen 212, 213, 214
- Perron 3 met buslijnen 126, 127, 128
- Perron 4 met buslijnen 129, 355
- Perron 5 met buslijnen 270, 271, 272, 470, 471
- Perron 6 met buslijnen 318, 410, 351, 358
- Perron 7 wordt momenteel niet gebruikt
- Perron 8 met buslijnen 230, 231, 232
- Perron 9 met buslijnen 250, 251, 260, 460, 461

5.2. Specifieke kenmerken van het goed

5.2.1. Bouwjaar en type constructie

Type : Handelshuis
Bouwjaar: 1850 - 1874

5.2.2. Specifieke maatvoering

Oppervlakte gebouw : 65 m²
Nuttige oppervlakte : 208 m²
Gevelbreedte : +/- 10 m
Diepte perceel : +/- 6,5 m

5.2.3. Beschrijving van het goed

Dit goed bestaat uit drie volwaardige bouwlagen en een zolderverdieping.

Het goed omvat de huisnummers 78 en 80 en situeert zich op de hoek van de Planten- en Weidestraat. Vanwege de 3 voordeuren kan men ervan uitgaan dat het goed wordt gebruikt als 3 verschillende woningen. Het bevat "een huis van plezier" en een ééngezinswoning met verdiepingen. Uit de mail van de heer Davide Grosso ontvangen op 04/09/17 blijkt dat het goed te koop staat via de notaris, datum verkoop werd niet meegedeeld.

De gevels bestaan uit rode baksteen met onderaan voorzien van een gecementeerde boord. Het goed heeft één van de betere en recentste gevels in de straat.



(Foto's Google Street View)

Uitgezonderd het gelijkvloerse, hebben alle verdiepingen ecru-kleurige dubbel opendraaiende ramen met bovenlicht. De ramen op de benedenverdieping zijn voorzien van opzetrolluiken en de ramen staan vast. In het handelshuis is het raam twee maal de grootte van de andere ramen en deze wordt beschermd door een houten harmonica vormig luik met hangslot, het is hoogst waarschijnlijk authentiek en lijkt nog in goede staat.

Alle ramen zijn omlijst door ecru stenen. De omlijstingen van de ramen van het handelshuis zijn klassieker gevormd, iets meer afgerond en met sierstukken. Op de 3 verdiepingen aan de Weidestraat, dichtst aan de Plantenstraat, werden 3 raamopeningen dicht gemetst in dezelfde baksteen als de gevel. Het goed heeft een zadeldak met hier en daar wat vensterramen.

Wat opvalt is de zeer slechte staat van de dakgoot die zeker aan vervanging toe is.

Cfr foto's infra.



(Foto's Brussel Fiscaliteit – Aankoopcomité)

Recht tegenover het goed in de Plantenstraat, heeft de 1^{ste} voordeur (links) een donkerbruine kleur, de 2^{de} een lichtere kastanjebruine kleur en de laatste dezelfde geel achtige kleur als de omlijstingen van de ramen. De gelijkvloerse verdieping ligt 2 treden hoger dan het straatniveau. Er is ook een kelder (al dan niet gezamenlijk) voorzien, zichtbaar onder de ramen van het gelijkvloerse.

