

BARRON PARK · PALO ALTO · TEARDOWN / 重建开发机会

4158 Baker Ave

土地机会。图示仅为概念，并非测绘图或批准图纸。

现有 1949 年小屋主要作为 teardown 出售。机会核心在于稀缺、规则的 7,696 sf Barron Park 地块，以及这里示意的开发弹性。

7,696 sf

地块

R-1

分区

\$3.395M

询问价

3 条路径

开发策略

7,696 SF

R-1

土地价值逻辑

ASK: \$3,395,000

为什么这块地重要

现有 1949 年小屋应主要视为 teardown。价值核心在于规则矩形的 Barron Park 地块、清晰的 R-1 规划空间，以及 builder 或自住买家可掌控设计、装修标准、ADU 策略与时间。

规划空间

Palo Alto 官方地块面积	7,696 sf
Base FAR	3,059 sf
Attached JADU 基础方案	+500 sf
ADU/JADU 合并 bonus 上限	800 sf total

ATTACHED JADU

~3,559 sf

基础方案：主屋加 attached junior unit。

DETACHED ADU

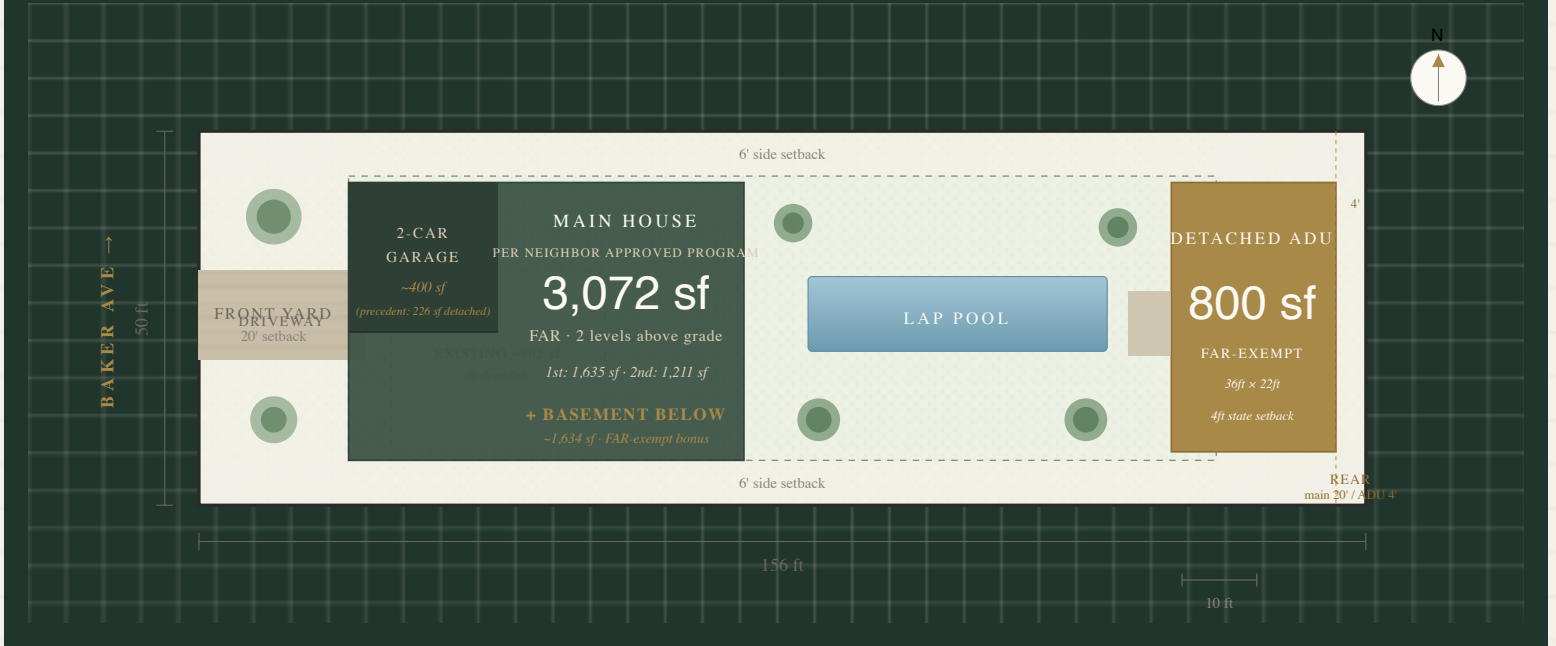
~3,859 sf

偏租金收入路径，可测试最高 +800 sf detached ADU bonus。

地下室选项

~5,493 sf+

最大 envelope 概念，买家需自行核实可行性。



场地规划逻辑

- 规则矩形 7,696 sf 地块，让规划和设计更清晰。
- 主屋 + attached JADU 是简单路径；detached ADU 和地下室为买家需自行核实的 upside。
- 示意图仅用于土地规划讨论，不是批准图纸或测绘图。

开发情境

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

理想家价值桥

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

如何阅读 COMPS

没有任何单一 comp 可以完美定价本案。更专业的方式是拆开看：土地、挂牌与重建参考支持 land basis，新建房成交则展示完成后可能的价值上限。

土地 / 重建参考信号

4055 Laguna Way

\$3.495M

最近、同区的 pending/list signal；12,160 sf 大地块；不当作已成交价。

779 Garland Dr

\$3.56M

较小 6,210 sf 地块；相邻 Greenmeadow；有 expressway/学校噪音；作为小地成交信号。

3329 Ramona St

\$3.30M

较强地段小地讯号；6,250 sf 地；降权参考，不作为 Barron Park 直接 floor。

完工新房 UPSIDE

545 Georgia Ave

\$6.5M

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

575 Maybell Ave

\$5.55M

6,000 sf compact 小地且有 HOA；仍达到强新房定价。

763 La Para Ave

\$7.428M

2026 高端新建信号；3,767 sf；约 \$1,972/sf。

852 La Para Ave

\$5.5M

小地高 \$/sf 信号；2,467 sf；约 \$2,229/sf。

4158 Baker Ave 更适合被理解为一块稀缺的 Barron Park 土地画布：7,696 sf 规则地块，
买家可自行掌控设计、ADU 策略与长期重建 upside。

所有开发情境与价值区间均为示意。买家应自行核实 zoning、建造成本、许可、融资、时间与转售假设。

www.4158baker.com