



CONSTANTIN

DISTRICT

ConstantIN District je novo ime na tržištu razvoja poslovnih i stambenih projekata grada Niša. Pod ovim brendom, naša kompanija, **Magnus Properties**, razvija projekte u severnoj zoni grada.



Magnus Properties je kompanija posvećena razvoju, upravljanju i dugoročnom unapređenju nekretnina. Naš fokus nije samo izgradnja objekata, već stvaranje održivih prostora koji imaju ekonomsku, funkcionalnu i društvenu vrednost. Svakom projektu pristupamo strateški - od lokacije i koncepta, preko arhitekture i gradnje, do upravljanja imovinom kroz ceo njen životni ciklus. Verujemo da dobra nekretnina nije proizvod trenutka, već rezultat promišljenih i dugoročnih odluka. U Magnus Properties-u verujemo da je prava odluka, ona koju potvrđi vreme. Zato gradimo sporije, promišljenije i odgovornije. Kvalitet materijala, funkcionalnost prostora, odnos prema okruženju i dugoročna održivost su kriterijumi na kojima se temelji svaka naša odluka.

NE GRADIMO DA BISMO PRODALI. GRADIMO DA BISMO OSTAVILI TRAG.

Naše usluge obuhvataju:

RAZVOJ NEKRETNINA

Planiranje i realizacija rezidencijalnih, poslovnih i mixed-used projekata, sa punim fokusom na dugoročnu vrednost i održivost.

INVESTICIJE

Pažljivo birane investicije u projekte sa realnim potencijalom rasta, zasnovane na dubinskim analizama.

UPRAVLJANJE IMOVINOM

Profesionalno upravljanje nekretninama sa ciljem očuvanja i povećanja vrednosti tokom vremena.



Projekti se razvijaju u Nišu, u severnoj zoni grada, na lokacijama sa izraženim infrastrukturnim i razvojnim potencijalom.

ZAŠTO NIŠ?

- Ključno saobraćajno i logističko čvorište Balkana
- Pozicija na glavnim nacionalnim i panevropskim koridorima
- Direktna povezanost sa domaćim i regionalnim tržištem
- Dostupna i stabilna radna snaga
- Univerzitetski i obrazovni centar sa razvijenim kadrovima
- Niži operativni troškovi



Pozicija na panevropskim koridorima povezuje Niš sa centralnom Evropom, Jadranom i Egejskim regionom.



Niš povezuje jug i sever zemlje i omogućava brz pristup glavnim urbanim i industrijskim centrima.



CONSTANTIN
DISTRICT
4 BUSINESS




CONSTANTIN
DISTRICT
4 HOME



CONSTANTIN
DISTRICT
4 LIVING



CONSTANTIN
DISTRICT
4 SPORT



Na prostoru nekadašnje livnice LIVMIN i nekadašnje fabrike pumpi Jastrebac, razvijaju se projekti (4Business, 4Home, 4Living, 4Sport) sa ambicijom da transformišu zapuštenu industrijsku zonu u savremeni, funkcionalni i održivi urbani kompleks.

Lokacija Jastrebac decenijama je predstavljala snažan industrijski oslonac grada Niša. Danas, u novom kontekstu razvoja grada, pre svega razvoja ekonomije zasnovane na znanju i inovacijama, kao i kroz valorizaciju pozicije Niša kao regionalnog centra i saobraćajnog čvorišta, ovaj prostor dobija priliku za novi život - kroz pažljivo osmišljenu brownfield revitalizaciju, uz poštovanje istorijskog identiteta i savremenih potreba grada, lokacija se ponovo uključuje u urbani i razvojni tok.

AUTOPUT 2 km

AERODROM 2 km

NTP 2.5 km

NIŠ CENTAR 3.5 km





NiPark Parking P

Johnson Electric doo

Roma company, veleprodaja, Niš

Restoran Perla

Castrol Service
TEHNOAUTO

PIRELI ROSA

CONSTANTIN
DISTRICT
4 BUSINESS

CONSTANTIN
DISTRICT
4 HOME

Niš Customs

Аеродром Константин
Велики Ниш

Vossloh MIN
Skretnice doo

Машинска
индустрија Ниш

OMV

АКС Експрес

Мега Макси

Nelt Co d.o.o. Niš, Serbia

Decathlon Niš
Продавница спортске опреме

Фудбалски терен

Локалитет "Нишка
ложионица"

