



ПРОЕКТ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЭКОПОЛИС»

Первая очередь. Экополис 1.0.

Дата ввода в эксплуатацию 4 квартал 2024г.

Локация: Новосибирская область, с.. Верх
Тула. Ул. Солнечная д.. 3, д.. 5

Вторая очередь. Экополис 2.0.

Начало строительства 2026 г.

Окончание 2028 г.

Локация: Новосибирская область, с. Верх
Тула. Ул. Солнечная.



О ПРОЕКТЕ

Проект:

Получено разрешение на строительство четырёх девятиэтажных домов общей площадью **44 365 м²**

Общая площадь квартир **30 969 м²**

Общая площадь келлеров **1 367 м²**

Один дом:

Общая площадь постройки объектов **11 089 м²**

Общая площадь квартир **7 742.26 м²**

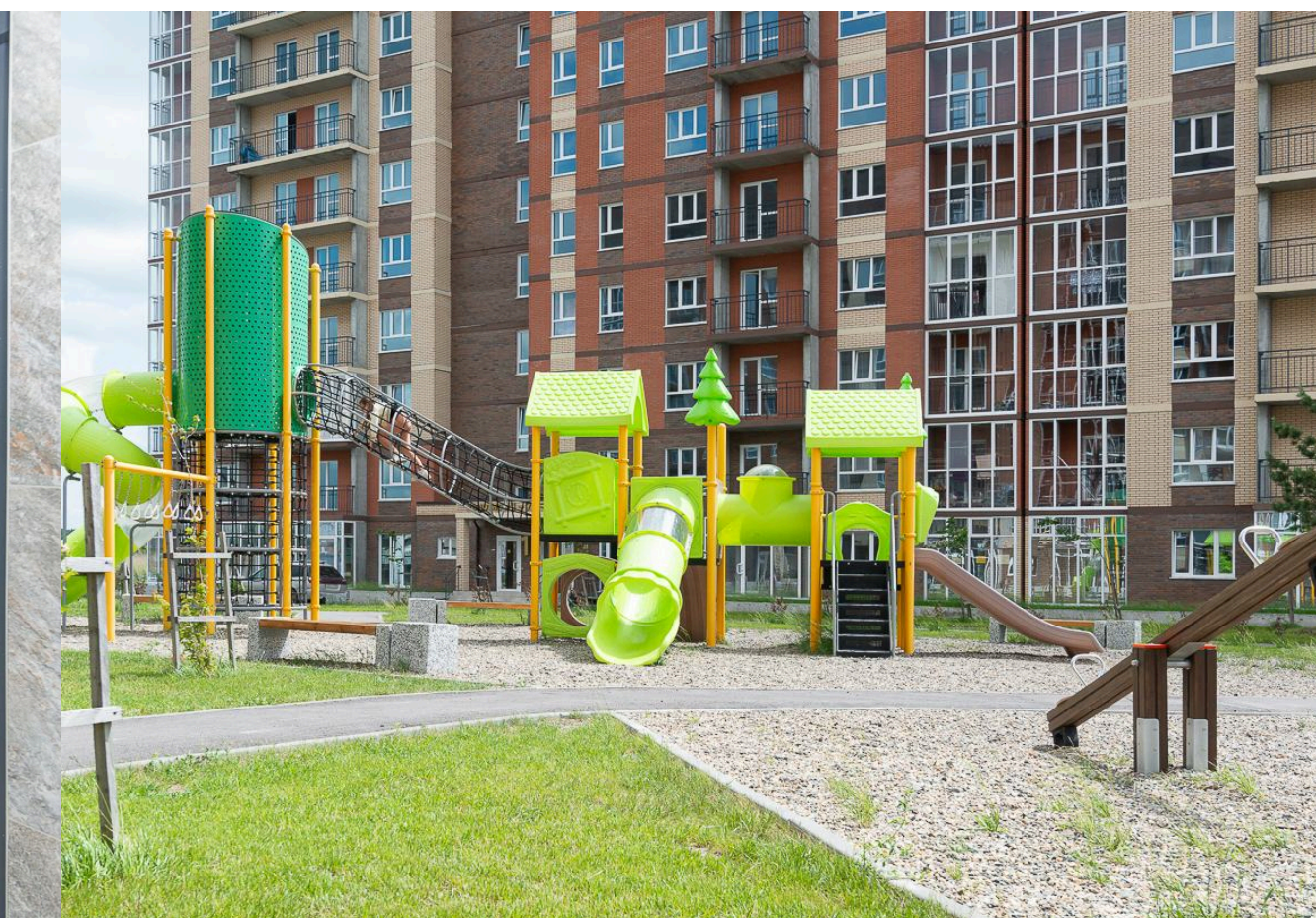
Общая площадь келлеров **341.67 м²**

Кадастровый номер 54:19:060103:633

