

INFORME DE VALORACIÓN

Referencia catastral 4344401VK2844S0104DJ · 13 de octubre de 2026

Resumen de la valoración

El valor orientativo se obtiene de las compraventas seleccionadas y de la superficie catastral adoptada del inmueble.

Precio medio de testigos	Precio medio por m²	Valor orientativo del inmueble
601.700 €	4.644 €/m²	803.000 €

Estimación orientativa sin inspección del inmueble. Importe redondeado a miles de euros.

Testigos incluidos: 10. Superficie utilizada: 173,00 m².

Datos del inmueble

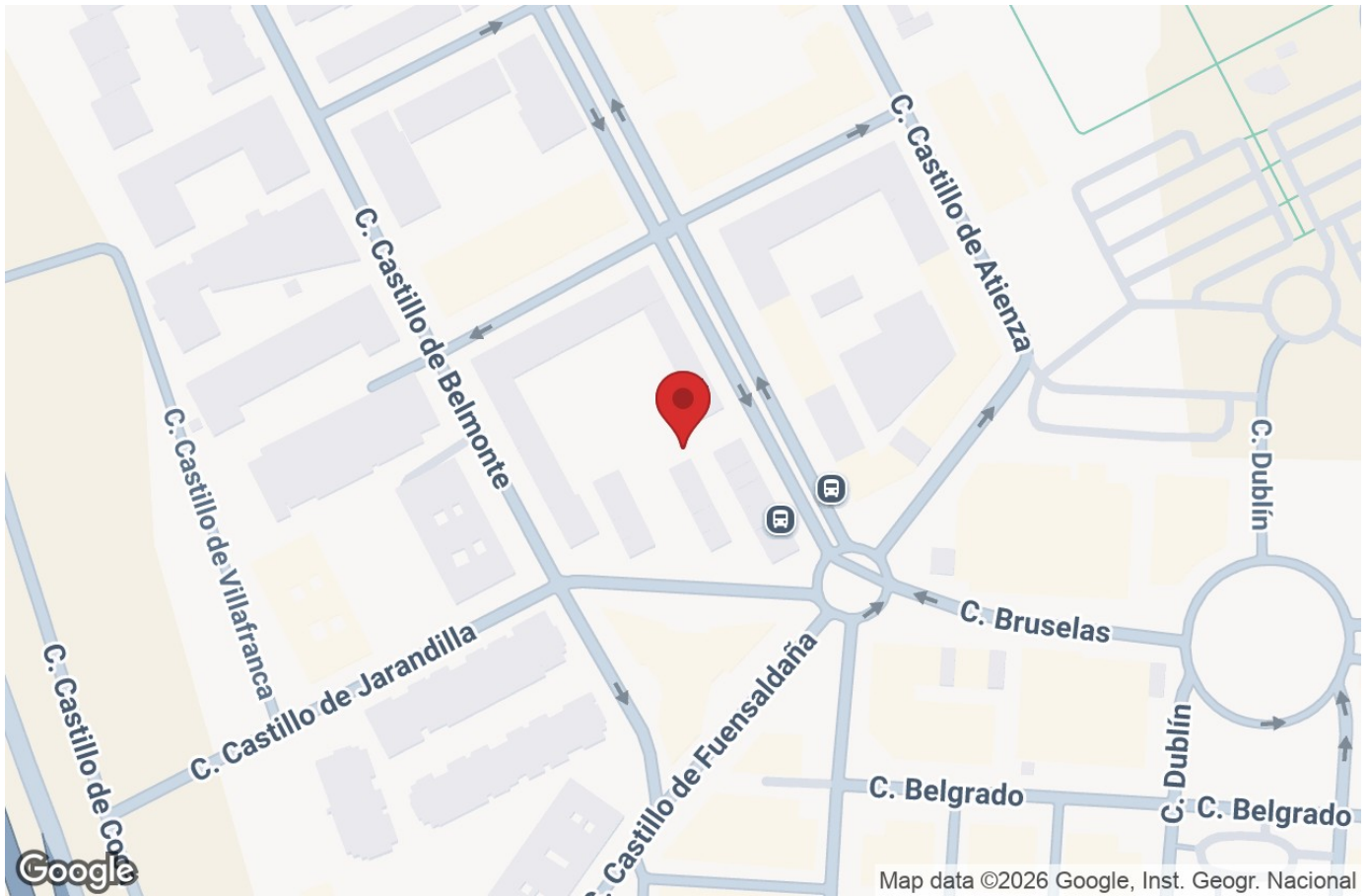
Característica	Descripción
Dirección	CL CASTILLO DE AREVALO 1
Municipio y provincia	LAS ROZAS DE MADRID, Madrid
Uso principal	Residencial
Año de construcción	2004
Superficie catastral adoptada	173,00 m²
Subtipo utilizado en la consulta	Piso libre