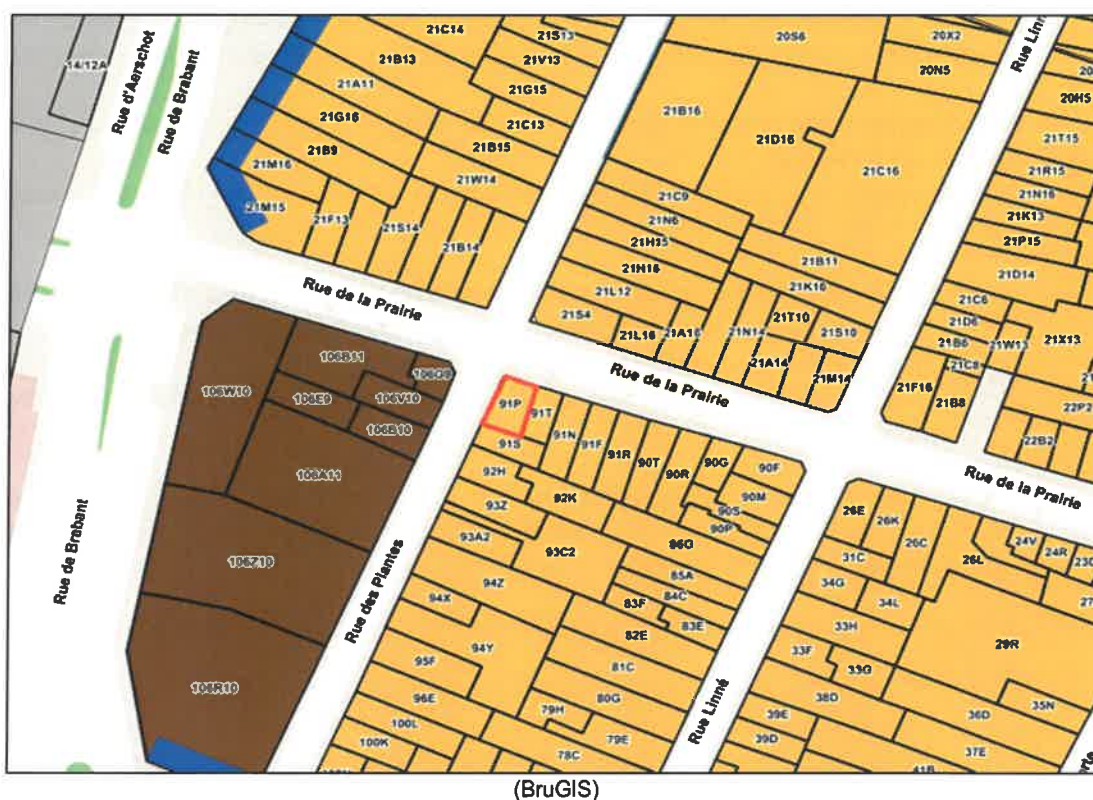
Het huis staat op een rechthoekig stuk grond van 70 m².

De voorgevel aan de Plantenstraat is oostelijk georiënteerd. De gevel in de Weidestraat is noordelijk georiënteerd.

5.3. Juridische aspecten

5.3.1. Stedenbouwkundige voorschriften

Volgens het GBP, bevindt het goed zich in typisch woongebied.



Voorschriften voor de typische woongebieden.

1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.
 2. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m². Die oppervlakte wordt op 1.000 m² gebracht voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.
- Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per

gebouw, beperkt is tot 250 m².

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500m² worden vergroot op voorwaarde dat:

1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;

2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;

3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

De vloeroppervlakte bestemd voor productie-activiteiten mag op 1.500 m² per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.

Die oppervlakte mag, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht, op voorwaarde dat:

1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;

2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;

3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

4. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.

5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 1 tot 4:

1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;

2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

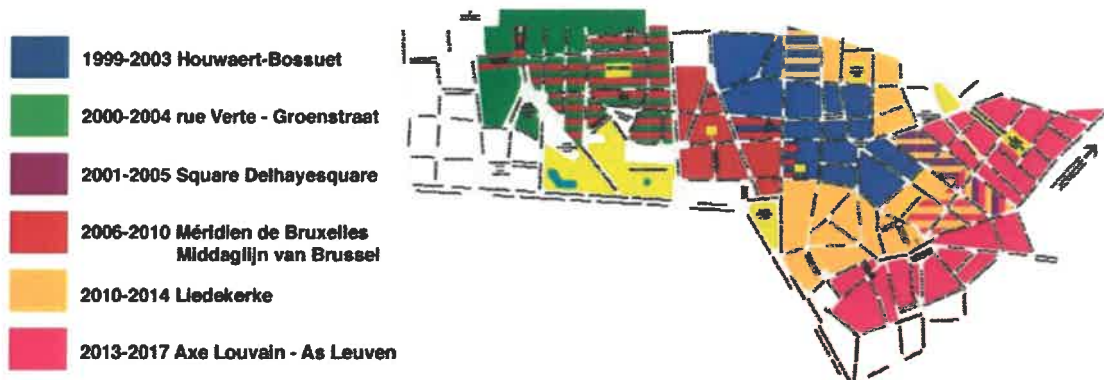
3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting;

4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

Er zijn geen vergunningen voor dit perceel. Er is ook geen BBP van toepassing.