Црвени Крст

Ратка Ј

Бомбашка

Хумска река

Бомбашка

Bombaška

Хумска

DOCKO

Булевар Николе П

Булевар 12. фебруара

Булевар 12. фебруара

Хумска река

Ложионица

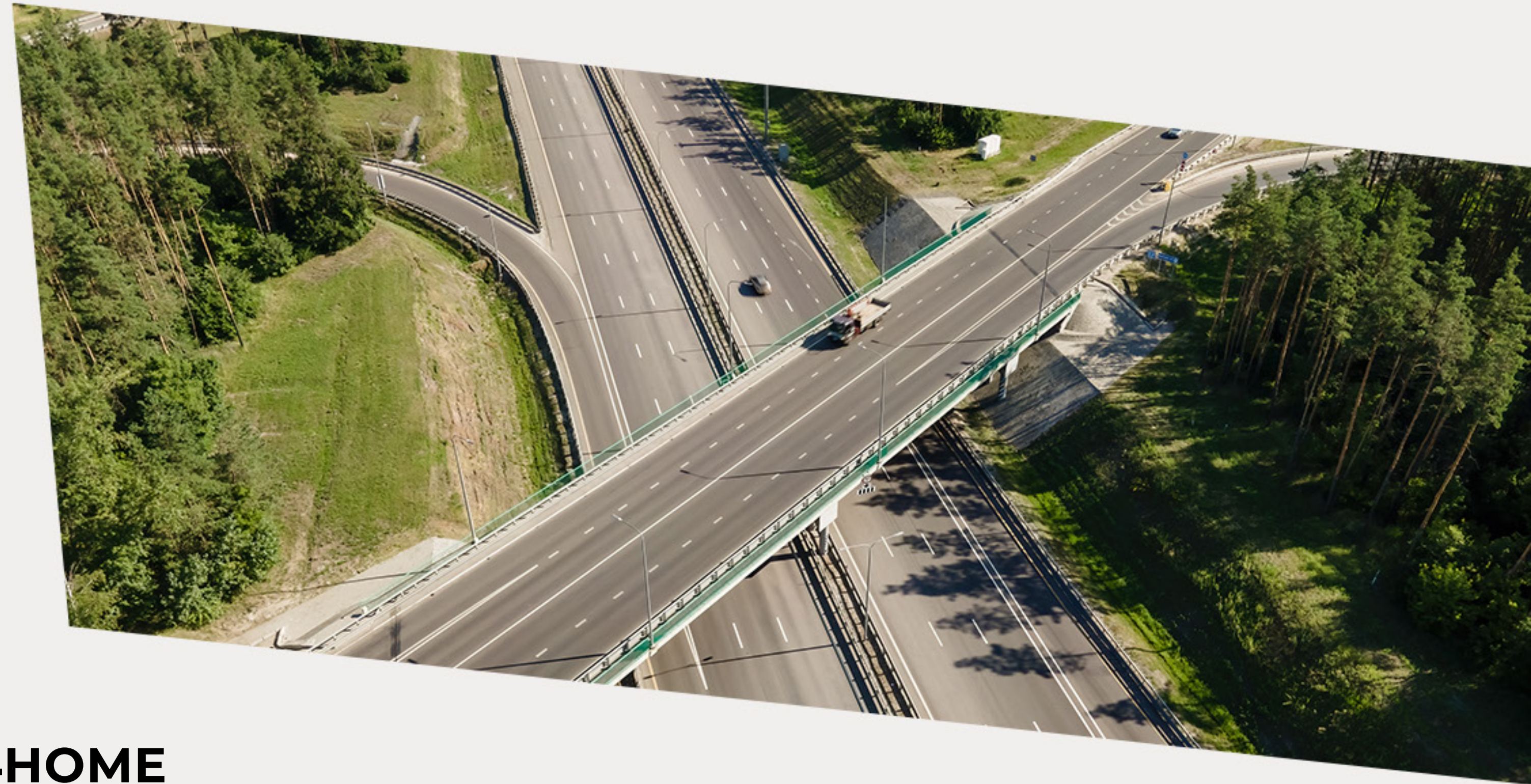


Constantin District 4BUSINESS / 4HOME

→ 2 km

Aerodrom Konstantin Veliki

Samo 2 km udaljenosti od novog putničkog terminala međunarodnog aerodroma Konstantin Veliki, koji je povezan redovnim i sezonskim linijama sa više zemalja u Evropi, a ujedno je i značajan kargo centar regiona za aero transport robe.