Общая S земельного участка: **35 734 м²**

Под строительство двух домов 1 очереди освоено **17 061 м²**

Под строительство двух домов 2 очереди освоено **18 673 м²**



О ПРОЕКТЕ

Идея комплекса заключается в создании оптимальной среды обитания, объединяя преимущества природы и современные удобства городского образа жизни. Наши принципы – безопасность, комфорт и близость ко всему необходимому. Мы стремимся создать условия, где каждый житель сможет наслаждаться жизнью в полной мере.

ЖК Экополис расположен в одном из самых инвестиционно-привлекательных районов Новосибирской области с высоким уровнем транспортной доступности.

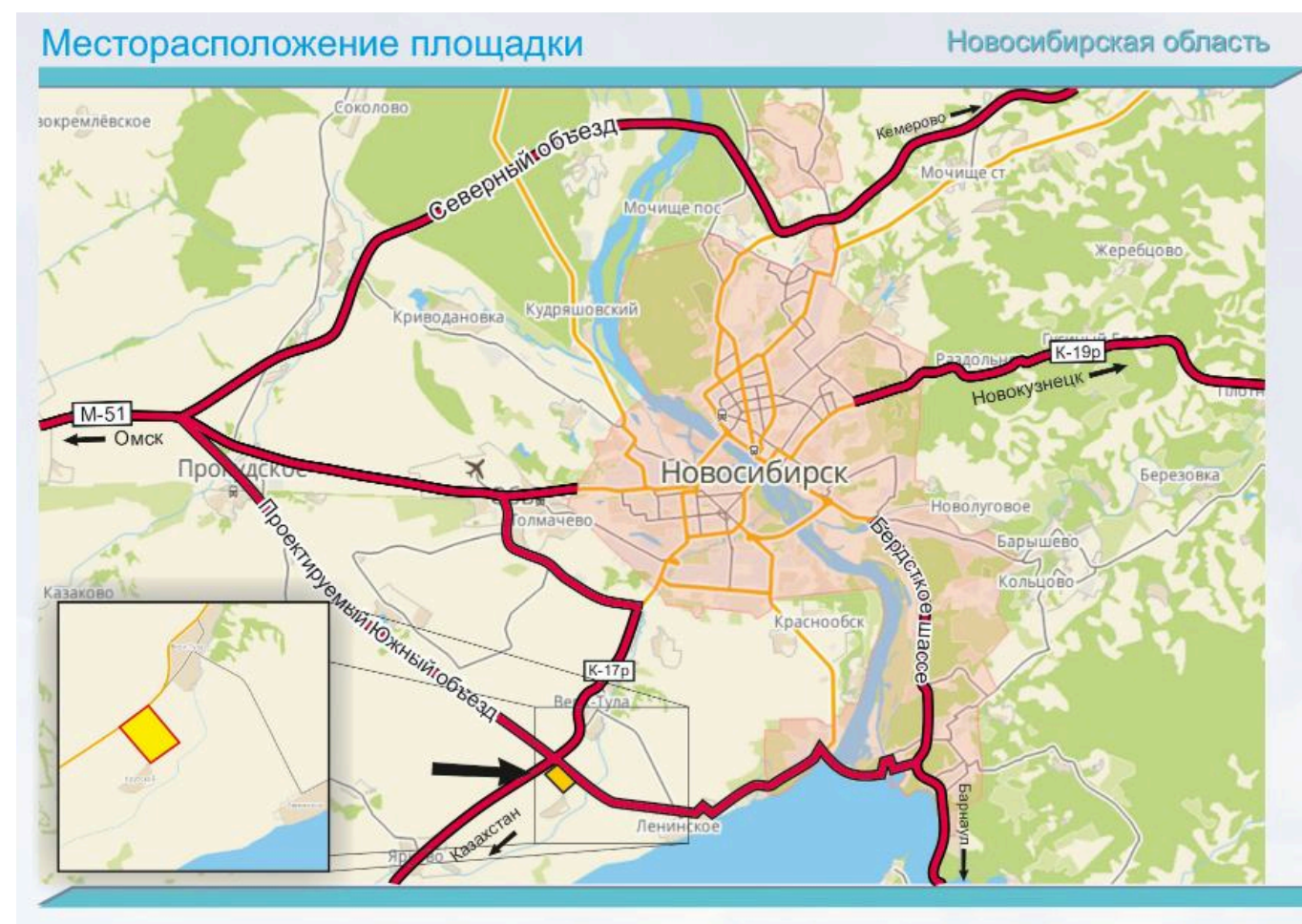
- 20 мин. до ближайшей станции метро
- 20 мин. до Аэропорта
- 15 минут до Академгородка