Het goed is gelegen in een zone voor stedelijke herwaardering, alsook in een zone ROVHR (ruimte van versterkte ontwikkeling van de huisvesting en renovatie). Er is een wijkcontract en

stadsvernieuwingscontract van toepassing. De herwaardering en opwaardering van de buurt die in kaart is gebracht, is in realiteit niet merkbaar.



(6 duurzame wijkcontracten Sint-Joost-ten-Node in kaart gebracht, uit het "officieel maandblad van de gemeente Sint-Joost" van maart 2013) (https://issuu.com/ilovesaintjosse/docs/1210_2013_03)

5.3.2. Bodemtoestand

Voor het goed zijn geen gegevens beschikbaar in de inventaris van verontreinigde gronden.



(BIM (06/10/2017))

De informatie op de kaart is louter indicatief en vervangt geenszins het bodemattest, dat een officieel en verplicht document is om een terrein te verkopen of een risicoactiviteit over te dragen aan een andere exploitant. Enkel een bodemattest geeft alle bij Leefmilieu Brussel beschikbare informatie en bepaalt de verplichtingen die gepaard gaan met elk perceel.

5.3.3. Erfdienstbaarheden

Niet gekend.

5.4. Eigenaar en gebruiker

De grond behoort elk voor 50% aan volgende eigenaars: 1) de heer Bas Battal
2) mevrouw Aslan Sevim.

Er is geen informatie beschikbaar omtrent de gebruiker van het goed.

6. Vergelijkingspunten en marktanalyse

6.1. Marktanalyse

In vergelijking met het 1^{ste} trimester van 2017 is in het 2^{de} trimester de gemiddelde prijs van een huis in Brussel gestegen met 4,5%. Op regionaal niveau wordt de grootste schommeling vastgesteld in Brussel, waar de gemiddelde verkoopprijs daalt met 6,9% in vergelijking met 2016.

6.2. Vergelijkingspunten voor (handels)huizen

De vergelijkingspunten zijn geselecteerd aan de hand van Consultimo, in functie van de aard en de ligging. Zo werden 20 vergelijkingspunten geselecteerd uit Sint-Joost-ten-Node (1^{ste} afdeling) en het aanpalende Schaarbeek (8^{ste} afdeling) en geschikt bevonden.

Uit deze twintig vergelijkingspunten werd nog eens een selectie gedaan op nabijheid en vergelijkbare grootte van de nuttige oppervlakte.

Tien ervan zijn definitief weerhouden, in de onderstaande tabel weergegeven als volgt:

N°	GEMEENTE	ADRES	PRIJS (€)	NO (M ²)	PRIJS / M ² NO (€)	DATUM
1	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Plantenstraat 92	300 000	167	1 796	24/09/2013
2	Schaarbeek 8 ^{ste} afdeling	Plantenstraat 113	210 000	175	1 200	14/06/2013
3	Schaarbeek 8 ^{ste} afdeling	Broederschapstraat 13	250 000	202	1 238	10/10/2014
4	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Kruidtuinstraat 81	330 000	247	1 336	10/02/2016
5	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Linnéstraat 42	700 000	546(kadaster) 603(meting)	1 282	21/11/2011
6	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Weidestraat 40	240 000	177	1 356	25/02/2008
7	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Linnéstraat 77	200 000	126	1 587	07/05/2008
8	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Hulpstraat 14	200 000	127	1 575	27/11/2008
9	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Bergopstraat 10	240 000	197	1 218	21/06/2013
10	Sint-Joost 1 ^{ste} afdeling	Poststraat 48	300 000	261	1 149	06/02/2015