Constantin District 4BUSINESS / 4HOME

→ 2 km

Auto put

Samo 2 km udaljenosti od naplatne rampe Niš Sever, konekcije sa auto putom Niš - Sofija i petlje ukrštanja sa auto putom Niš - Skoplje - Solun, međunarodnim putnim koridorima koji povezuju Evropu sa Bugarskom i bliskim istokom, kao i Evropu sa Grčkom i Mediteranom.



Constantin District 4BUSINESS / 4HOME

➔ 3.5 km

Centar Grada Niša

Samo 3.5 km udaljenosti od centra grada, niške tvrđave, Trga Kralja Milana i pešačke zone, sa brojnim kafićima i restoranima, šoping centrima, Narodnim pozorištem i važnim gradskim institucijama.



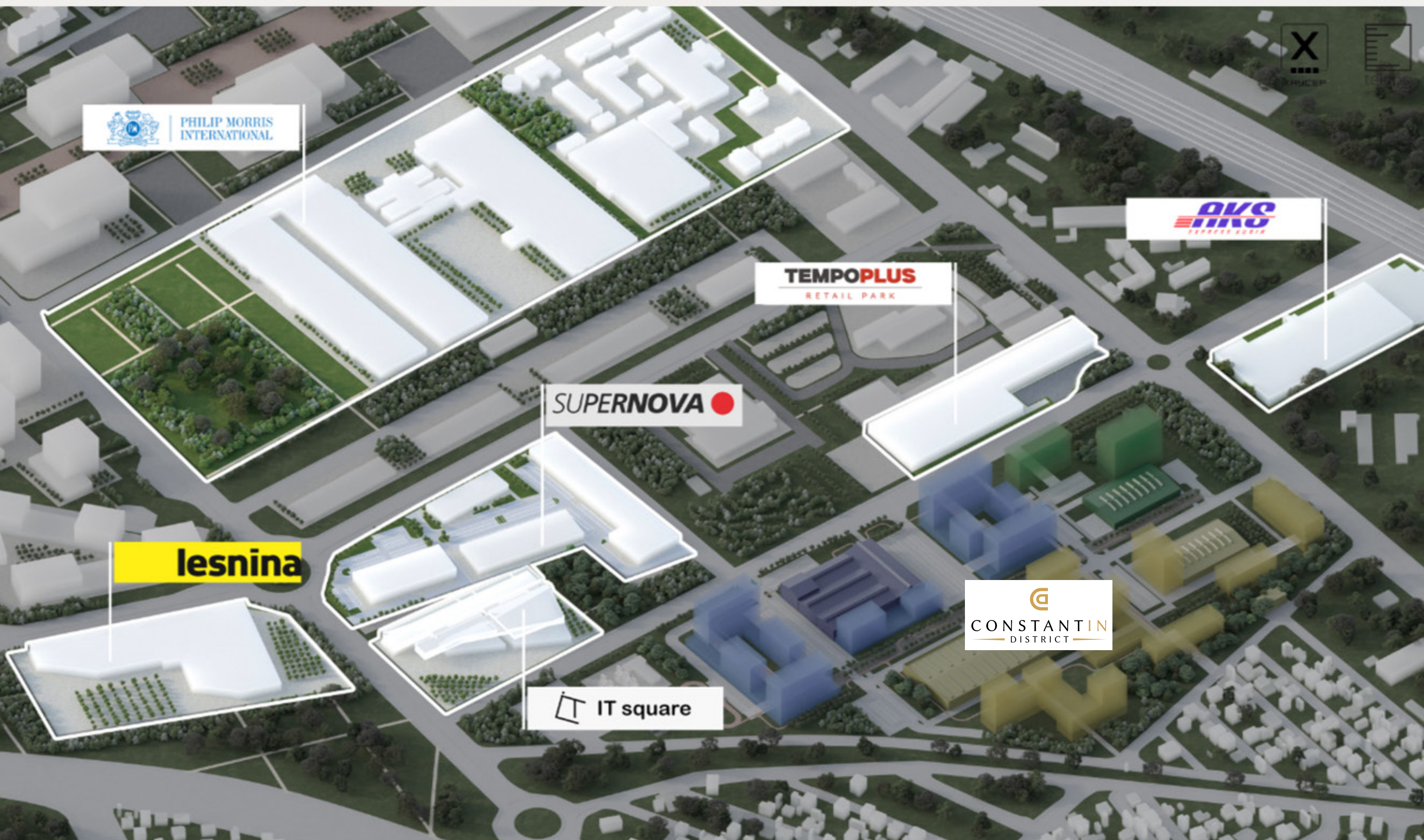
Constantin District 4BUSINESS / 4HOME