Parcela catastral en la que se integra el inmueble



Ubicación y entorno

Mapa de localización



Vista a pie de calle



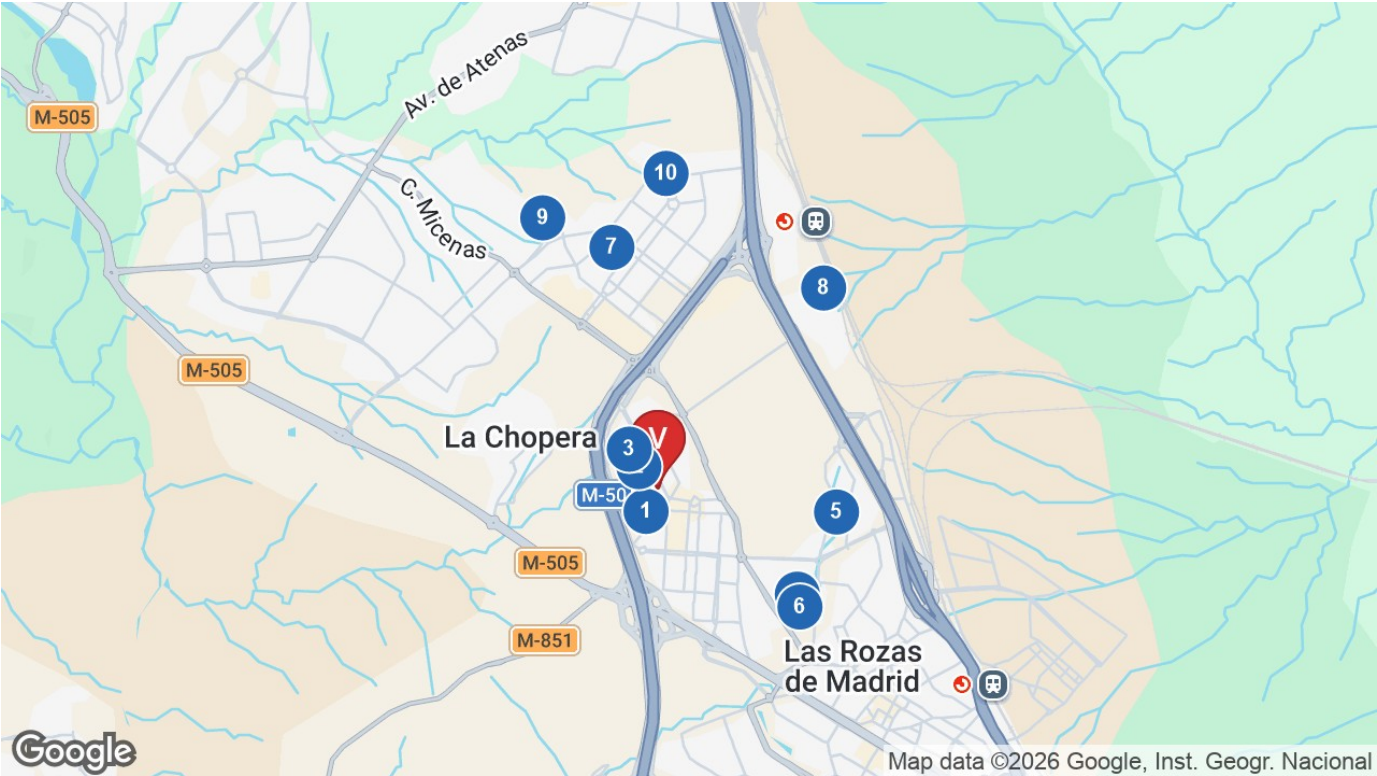
Fotografía de fachada



Comparables

Compraventas proporcionadas por el Notariado, con posiciones desplazadas 50 m de su ubicación original.

V: inmueble valorado. Los círculos numerados se corresponden con el ID de cada comparable en la tabla.