Rue des Plantes 92 Plantenstraat

Id : 21014A0021/00C009

PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 138 m²

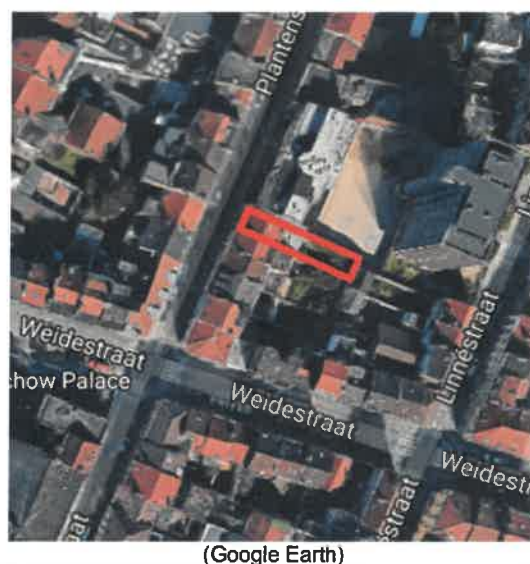
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 47 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 167 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 300 000 € - 1 796 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop: 24/09/2013



Rue des Plantes 113 Plantenstraat

Id : 21908E0007/00L000

PRAS – GBP : Zone d'habitation – Typisch woongebied

Nature du bien – Aard van het goed : Maison – Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875 - 1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 126 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 57 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 175 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 210 000 € - 1 200 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop : 14/06/2013



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View juli 2013)



(Google Street View juli 2014)



(Brussel Fiscaliteit)

Remarque - Opmerking : De renovatiewerken zijn ondertussen gerealiseerd.

Rue de la Fraternité 13 Broederschapstraat

Id : 21908E0011/00H016

PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison – Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 193 m²

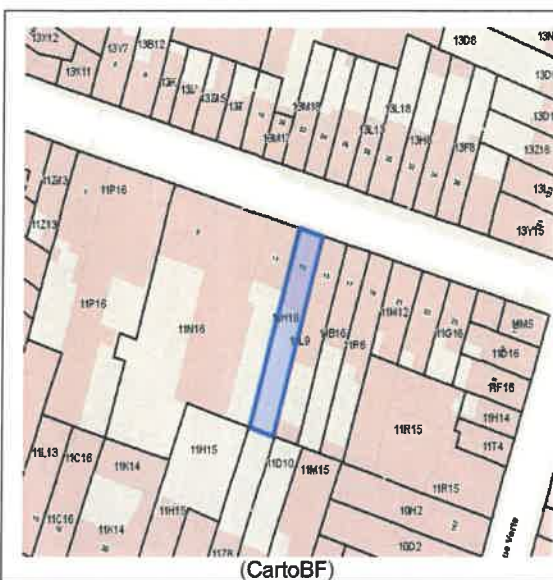
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 35 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 202 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 250 000 € - 1 238 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop: 10/10/2014



(CartoBF)



(Carto BF)



(Google Street View)

Rue Botanique 81 Kruidtuinstraat

Id : 21014A0289/00D000 & 21014A0289/00E000

PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison de commerce avec atelier – Handelshuis met werkplaats

Année de construction – Bouwjaar : 1850 - 1874

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 290 m² (140 m² & 150 m²)

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 95 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 247 m² & 0 m² (entrepôt à l'arrière – werkplaats aan de achterzijde)

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 330 000 € - 1 336 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop: 10/02/2016



Remarque - Opmerking : Het goed werd verkocht met stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing naar een kantoor en 2 duplex appartementen. Het betreft de vergunning "Bouwen, heropbouwen, verbouwen en/of plaatsen van een vaste inrichting met verplichte medewerking van een architect" met dossiernummer PU/619699 en gemeentelijke referentie URB/20114/, waarvan het dossier werd volledig verklaard op 2/12/2016.