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Правительство РФ утвердило постановление о создании новых особых экономической зоны в Новосибирской области

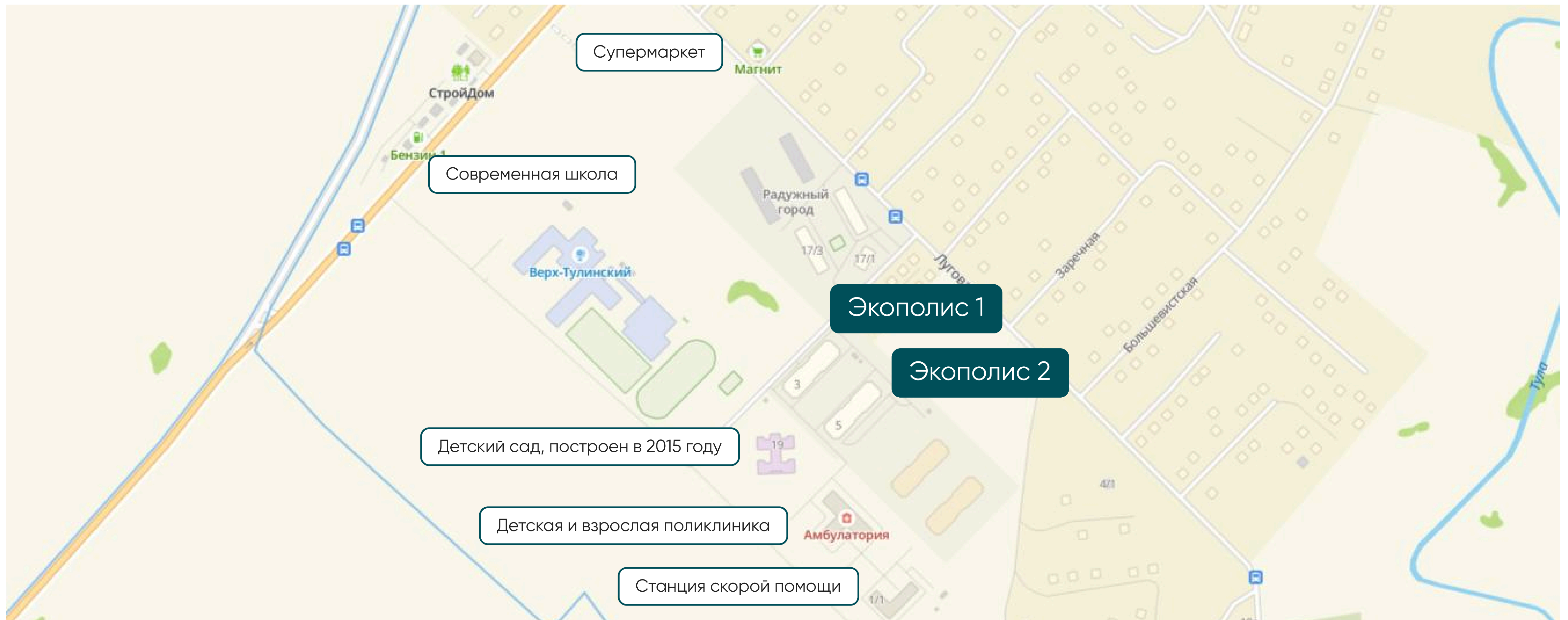
ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА – «НОВОСИБИРСК» НА ТЕРРИТОРИИ ДВУХ РАЙОНОВ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ РЯДОМ С ГЛАВНЫМ РЕГИОНАЛЬНЫМ ГОРОДОМ.