→ 2.5 km

Naučno - tehnološki park

Samo 2.5 km udaljenosti od Naučno-tehnološkog parka, centra inovacija, IT kompanija i startupova. Njegova blizina znači pristup stručnim kadrovima, tehnološkim firmama i dinamičnom poslovnom okruženju. Za novi poslovni objekat to znači veću atraktivnost za zakupce, bolju povezanost sa inovacionim ekosistemom i dugoročan potencijal rasta vrednosti lokacije.

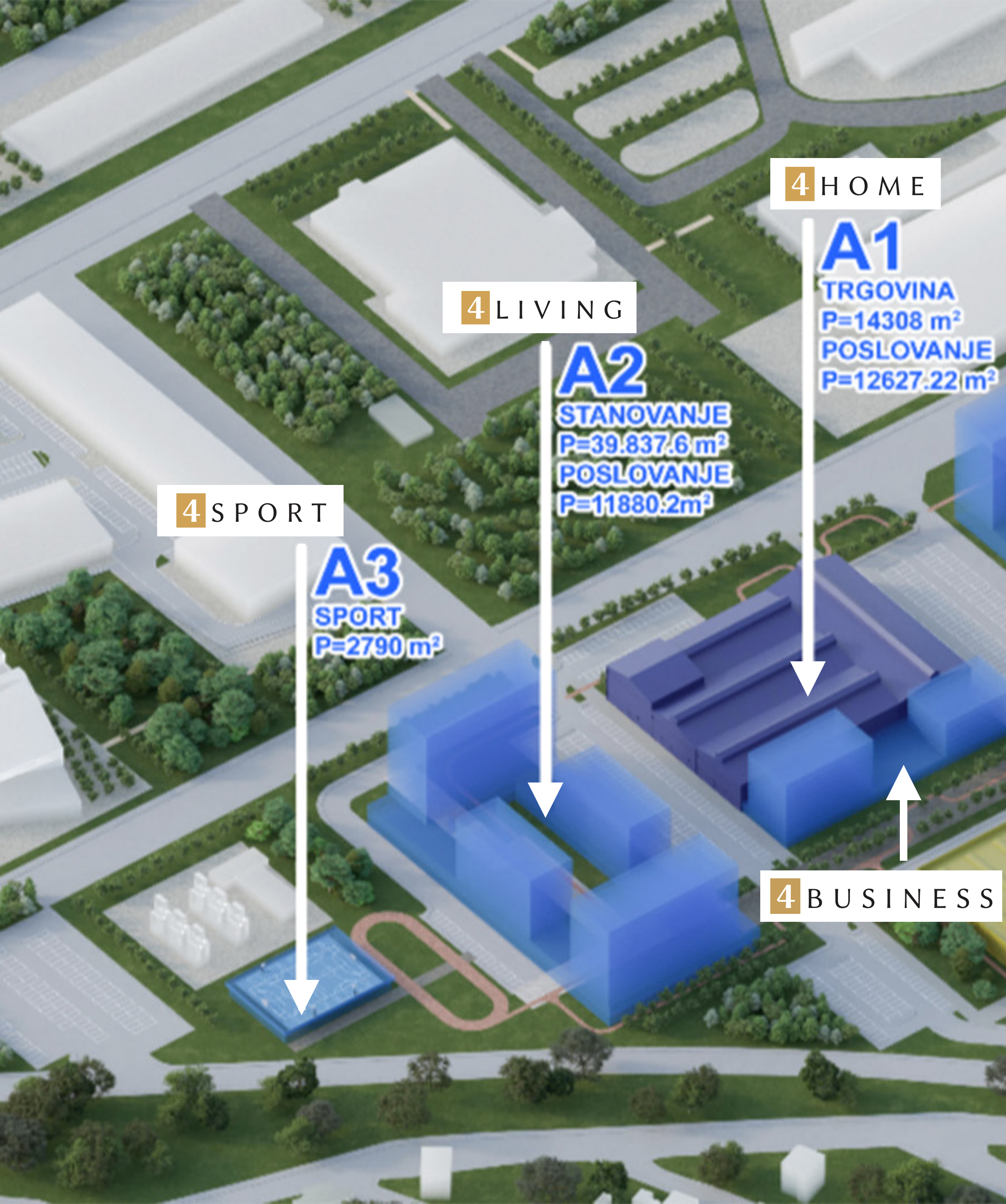
U neposrednom okruženju lokacije nalaze se značajni nacionalni i međunarodni sistemi kao što su **Philip Morris, Lesnina, Supernova, Tempo Plus i AKS** - kompanije koje su već prepoznale strateški potencijal ove zone.



