

BARRON PARK · PALO ALTO · TEARDOWN / 重建開發機會

# 4158 Baker Ave

土地機會。圖示僅為概念，並非測繪圖或批准圖紙。

現有 1949 年小屋主要作為 teardown 出售。機會核心在於  
稀缺、規則的 7,696 sf Barron Park 地塊，以及這裡示意  
的開發彈性。

7,696 sf

地塊

R-1

分區

\$3.395M

詢問價

3 條路徑

開發策略

7,696 SF

R-1

# 土地價值邏輯

ASK: \$3,395,000

## 為什麼這塊地重要

現有 1949 年小屋應主要視為 teardown。價值核心在於規則矩形的 Barron Park 地塊、清晰的 R-1 規劃空間，以及 builder 或自住買家可掌控設計、裝修標準、ADU 策略與時間。

## 規劃空間

Palo Alto 官方地塊面積	7,696 sf
Base FAR	3,059 sf
Attached JADU 基礎方案	+500 sf
ADU/JADU 合併 bonus 上限	800 sf total

## ATTACHED JADU

~3,559 sf

基礎方案：主屋加 attached junior unit。

## DETACHED ADU

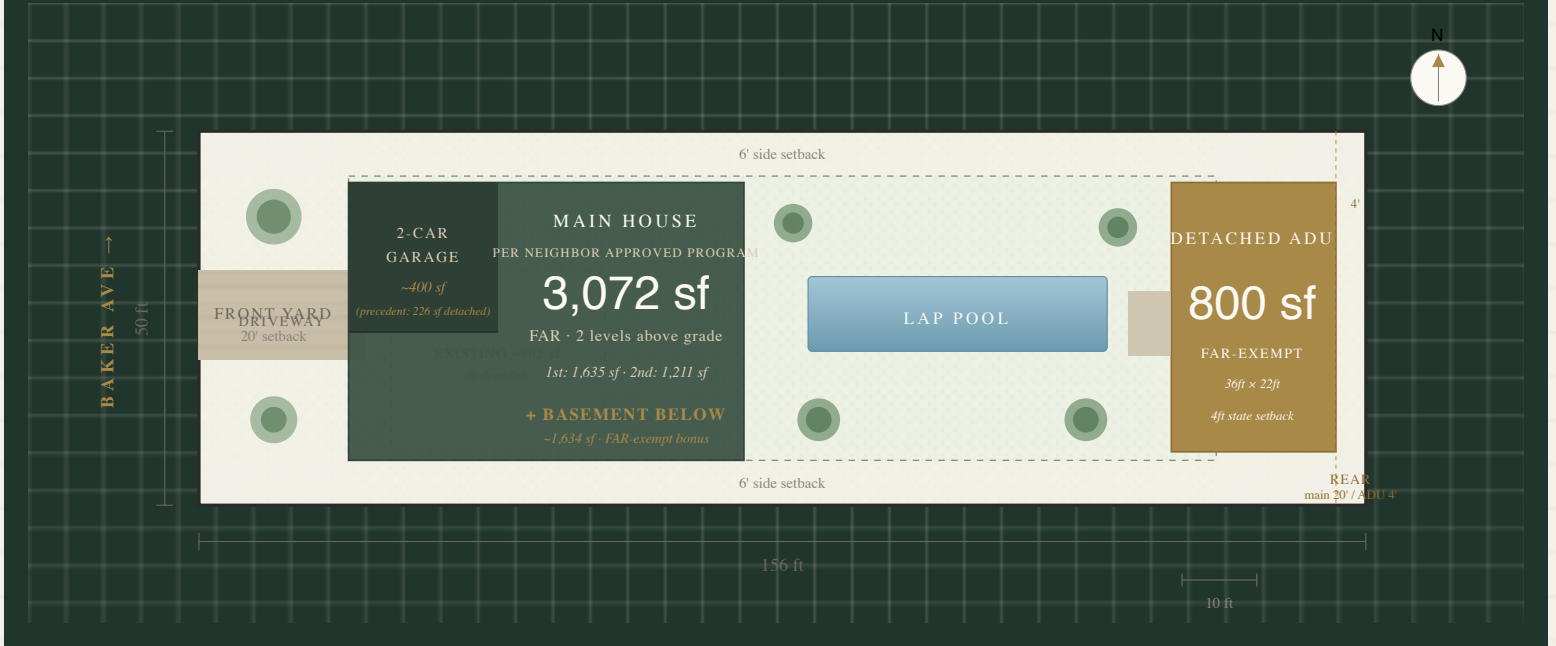
~3,859 sf

偏租金收入路徑，可測試最高 +800 sf detached ADU bonus。

## 地下室選項

~5,493 sf+

最大 envelope 概念，買家需自行核實可行性。



### 場地規劃邏輯

- 規則矩形 7,696 sf 地塊，讓規劃和設計更清晰。
- 主屋 + attached JADU 是簡單路徑；detached ADU 和地下室為買家需自行核實的 upside。
- 示意圖僅用於土地規劃討論，不是批准圖紙或測繪圖。

### 開發情境

PATH	AREA	CURRENT	3-YR @ 4%
Attached JADU	~3,559 sf	\$7.0M-\$7.5M	<b>\$7.9M-\$8.4M</b>
Detached ADU	~3,859 sf	\$7.2M-\$7.9M	<b>\$8.1M-\$8.9M</b>
地下室選項	~5,493 sf+	\$7.6M-\$8.5M+	<b>\$8.5M-\$9.6M+</b>

### 理想家價值橋

LAND	BUILD	CARRY	BASIS	UPSIDE
\$3.4M	\$2.2M	\$123K	\$5.723M	<b>+\$2.677M</b>
\$3.5M	\$2.2M	\$126K	\$5.826M	<b>+\$2.574M</b>
\$3.6M	\$2.2M	\$130K	\$5.930M	<b>+\$2.470M</b>

## 如何閱讀 COMPS

沒有任何單一 comp 可以完美定價本案。更專業的方式是拆開看：土地、掛牌與重建參考支持 land basis，新建房成交則展示完成後可能的價值上限。

## 土地 / 重建參考訊號

### 4055 Laguna Way

**\$3.495M**

最近、同區的 pending/list signal；12,160 sf 大地塊；不當作已成交價。

### 779 Garland Dr

**\$3.56M**

較小 6,210 sf 地塊；相鄰 Greenmeadow；有 expressway/學校噪音；作為小地成交訊號。

### 3329 Ramona St

**\$3.30M**

較強地段小地訊號；6,250 sf 地；降權參考，不作為 Barron Park 直接 floor。

## 完工新房 UPSIDE

### 545 Georgia Ave

**\$6.5M**

約 330 ft；2025 新建；3,771 sf；約 \$1,724/sf。

### 575 Maybell Ave

**\$5.55M**

6,000 sf compact 小地且有 HOA；仍達到強新房定價。

### 763 La Para Ave

**\$7.428M**

2026 高端新建訊號；3,767 sf；約 \$1,972/sf。

852 La Para Ave

\$5.5M

小地高 \$/sf 訊號；2,467 sf；約 \$2,229/sf。

4158 Baker Ave 更適合被理解為一塊稀缺的 Barron Park 土地畫布：7,696 sf 規則地塊，買家可自行掌控設計、ADU 策略與長期重建 upside。

所有開發情境與價值區間均為示意。買家應自行核實 zoning、建造成本、許可、融資、時間與轉售假設。

[www.4158baker.com](http://www.4158baker.com)