В ОЭЗ планируют работать пять компаний, которые привлекут более 9,2 млрд рублей инвестиций и создадут более 700 рабочих мест. Резиденты намерены реализовать проекты по созданию двух транспортно-логистических центров и строительству завода по производству тротуарной плитки. Кроме того, в ОЭЗ «Новосибирск» планируется запустить предприятие по производству электротехнического оборудования и безотходную лесопильную линию.

Ссылка на источник: <http://government.ru/news/54449/>

Отличный пример комплексного подхода к освоению территории: на единой площадке создан полноценный социальный кластер, включающий объекты образования и медицины.



О ПРОЕКТЕ. ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ

Два девятиэтажных дома. Введены в эксплуатацию.

Общая площадь объектов **22 178 м²**

Общая площадь квартир **15 485 м² (288 квартир)**

Общая площадь келлеров **683 м²**

Реализованно:

Количество реализованных объектов (квартиры)

9 455 м² (183 квартир, 500 жителей)

Количество м² реализованных объектов (келлеров) **339 м²**

К реализации:

Остаток нереализованных объектов (квартиры) **6 030 м²**

(105 квартир, 220 жителей)

Остаток нереализованных объектов (келлеров) **344 м²**



ПЛАНИРОВКИ ТИПОВОГО ЭТАЖА

Дом 1 — Секция 1



ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА



- ✓ Первый этаж: каждая квартира оборудована отдельными входом с улицы, что обеспечивает возможность дополнительного функционального использования помещений.
- ✓ Помещения первого этажа идеально подходят для размещения социальных объектов первой необходимости, таких как магазины, кафе, салоны красоты и медицинские кабинеты.
- ✓ Отсутствие автомобилей во дворе гарантирует безопасность детей и позволяет жителям спокойно отдыхать и заниматься спортом на свежем воздухе.

Сегодня в домах № 1 и № 2 функционируют:

- Продуктовые супермаркеты
- Магазины одежды и обуви
- Детские развивающие центры ("детский лофт") и студии творчества
- Медицинские учреждения и фитнес-клубы
- Салон красоты и косметологические кабинеты