PRISUSTVO OVIH KOMPANIJA UKAZUJE NA:

- Atraktivnost zone za velike sisteme
- Postojeću komercijalnu i logističku aktivnost
- Razvijenu infrastrukturu operativnu povezanost
- Dugoročni rast vrednosti lokacije

Ovo znači pozicioniranje u stabilnom i već prepoznatom poslovnom okruženju, a ne u izolovanoj industrijskoj zoni.



4 HOME

A1
TRGOVINA
P=14308 m²
POSLOVANJE
P=12627.22 m²

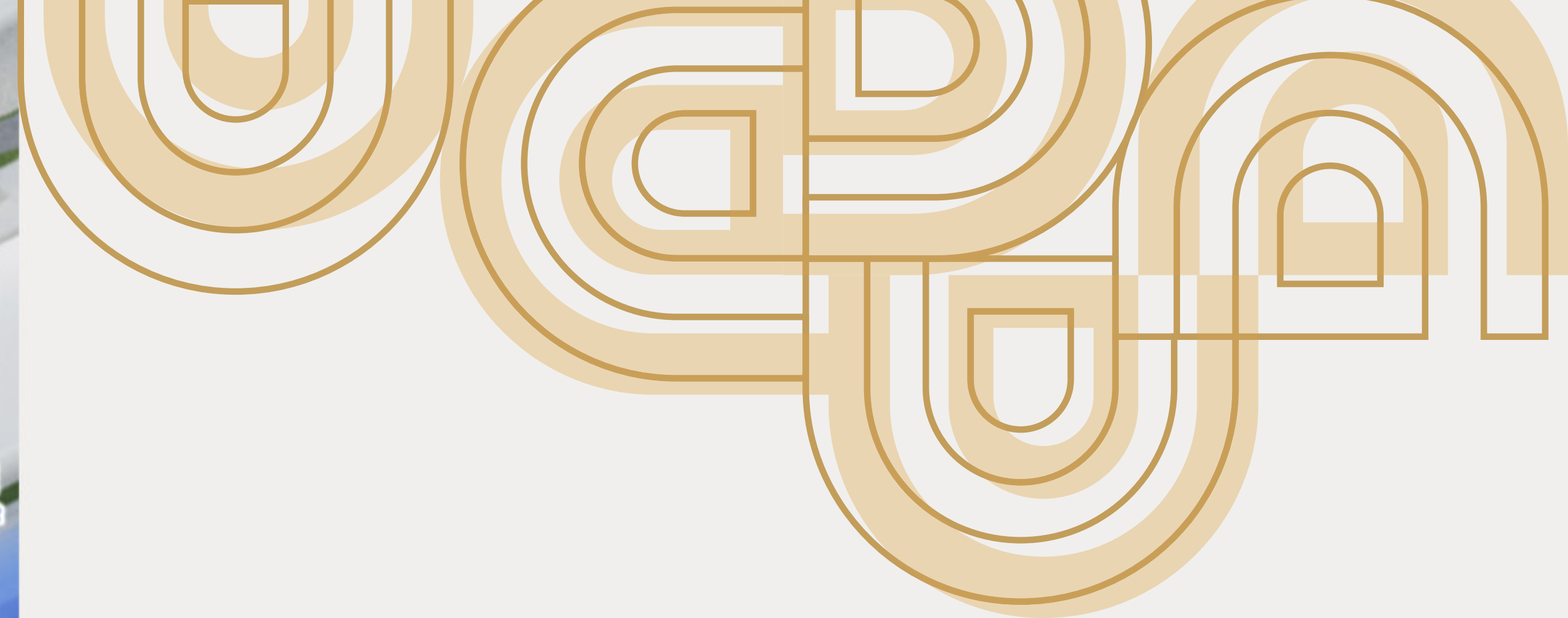
4 LIVING

A2
STANOVANJE
P=39.837.6 m²
POSLOVANJE
P=11880.2 m²

4 SPORT

A3
SPORT
P=2790 m²

4 BUSINESS



Planiran je fazni razvoj više projekata u okviru ConstantIN District-a.

PROJEKTI OBUHVATAJU:

4Business - poslovni prostor

4Home - retail park

4Living - planirani rezidencijalni kompleks

4Sport - planirani sportsko-rekreativni sadržaji

Prve dve faze (4Business i 4Home) predstavljaju inicijalni razvoj lokacije, dok su 4Living i 4Sport deo dugoročne strategije transformacije prostora.