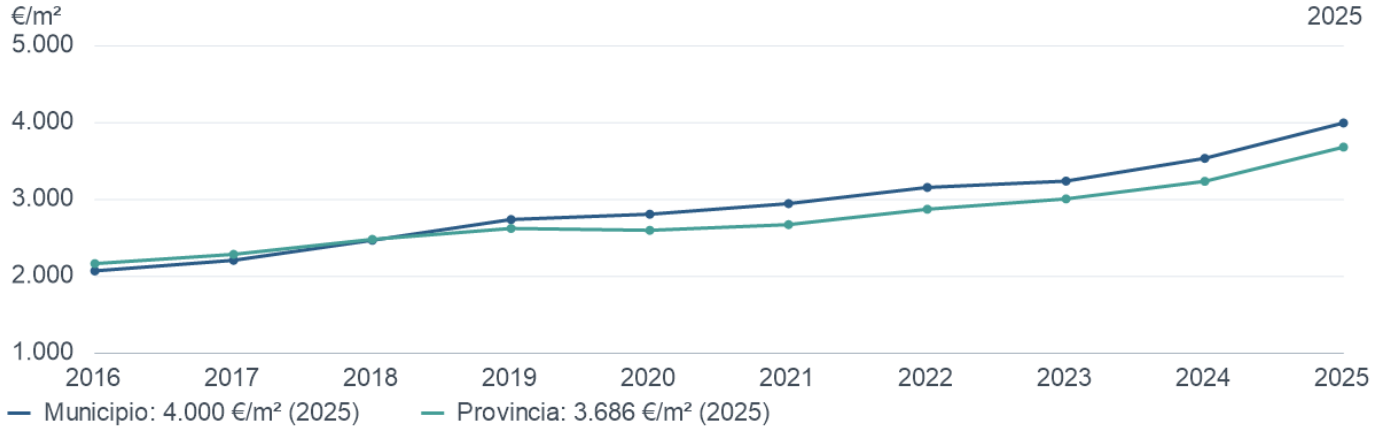
ID	Fecha	Distancia aprox.	Año de construcción	Superficie de escritura	Precio	Precio por m²
1	may. 2026	170 m	2003	182,00 m²	720.000 €	3.956 €/m²
2	abr. 2026	204 m	2004	102,00 m²	580.000 €	5.686 €/m²
3	jun. 2026	336 m	2004	135,00 m²	845.000 €	6.259 €/m²
4	jun. 2026	1,17 km	2009	219,00 m²	625.000 €	2.854 €/m²
5	jul. 2026	1,21 km	2010	99,00 m²	550.000 €	5.556 €/m²
6	abr. 2026	1,24 km	2010	144,00 m²	459.000 €	3.188 €/m²
7	jul. 2026	1,66 km	2000	175,00 m²	550.000 €	3.143 €/m²
8	jul. 2026	1,76 km	1996	113,00 m²	517.000 €	4.575 €/m²
9	abr. 2026	1,99 km	1997	137,00 m²	571.000 €	4.168 €/m²
10	jun. 2026	2,13 km	2000	85,00 m²	600.000 €	7.059 €/m²

Evolución del mercado, población y renta

Ámbito: Las Rozas de Madrid

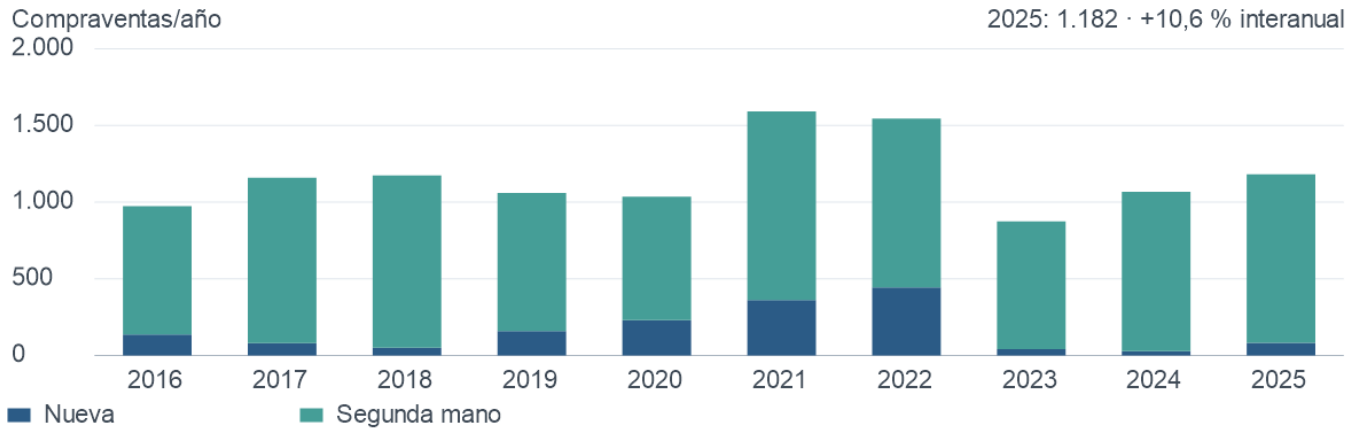
Estos indicadores describen el entorno y no intervienen directamente en el cálculo de la valoración. El valor de tasado de vivienda libre es un indicador distinto de los precios de compraventa de los testigos.