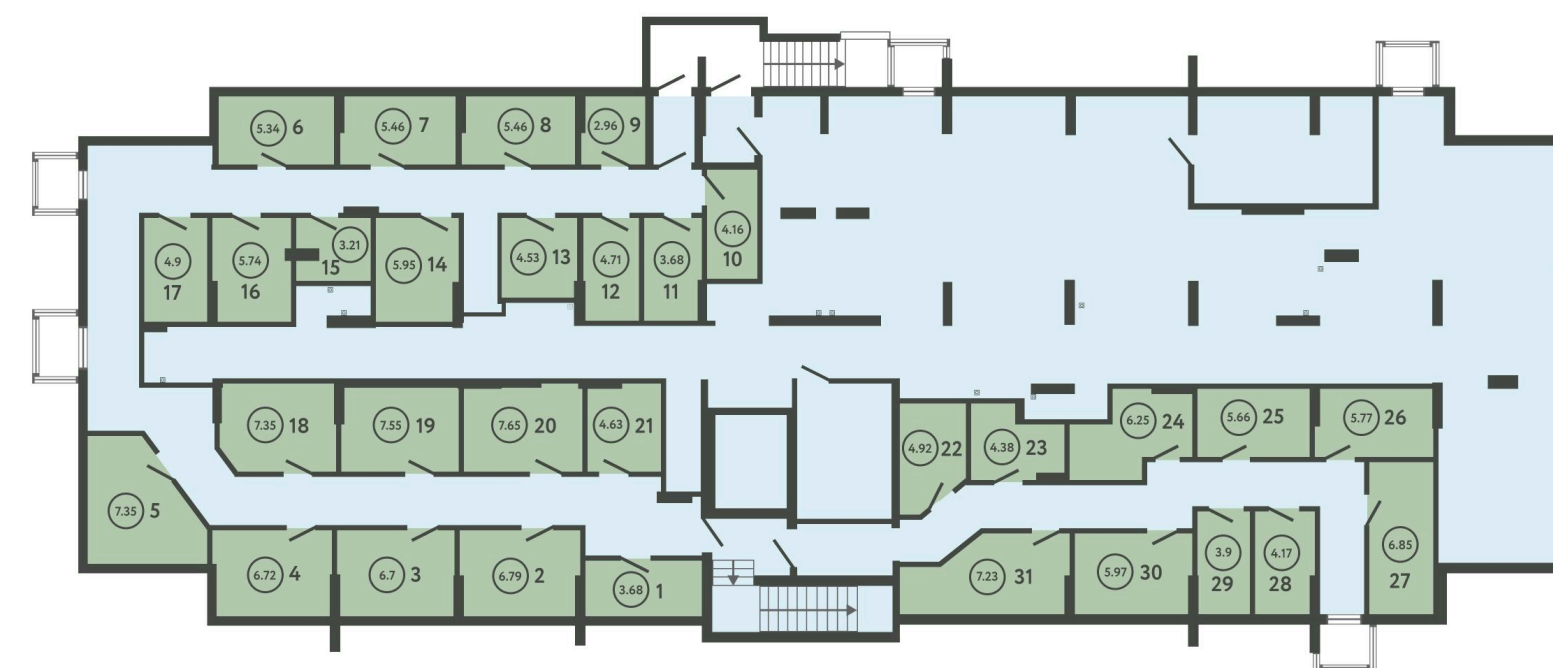
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА ЖК ЭКОПОЛИС 1.0



