

D. Joaquín nieta Sister, Arquitecto del Colegio oficial de la Zona de Valencia con domicilio en la Avenida de José Antonio número treinta, nombrado por la Fundación Veltrex de la ciudad de Liria para justipreciar el edificio número cuarenta y cuatro de la calle de San Francisco de dicha Ciudad propiedad de dicha Fundación, luego de la toma de datos y reconocimiento pertinentes ha realizado su cometido con arreglo a su leal saber y entender en la forma que a continuación se expresa.

Situación.-

La propiedad que se estudia ocupa uno de los cuatro ángulos del cruce de las calles de San Francisco y de la Purísima teniendo por tanto fachada a ambas y está señalada en la primera con el número cuarenta y cuatro.

Disposición.-

Consta la propiedad de un cuerpo principal de tres plantas con su fachada y acceso principales a dicha calle de San Francisco y con fachadas secundarias y un acceso a la escalerilla a subida a las plantas altas recayentes a la de la Purísima, hoy de General Abriat Canto. Las dos primeras plantas están destinadas vivienda y la última a porche o desván.

El resto del solar que tiene fachada solamente a la calle de la Purísima está ocupado por el corral o patio de luces que uno de sus lados menores se comunica con el cuerpo principal es rodeado por los otros tres por construcciones de una o dos plantas en las que existen sin utilización actual una fábrica de alcohol, una almazara, una cuadra, un local para elaboración de vino una bodega. En la actualidad la mayoría de estos locales no se utilizan ocupándose parte de ellos para almacén o viviendas de animales domésticos. Tanto el corral como las dependencias secundarias y la principal tienen acceso por la calle de la Purísima.

Límites.-

La propiedad linda por el frente con la calle de San Francisco

por la derecha con la calle de la Purisima(hoy General Abriat Cantó)
por la izquierda con edificio de D. Vicente Nebot y por el fondo con
propiedad de D. Rosendo Morató.

Superficies.-

Se aceptan como superficies de los diversos elementos a justipreciar las siguientes:

Edificio principal que consta de tres plantas.....	205,84 m/2
Edificios secundarios de dos plantas.....	218,19 ,,
Edificios de una planta secundarios.....	201,95 ,,
Superficie ocupada por las medianeras.....	16,38 ,,
Superficie del corral o patio luces.....	208,01 ,,
SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR.....	850,37 ,,

Solar.-

Tiene la forma aproximada de un rectangulo que uno de los lados mayores(la medianera del Sr.Morató) está sustituido por una linea quebrada el otro mayor es la fachada a la calle de la Purisima y los menores son los dos lindes restantes.

Estado de la construccion.-

El edificio principal está en el segundo periodo de su vida y en mediano estado de conservacion. Los restantes construcciones secundarias se hallan en el tercer periodo y en mal estado de conservacion, algunas francamente abandonadas.

Valores.-

Del reconocimiento de la construccion de los diversos edificios y del estudio de las ventas del edificios y solares realizada en diversas zonas de Liria entiende que los valores aplicables a los diversos elementos descritos de la propiedad son:

Solar.....	85 ptas. m/2
Edificio principal.....	400 ,, ,,
Construcciones de dos plantas.....	20 ,, ,,
Construcciones de una planta.....	10 ,, ,,

Valor real.-

Aplicando los precios señalados a las construcciones estudiadas resulta para valor real de la propiedad la cantidad de CIENTO SESENTA Y UN MIL TRESCIENTAS PESNETAS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS.(161,300,75

Renta actual.-

El alquiler diario actual es de 6,50 ptas., lo que dá una renta bruta anual de (2,372,50 ptas. y una líquida de 1,779,37 ptas. mediante los descuentos habituales.

Valor en renta.-

Capitalizando al 5 % resulta Treinta y cinco mil quinientas ochenta y siete pesetas con cuarenta centimos. (35,587,40 pts)

Valor en venta.-

Por el promedio de ambos valores real y en renta resulta para valor en venta del edificio número cuarenta y cuatro de la calle de San Francisco de la Ciudad de Liria propiedad de la Fundación Meltrer la cantidad de Noventa y ocho mil cuatrocientas cuarenta y cuatro pesetas con siete centimos (98,444,07 Ptas.)

Y para que conste a petición de dicha Fundación Meltrer fecho y firmo esta valoración en Valencia a treinta de Enero de mil novecientos cuarenta y siete.