Evolución del precio de la vivienda por metro cuadrado



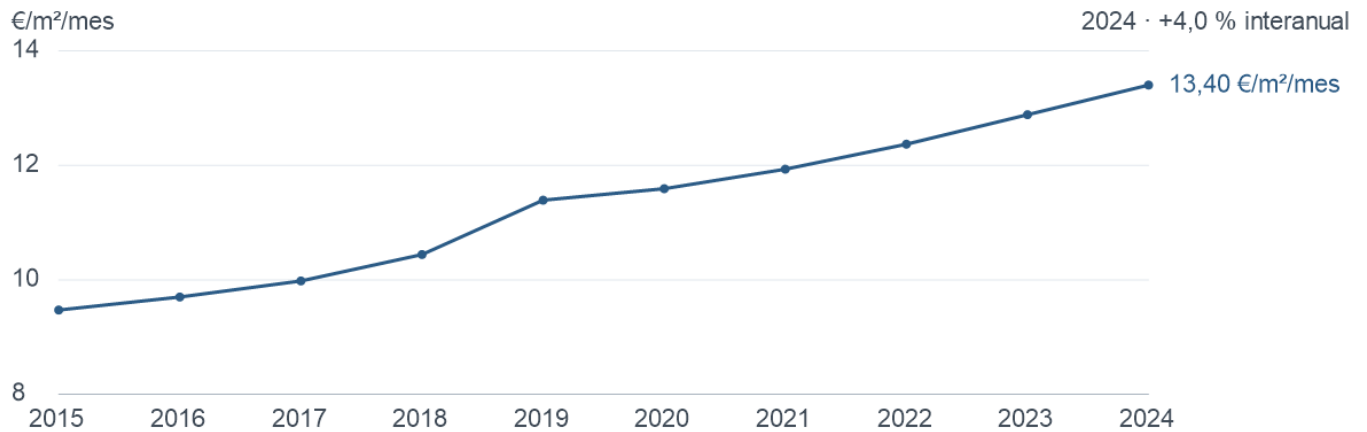
Municipio: Las Rozas de Madrid · Provincia: Madrid · Fuente: MIVAU · Valor de tasado de vivienda libre · Media de los cuatro trimestres de cada año · 2016–2025

Número de compraventas de vivienda



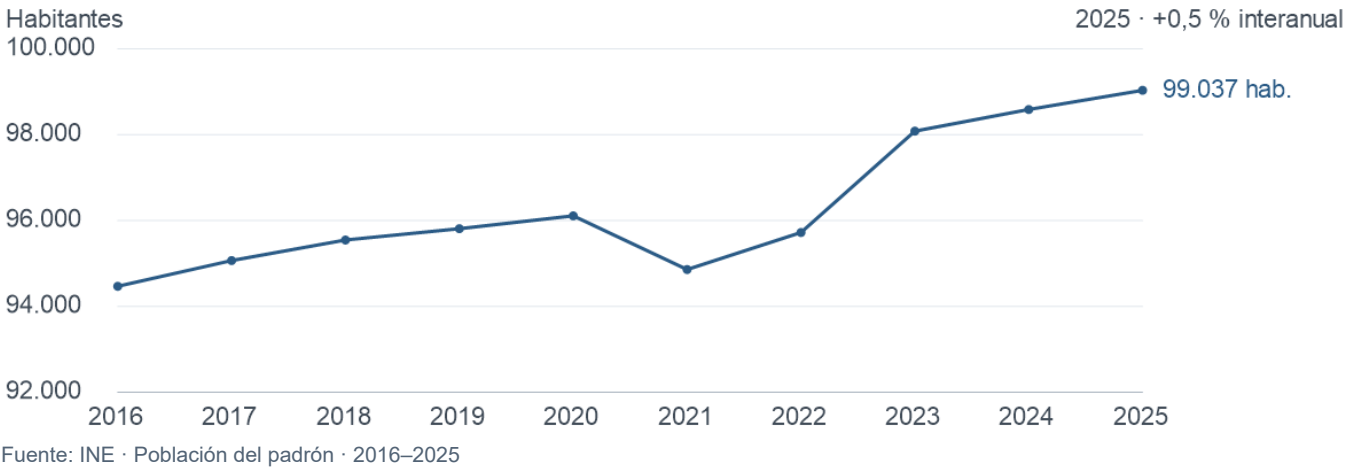
Fuente: MIVAU · Compraventas de vivienda · Años completos · 2016–2025