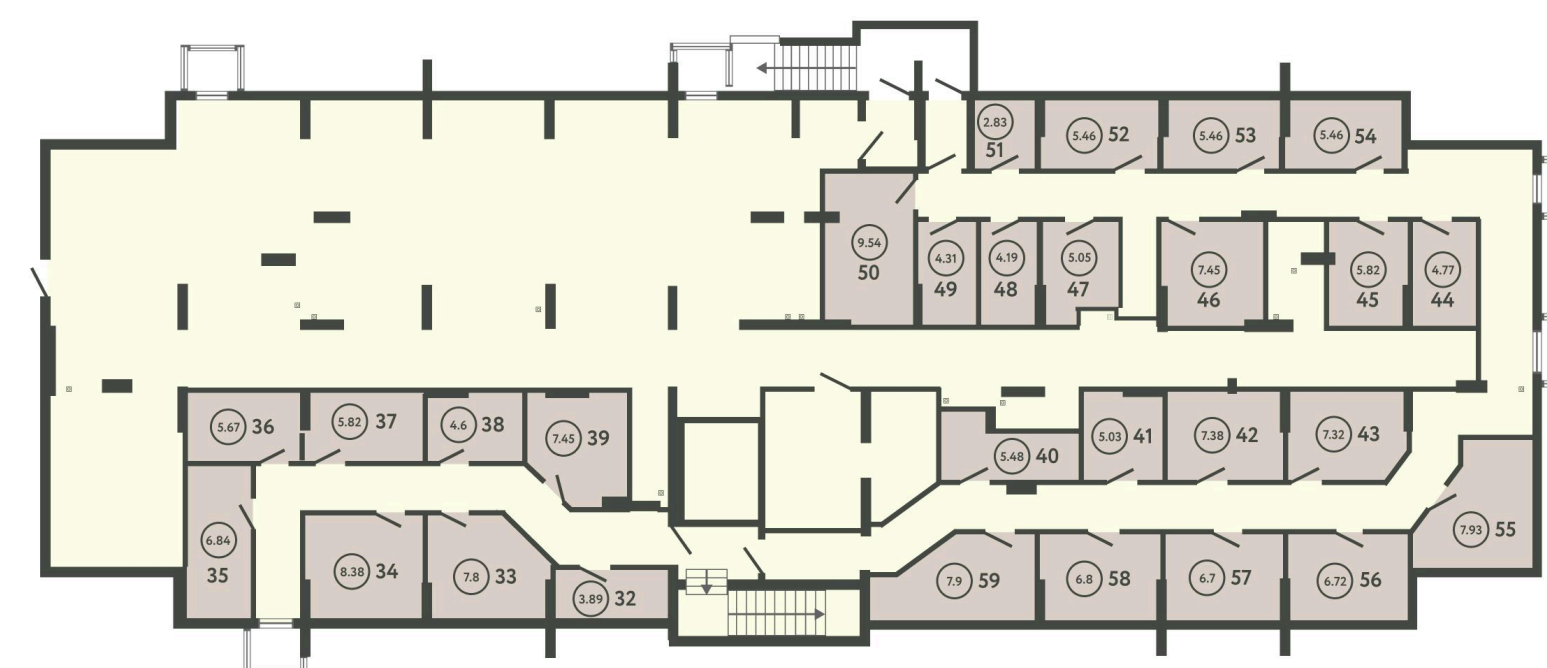
КЕЛЛЕРЫ ЖК ЭКОПОЛИС 1.0

- ✓ На нулевом этаже дома расположены келлеры, площадью от 2,5 до 10 м², предназначенные для хранения вещей, которыми вы не пользуетесь каждый день: автомобильные шины, инструменты, хозяйственный инвентарь.
- ✓ Нулевой этаж оборудован системами вентиляции, в нем сухо и есть защита от проникновения посторонних лиц.
- ✓ Температурный режим способствует сохранности продуктов на зиму, заготовок и свежих овощей.

Дом 1 — Секция 1



Дом 1 — Секция 2



О ПРОЕКТЕ. ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ

Два девятиэтажных дома.

Общая площадь объектов строительства **22 178 м²**

Общая площадь квартир 7 742, × = **15 485 м²** (288 квартир, 700 жителей)

Общая площадь келлеров 341, × = **683 м²**

Этапы готовности:

- Получено разрешение на строительство
- Территория огорожена
- Площадка обеспечена всеми инженерными коммуникациями
- Подготовлено под строительство 2 котлована
- Проведены испытания свай для начала работ по свайному основанию
- Смонтирован строительный городок



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛА ВЕРХ- ТУЛА

Численность населения

На 1 августа 2025 года численность постоянных жителей села Верх-Тула составляет 7 503 человека, включая различные категории возрастных групп:

Детей в возрасте до 6 лет – 747 человек

Подростков (школьников) в возрасте от 7 до 17 лет – 888 человек

Молодёжи от 18 до 29 лет – 898 человек

Взрослых в возрасте от 30 до 60 лет – 3 229 человек

Пенсионеров от 60 лет – 1 636 человек

Долгожителей старше 80 лет – 105 человек



Таким образом, основная доля населения представлена взрослыми трудоспособного возраста (от 30 до 60 лет), составляющими значительную долю потенциальной целевой аудитории для приобретения недвижимости. Однако следует отметить наличие значительной доли пожилых людей, что говорит о необходимости обеспечения качественной медицинской помощи и социальной поддержки данной возрастной группы.

