

Valoración 420/5

$$35300 \times 1'20 = 423'60/5$$

Don Joaquin Rieta Sister, Arquitecto, con domicilio en Valencia, plaza de la Constitucion numero cuatro, previo el reconocimiento del edificio señalado con el numero diez y siete de la calle de la Bailia del Poblado de Villanueva del Grao de esta Ciudad, propiedad de Doña Vicenta, Doña Maria y Doña Pilar Adam Sirera; y luego de estudiados los valores de los solares en dicha zona; los precios de jornales y materiales y los alquileres de las distintas dependencias del edificio en comparacion con casos analogos

C E R T I F I C A el justiprecio que sigue obtenido de la forma y con los datos que a continuacion se expresan.

Lindes.- La propiedad ocupa una superficie trapecial con fachada a la citada calle de la Bailia, siendo sus restantes lindes: por la derecha saliendo con edificio de Don Marcial Sancho, por la izquierda con el de Don Bautista Montesinos y por espaldas con la propiedad de Don Jose Aguirre.

Superficie.- El solar tiene una extension superficial de doscientos veintiocho metros con nueve decimetros cuadrados de los cuales ciento ochenta y seis metros, veinte decimetros cuadrados estan edificados en planta baja y piso y el resto constituye una pequeña cubierta posterior. La tercera planta del edificio que se halla retirada de la fachada ocupa una superficie de ciento veintidos metros con treinta y seis decimetros cuadrados.

Construccion.- El edificio se encuentra en el segundo tercio de su vida y en deficiente estado de conservacion. La planta baja se halla subdividida en dos porciones destinadas a almacenes, abriendo una de ellas dos ventanas y una puerta a la calle y la otra una ventana y una puerta. El hueco que correspondia a la otra ventana se ha convertido en puerta de acceso a la escalera que conduce a las plantas altas y cuya caja se acusa en fachada. La segunda planta se halla subdividida en dos viviendas que ocupan totalmente la superficie ya citada del edificio teniendo posteriormente una galeria volada sobre la cubierta de la planta baja de un metro de vuelo; la ultima planta se retira de la fachada estando si puesta para una sola vivienda sobre la cual y en la porcion que permite la inclinacion de la cubierta se han dispuesto los porches sobre los cuales existe un pequeño terrado, estando el resto del edificio cubierto con tejado arabe. Las viviendas de la segunda planta abren a fachada cuatro ventanas y dos balcones.

Valor real.- Apreciando para valor del metro cuadrado del solar la cantidad de sesenta pesetas; para valor del metro cuadrado de construccion de las tres plantas, incluyendo en este valor el de los porches y galerias, el de cuarenta pesetas el metro cuadrado y ultimamente para valor del metro cuadrado de cubierta posterior el de diez pesetas, tendremos:

Solar.....	228,09 m/2 a	60 pts.....	13.685,40 Pts.
Construccion.....	494,76 " "	40 "	19.790,40 "
Cubierta.....	41,89 " "	10 "	418,90 "
		<u>Total.....</u>	<u>33.894,70 "</u>

El valor real del edificio y solar que se justiprecia asciende a la cantidad de treinta y tres mil ochocientas noventa y cuatro pesetas con setenta centimos.

Valor en renta.- El edificio produce una renta bruta anual de

dos mil cuatrocientas treinta pesetas, distribuidas en la siguiente forma: dos plantas bajas, mil doscientas pesetas; dos viviendas encaradas, ochocientas setenta pesetas y la planta alta, trescientas sesenta pesetas.

Descontando de esta renta el veinticinco por ciento por huecos y reparos y capitalizando la cantidad así obtenida al cinco por ciento resulta para valor en renta del edificio y solar la cantidad de treinta y seis mil cuatrocientas cincuenta pesetas.

Valor en venta.- A la vista de ambos valores y teniendo en cuenta el estado del mercado, el que suscribe estima que el edificio y solar señalado con el número diez y siete de la calle de la Bailía del Poblado de Villanueva del Grao de esta Ciudad, tiene un valor en venta de treinta y cinco mil trescientas pesetas.

Y para que conste expido el presente en Valencia a treinta de Diciembre de mil novecientos treinta y uno.