Rue Linné 42 Linnéstraat

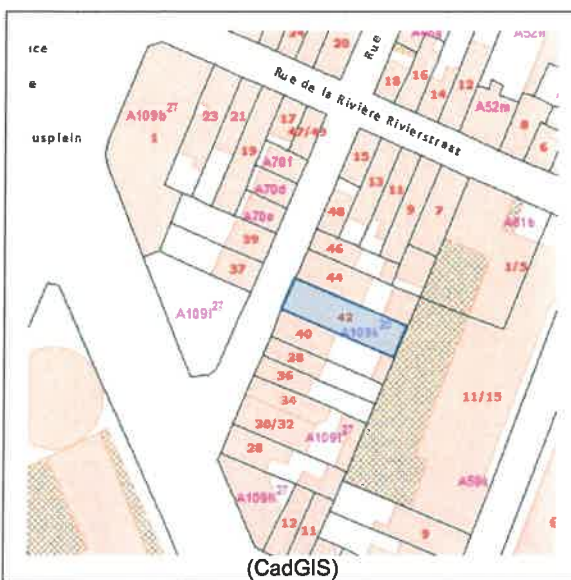
PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 100%

Parking : Nihil

Date de vente – Datum verkoop: 21/11/2011



Rue de la Prairie 40 Weidestraat

Id : 21014A0021/00E016

PRAS – GBP : Zones d'habitation - Typisch woongebied

Nature du bien – Aard van het goed : Maison de commerce – Handelshuis

Année de construction – Bouwjaar : 1850-1874

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 80 m²

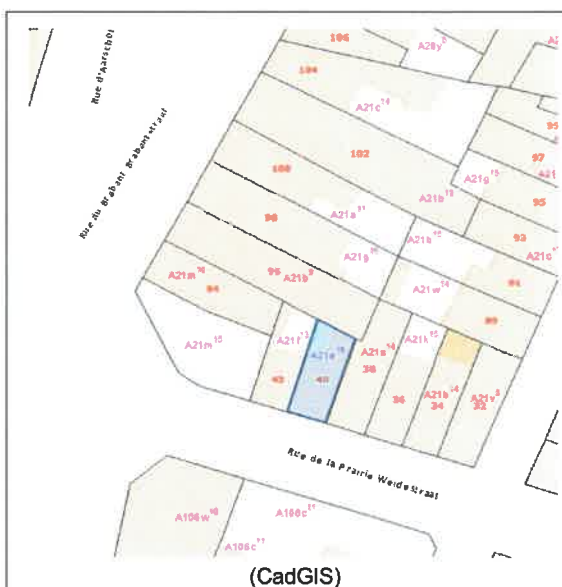
Superficie bâtie au sol – Bebouwde oppervlakte : 76 %

Superficie hors sol – Nuttige oppervlakte : 177 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 240 000 € - 1 356 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop: 25/02/2008



(CadGIS)



(Google Earth)



(Google Street View)

Rue des Secours 14 Hulpstraat

Id : 21014A0243/00F014

PRAS – GBP : Zones d'habitation à prédominance résidentielle - Woongebieden met residentieel karakter

Nature du bien – Aard van het goed : Maison – Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1850-1874

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 81 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 100 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 127 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 200 000 € - 1 575 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop : 27/11/2008



(CadGIS)



(Google Earth)



(Google Street View)

Rue de l'Ascension 10 Bergopstraat

Id : 21014A0242/00Y005

PRAS – GBP : Zones d'habitation à prédominance résidentielle - Woongebieden met residentieel karakter

Nature du bien – Aard van het goed : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 150 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 77 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 197 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 240 000 € - 1 218 €/m² NO

Date de vente – Datum verkoop : 21/06/2013



Rue de la Poste 48 Poststraat

Id : 21014A0257/00W002

PRAS - GBP : Zones de forte mixité - Sterk gemengde gebieden

Nature du bien - Aard van het goed : Huis

Année de construction - Bouwjaar : 1875 - 1899

Superficie de la parcelle - Oppervlakte perceel : 85 m²

Superficie bâtie au sol - Bebouwde Oppervlakte : 81 %

Superficie hors sol - Nuttige Oppervlakte : 261 m²

Parking : Nihil

Prix de vente - Verkoopprijs : 300 000 € - 1 149 €/m² NO

Date de vente - Datum verkoop : 06/02/2015



8. Bijzondere bepalingen

Deze waardering werd opgemaakt in de veronderstelling dat de bodem niet verontreinigd is, dat het goed vrij van gebruik wordt verkocht en asbestvrij is én dat de nodige vergunningen werden verkregen.