ЗАНЯТОСТЬ, ДОХОДЫ

Официально занятыми являются 4 472 человека (59,6%), пенсионеры составляют 2 176 человек (29%), а официально зарегистрированные безработные – 435 человек (5,8%). Эти данные говорят о достаточно высоком уровне официальной занятости, хотя реальный уровень трудоустройства может быть выше за счёт неофициальной занятости и самозанятых граждан.

Средняя зарплата в селе Верх-Тула на август 2025 года составляет 38 710 рублей. В бюджетных организациях средняя зарплата равна 30 960 рублям, а в малых предприятиях – 23 220 рублей.

Таким образом, доходы большинства жителей находятся на среднем уровне, что создаёт благоприятные условия для приобретения доступного жилья и коммерческой недвижимости.

ПРЕИМУЩЕСТВА ЛОКАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРЫ

Транспортная доступность

Село Верх-Тула расположено в непосредственной близости от крупного города – Новосибирска, что существенно повышает привлекательность данного направления для переезда и приобретения недвижимости. Важнейшим преимуществом является близкое расположение к Южному обходу, который входит в программу федерального значения и способствует повышению транспортной доступности и снижению нагрузки на центральные магистрали города.

Инвестиционные проекты

Одним из крупнейших инвестиционных проектов является реализация программы комплексного развития территории «Верх-Тулинский», включённой в стратегию социально-экономического развития Новосибирской области до 2030 года. Данный проект предусматривает строительство и развитие бизнес-парков, промышленных зон, сельскохозяйственных предприятий и жилой застройки. Бизнес-парк «Лидер» уже функционирует и предоставляет рабочие места жителям Верх-Тулы и окрестностей.

ПРЕИМУЩЕСТВА ЛОКАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРЫ

Инфраструктура

Инфраструктура Верх-Тулы стремительно развивается. За последние годы построено несколько современных школ, медицинских учреждений, благоустроены общественные пространства. Завершается строительство центральной системы водоотведения, что улучшает экологические условия и привлекает дополнительные инвестиции.

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Целевые аудитории

Основные группы покупателей недвижимости в Верх-Туле включают:

- Местных жителей, стремящихся улучшить свои жилищные условия
- Работающих в Новосибирске, желающих приобрести жильё ближе к месту работы
- Семьи с детьми, заинтересованных в качественном образовании и медицинском обслуживании
- Инвесторов, приобретающих недвижимость с целью последующей перепродажи или аренды.



АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Прогнозируемый рост цен

Прогнозируется дальнейший рост цен на недвижимость в Верх-Туле вследствие увеличения числа рабочих мест, улучшения инфраструктуры и привлечения новых инвесторов.

Рост стоимости недвижимости обеспечит дополнительную прибыль владельцам и повысит привлекательность Верх-Тулы для инвесторов.





ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Строительство Южной объездной дороги

Южный объезд играет важную роль в повышении инвестиционной привлекательности Верх-Тулы. Он снижает нагрузку на центральные улицы Новосибирска и сокращает время пути до столицы региона, делая Верх-Тулу привлекательным местом для жизни и ведения бизнеса.

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Комплексный инвестиционный проект «Верх-Тулинский»

Данный проект направлен на комплексное развитие территории Верх-Тулинского сельсовета. Среди основных компонентов проекта выделяются:

- Создание индустриального парка
- Организация сельскохозяйственного производства
- Формирование туристско-развлекательной зоны
- Развитие жилой застройки

Эти меры способствуют созданию новых рабочих мест, увеличению налоговых поступлений и росту уровня жизни населения.





ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Строительство бизнес-парка «Лидер»

Бизнес-парк «Лидер» уже функционирует и предоставляет рабочие места многим жителям Верх-Тулы. Проект включает промышленные предприятия, торговые центры, объекты общественного питания и бытового обслуживания. Дальнейшее расширение парка создаст дополнительные стимулы для переселения в Верх-Тулу.

