

D. Joaquin Rieta Sister, Arquitecto con domicilio en Valencia en la plaza de la ~~Constitucion~~ numero cuatro, previo el reconocimiento del edificio señalado con el numero veintiocho de la calle del Doctor Monserrat del ensanche de la ciudad de Valencia y luego de estudiados los valores de los solares en dicha zona, los precios de jornales y materiales y los alquileres de las dietintas plantas del edificio en comparacion de los habituales

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.- El edificio ocupa una superficie aproximadamente rectangular con fachada a la calle citada siendo sus lindes: por el frente con la calle del Doctor Monserrat; por el fondo con propiedad de Doña Amelia Dupuy; por la derecha con el edificio construido sobre solar propiedad de los herederos de D. Ramon Quinza y D. Antonio Silvestre; y por la izquierda con edificio propiedad de D. Marcos Porta.

Superficie.- El solar tiene una extension superficial de ciento cuarenta y siete metros con ochenta y dos decimetros cuadrados de los que estan edificados en planta baja la totalidad en las tres plantas siguientes noventa y cinco metros cincuenta y un decimetros cuadrados y en la ultima sesenta y dos metros diez decimetros cuadrados.

Construccion.- El edificio se encuentra en el primer tercio de su vida y en buen estado de conservacion.

La planta baja esta totalmente cubierta destinandose a almacen; las tres plantas siguientes tienen edificada solamente catorce metros de profundidad en habitaciones y uno de galerias que recaen al patio posterior; y la ultima planta se retira de la fachada dejando una terraza recayente a ella.

La fachada es de silleria en toda la planta baja

Valor real.- Apreciando para valor del metro cuadrado del solar la cantidad de ciento ochenta (180) pesetas; para valor del metro cuadrado de construccion en cuatro plantas la de trescientas sesenta (360) pesetas; para valor del metro cuadrado de la vivienda que constituye la última planta setenta (70) pesetas y últimamente para valor de la construccion de la porcion solamente edificada en planta baja la cantidad de cuarenta y cinco (45) pesetas en metro cuadrado tendremos:

Solar.....	147'82 m/2 a 180 ptas.....	26.607'60 Ptas.
Construccion en 4 plantas.....	95'51 " a 360 "	34,383'60 "
Última planta...	63'10 " a 70 "	4.347'00 "
Construccion en planta baja....	52'31 " a 45 "	2.353'95 "
Total.....		67.692'15 Ptas

El valor real del edificio y solar que se justiprecia asciende a la cantidad de sesenta y siete mil seiscientas noventa y dos pesetas con quince céntimos.

Valor en renta.- El edificio tienen, en la actualidad, una renta bruta total de tresmil doscienta treinta (3.230) pesetas anuales distribuidas en la siguiente forma: la planta baja renta mil doscienta (1.200) pesetas; los pisos primero y segundo juntamente mil doscientas (1.200) pesetas; el pisos tercero quinientas treinta (530) pesetas y la última planta trescientas (300) pesetas.

Siendo estos alquileres bajos ~~sensu~~susceptibles de aumento que puede conseguirse con cierta lentitud debido a la vigente legislacion y por ello capitalizando solamente al cuatro y medio por ciento (4 1/2 %) la renta líquida obtenida descontada de la antes señalada el veinticinco (25 %) por ciento por los concepto avituales de huecos y reparos resulta para valor en renta del edificio y solar la cantidad de cincuenta y tres mil ochocien-

tas treinta y tres pesetas con treinta centimos (53.833'30).

Valor definitivo.- A la vista de ambos valores y mediante su promedio se optiene para valor en venta del edificio y solar señalado con el número 28 de la calle del Dr. Monserrat del ensanche de la Ciudad de Valencia la cantidad de SESENTA MIL SETECIENTAS SESENTA Y DOS PESETAS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS (60.762'72).

Valor en venta de la planta baja.- Vistos los datos citados antes para el justiprecio del edificio y solar en especial los que afectan a esta porcion dela propiedad el que suscribe estima que el valor de la planta baja del edificio considerada independientemente del resto se eleva a VEINTIUNA MIL QUINIENTAS PESETAS (21.500).

Para que conste expádo el presente en Valencia a diez y nueve de Junio de mil novecientos treinta y uno.