Cilj je razvoj integrisanog poslovnog i urbanog okruženja, a ne pojedinačnih, izolovanih objekata



CONSTANTIN
DISTRICT

4 BUSINESS

Faza 1 - 4BUSINESS

Objekat 4Business predstavlja prvu fazu razvoja i podrazumeva rekonstrukciju postojećeg objekta u savremeni poslovni prostor namenjen kompanijama koje traže funkcionalno i infrastrukturno povezano okruženje.

Dostupno za zakup:

2.000 m²

Planirani završetak rekonstrukcije:

01.09.2026.

Namena prostora:

- Kancelarijski prostor •
- IT kompanije •
- Shared service centri •
- Administrativni i operativni timovi •

Prostor omogućava fleksibilnu organizaciju i podelu u skladu sa potrebama zakupca.





CONSTANTIN

DISTRICT

4 HOME

Faza 2 - 4HOME

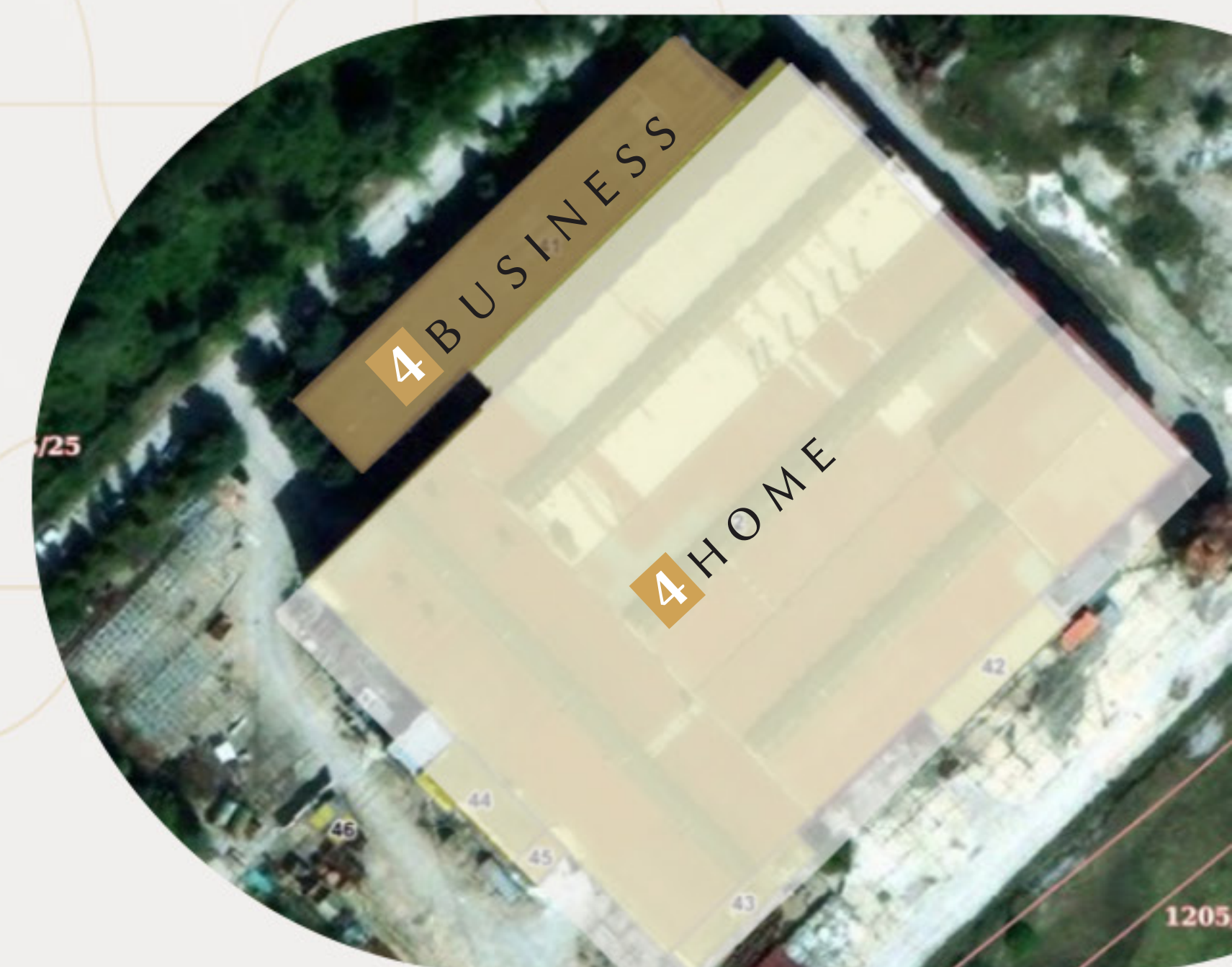
4Home predstavlja drugu fazu razvoja lokacije Jastrebac i podrazumeva rekonstrukciju velike hale u savremeni retail park.