Bepaalde gegevens in deze schatting die aan de aanvrager worden meegedeeld, bevatten informatie dat valt onder de fiscale geheimhouding gerelateerd aan fysieke of rechtspersonen. Deze gegevens zijn strikt vertrouwelijk en mogen niet worden gebruikt buiten het onderwerp dat deze aanvraag heeft gerechtvaardigd. Misbruik van deze gegevens stelt de ambtenaren en werknemers van overheidsinstanties bloot aan strafrechtelijke vervolging.

Brussel Fiscaliteit vestigt er de aandacht van de ontvanger van dit schattingsrapport op dat de verspreiding aan onbevoegde derden schadelijk kan zijn in geval van een latere (gerechtelijke) onteigeningsprocedure. De verantwoordelijke stelt zich dus alleen aansprakelijk mocht dit zich voordoen.

Brussel, 09 november 2017



Voor
Pamela Barbé
Commissaris
(afwezig)



Dirk De Smedt
Directeur-generaal

7. Redenering en evaluatie

7.1. Redenering

Het goed is gebouwd op een hoekperceel van slechts 70 m² en is gelegen in typisch woongebied. Het gebouw omvat de huisnummers 78 en 80, met daarin een “huis van plezier” en een ééngezinswoning met verdiepingen. De totale nuttige oppervlakte is 208 m². Het is een compact volume.

7.1.1. Negatieve punten

- De buurt heeft een slechte naam

7.1.2. Positieve punten

- Nabijheid van handel, horeca, kantoren, hotels, scholen
- Bereikbaar met de wagen, de fiets en het openbaar vervoer
- Grote nuttige vloeroppervlakte op kleine grondoppervlakte
- Ligging op een hoek is vanuit commercieel standpunt interessant
- Het gebouw rechtover is gloednieuw, nieuwe positieve impuls voor de omgeving

7.2. Evaluatie

Uit de selectie van vergelijkingspunten blijkt de tendens dat hoe kleiner het goed dus ook hoe lager de nuttige oppervlakte is, hoe hoger de eenheidsprijs per m² NO is.

Blijkt eveneens dat een handelshuis doorgaans duurder verkocht wordt dan een woonhuis, zeker in de buurt van het noordstation, niet in in het minst de prostitutiewoningen.

De eenheidsprijs van de voor dit goed tien geselecteerde vergelijkingspunten van (handels)huizen in Sint-Joost-Ten-Node en Schaarbeek schommelt tussen 1149 €/m²NO en 1796 €/m²NO. Het vergelijkingspunt Linnéstraat 42 wordt verder niet in rekening gebracht omwille van de onzekere nuttige oppervlakte en de staat van de achterbouw. De gemiddelde waarde van deze negen vergelijkingspunten bedraagt 1384 €/m²NO, of afgerond 1400€/m²NO.

Gezien het te schatten goed relatief klein is en gezien de waarde van een handelshuis doorgaans hoger ligt én, niet in het minst, omdat het nieuwe gebouw aan de overkant een positieve factor is, nemen we een eenheidsprijs van (1400+100+100+100) zijnde 1700€/m²NO aan.

Dit geeft een resultaat van (1700 x 208)€ of 353 600€. We ronden af naar het lagere 5000-tal, ofte 355 000€.

7.3. Besluit

De venale waarde van het betreffende goed wordt geraamd op **355 000 €** (driehonderd en vijf en vijftig duizend euro).