БИЗНЕС-ПАРК ЛИДЕР ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- промышленное производство (склады, магазины, обслуживание транспорта, общепит)
- склады, логистику, магазины (гаражи, СТО, склады, ярмарки и выставки, автомойки)
- общественно-деловую застройку (здравоохранение, рынки, объекты делового управления)
- объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО, автомойки, общепит, стоянки, парковки, гостиницы)
- сельскохозяйственное производство (выпас животных, сенокошение, овощехранилище, зверо — и свинофермы, пчеловодство, рыболовство, питомники растений, выращивание культур)
- промышленное производство (промышленные здания и сооружения 1–5 класса, офисы, магазины, обслуживание автотранспорта)
- личные фермерские хозяйства (личные подсобные хозяйства, усадьбы, фермерские хозяйства)



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ

На данный момент на территории бизнес-парка Лидер успешно работают компании по оптовым продажам автомасел и автомобильных жидкостей, цеха по производству мебельной фурнитуры, крупные дилеры сельскохозяйственной техники, компании по оптовой продаже пластиковой тары и пр.

Общее количество сотрудников – уже более 700 человек. Когда мощности бизнес парка «Лидер» будут задействованы на 100%, количество рабочих мест увеличится до 3000.

Строительство первой очереди на период 2025 года окончено. Все площади выкуплены и успешно функционируют. Запланировано строительство второй очереди.





По словам управляющего «Лидер Инвест Групп» Михаила Камбарова:

66 компаний разных отраслей экономики уже стали резидентами и ведут работы по освоению территории проекта. Открытие первых площадок дало Верх-Туле около 80 рабочих мест. По мере развития деятельности на площадках других резидентов уже в ближайшее время количество новых рабочих мест вырастет до 1000. Реализация всего проекта, а это развитие земельного кластера общей площадью 2,5 тыс. га, предполагает создание на территории более 2,4 тыс. рабочих мест и прирост численности населения Верх-Тулы свыше 8,4 тыс. человек.



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Оператор кластера, компания Лидер Инвест Групп, осуществляет разработку концепции развития территории и её комплексного освоения: поэтапной подготовки земельных участков для использования резидентами согласно полученным категориям разрешённого использования, а также работой по обеспечению территории кластера инженерными коммуникациями.

>3000

Появится рабочих мест вблизи территории с.. Верх-Тула так как на данный момент там активно ведётся строительство бизнес-парка «Морское»



Важным фактором является перенос Хилокского рынка в район пос.. Крупской. «Азия-Сибирь» – это Оптово-распределительный агрокомплекс в Новосибирске. Большое количество рабочих мест, высокий транспортный трафик создаёт органическую потребность в приобретении жилья вблизи работы для сотрудников агрокомплекса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Исходя из приведённых данных, село Верх-Тула обладает значительным потенциалом для дальнейшего развития и роста. Благоприятные транспортные условия, активное привлечение инвестиций и улучшение инфраструктуры создают предпосылки для устойчивого роста численности населения и повышения уровня жизни. Недвижимость в Верх-Туле остаётся доступной и привлекательной для широкого круга покупателей, что стимулирует дальнейшую застройку и развитие территории.

- ✓ Исходя из текущих тенденций, рынок недвижимости Верх-Тулы демонстрирует уверенный рост. Основные драйверы – доступные цены, благоустроенность территории и наличие рабочих мест. Для сохранения динамики важно обеспечить своевременное развитие социальной инфраструктуры и привлечение большего количества инвесторов
- ✓ Проект «Верх-Тулинский» показывает высокую эффективность подхода к комплексному развитию территорий, демонстрируя синергический эффект взаимодействия жилого и производственного секторов.
- ✓ Следуя стратегии маркетинга, основанной на реальных преимуществах и возможностях, Верх-Тула сможет занять лидирующую позицию в сегменте загородной недвижимости региона.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Познакомиться с нами поближе можно здесь:

<https://ecopolis.life/>