Dostupno za zakup:

15.000 m²

Planirani završetak rekonstrukcije:

Q4 2026.





RAZVOJ KOMPLEKSA TEMELJI SE NA PRINCIPIMA:

- Racionalnog korišćenja prostora
- Fazne izgradnje
- Fleksibilnih namena
- Dugoročne održivosti i energetske efikasnosti

PROJEKAT JE ZASNOVAN NA IDEJI TRANSFORMACIJE, A NE BRISANJA PROŠLOSTI. NAŠ CILJ NIJE SAMO IZGRADNJA NOVIH OBJEKATA, VEĆ STVARANJE URBANOG OKRUŽENJA KOJE:

- Revitalizuje zapuštenu industrijsku lokaciju
- Vraća vrednost prostoru koji je decenijama bio van aktivne upotrebe
- Integriše poslovne, stambene i prateće sadržaje u funkcionalnu celinu
- Doprinosi dugoročnom razvoju grada i lokalne zajednice



POSEBAN AKCENAT STAVLJEN JE NA:

- Očuvanje industrijskog karaktera lokacije kroz arhitektonske reference
- Otvaranje prostora ka gradu i javnim sadržajima
- Stvaranje kvalitetnog radnog i životnog okruženja.

REVITALIZACIJOM NEKADAŠNJE LIVNICE, PROJEKAT NA LOKACIJI JASTREBAC POSTAJE PRIMER KAKO INDUSTRIJSKO NASLEĐE MOŽE BITI OSNOVA SAVREMENOG URBANOG RAZVOJA, A NE PREPREKA.

KROZ PROMIŠLJENU TRANSFORMACIJU:

- Zapuštena infrastruktura dobija novu funkciju
- Lokacija se vraća u urbani i ekonomski tok grada
- Stvara se prostor za nove poslovne inicijative, radna mesta i savremeni život

PROJEKAT SE RAZVIJA SA JASNOM NAMEROM DA OSTANE RELEVANTAN DECENIJAMA. SVAKA ODLUKA - OD URBANISTIČKOG KONCEPTA DO TEHNIČKIH REŠENJA - DONOSI SE SA POGLEDOM U BUDUĆNOST.

OVO NIJE KRATKOROČNA INVESTICIJA. OVO JE STRATEŠKI URBANI PROJEKAT.

**ZA DODATNE INFORMACIJE, ZAKUPNE USLOVE I TEHNIČKU DOKUMENTACIJU,
STOJIMO NA RASPOLAGANJU ZA DALJU KOMUNIKACIJU.**



office@magnusproperties.rs
dusan.radivojevic@magnusproperties.rs



+381691312666