Alquiler de vivienda por m² al mes

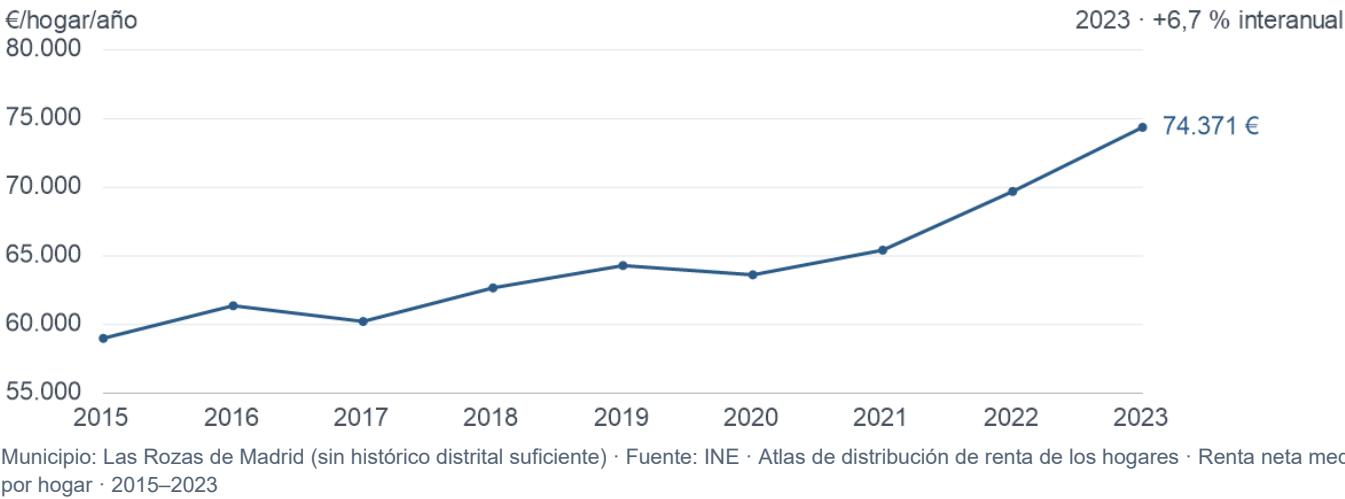


Fuente: MIVAU · Alquiler mediano existente de vivienda colectiva · 2015–2024

Evolución de la población



Renta neta media por hogar



Método y fuentes

Cálculo de la valoración

El precio medio es la media aritmética de los precios de los testigos seleccionados. Para obtener el precio medio por m², se divide el precio de cada testigo entre su superficie de escritura y se calcula la media de esos cocientes.

El valor orientativo se obtiene multiplicando el precio medio por m² por la superficie catastral adoptada del inmueble. Se muestra redondeado a miles de euros. No se aplican ajustes por estado de conservación, planta, anejos ni fecha de venta.

Fuentes

Datos del inmueble: Dirección General del Catastro. Testigos de compraventas: Consejo General del Notariado. Sus posiciones están desplazadas 50 m de su ubicación original.

Imágenes: Google Maps, Google Street View y Catastro.

Compraventas y alquiler: MIVAU. Las compraventas se muestran por años completos. El alquiler es la mediana existente por m² al mes para vivienda colectiva o unifamiliar, según el inmueble.

Población y renta: INE. Se utilizan la población del padrón y la renta neta media por hogar del Atlas de distribución de renta de los hogares. El ámbito territorial y el periodo disponible figuran al pie de cada gráfico.

Alcance y limitaciones

Esta valoración es una estimación orientativa basada en los datos disponibles en la fecha del informe. Estos pueden contener errores, omisiones o información desactualizada.

Se realiza sin visita ni comprobación presencial. No se verifican el estado de conservación, las superficies ni la situación urbanística o jurídica del inmueble. Estas circunstancias y los cambios del mercado pueden afectar al resultado. No constituye una tasación oficial ni sustituye una valoración profesional con inspección del inmueble.