

**BUSINESS PLAN**  
RESTAURARE, REABILITARE,  
MODERNIZARE SI DOTARE

# TRAIAN HOTEL

BAILE HERCULANE

O istorie de peste 150  
de ani, un nou început

## Hotelul Traian, o investiție în viitorul Băilor Herculane

Hotelul Traian este un monument istoric cu o mare valoare arhitecturală și cu o istorie bogată. Construit în intervalul 1869-1871, pe baza planurilor arhitectului vienez Carl Wilhelm Christian von Doderer, hotelul a fost un loc important de întâlnire pentru personalități din lumea politică, culturală și economică.



În prezent, hotelul este într-o stare de degradare avansată. Cu toate acestea, există un proiect de reabilitare care va readuce hotelul la fosta sa glorie.

Obiectivul proiectului de restaurare a Hotelului Traian este de a readuce hotelul la fosta sa glorie și de a-l transforma într-o destinație turistică de top.

Proiectul este finanțat prin fonduri proprii și investiții private de la 200 de investitori. Investiția minimă este de 15.000 de euro. Investitorii vor avea ocazia să participe la o inițiativă importantă de salvare a unui monument istoric și să dețină o parte din istorie.

Hotel Traian, Băile Herculane, str. Cernei, nr.4, județul Caraș Severin, identificat cu număr cadastral 30940 (teren) și 30940-C1 - Clădire Hotel înscris în Cartea Funciară nr. 30940 a localității Băile Herculane.

# Beneficiile proiectului de restaurare a Hotelului Traian

Proiectul de restaurare a Hotelului Traian va aduce o serie de beneficii pentru Herculane, România și investitorii privați.

## Pentru Herculane

- Reabilitarea hotelului va contribui la dezvoltarea turismului în Herculane, o destinație turistică importantă din România.
- Hotelul va deveni un nou reper al orașului, atrăgând vizitatori din întreaga lume.
- Reabilitarea hotelului va crea noi locuri de muncă și va contribui la dezvoltarea economică a orașului.

## Pentru România

- Reabilitarea hotelului va contribui la conservarea patrimoniului arhitectural al României.
- Hotelul va deveni un nou punct de atracție turistică pentru România, contribuind la dezvoltarea turismului în țară.

## Pentru investitorii privați

- Investiția în proiectul de restaurare este o investiție sigură și profitabilă.
- Investitorii vor avea ocazia să participe la o inițiativă importantă de salvare a unui monument istoric.
- Investitorii vor deține o parte din istorie.

## Cuprins

Hotelul Traian, o investiție în viitorul Băilor Herculane.....	2
Beneficiile proiectului de restaurare a Hotelului Traian.....	3
Cuprins.....	4
Baile Herculane de-a lungul anilor.....	5
Hotelul Traian și importanța istorică.....	7
Hotelul Traian (fost Hotel Carol) - O Comoară Arhitecturală și Istorică.....	7
Potențialul ca Centru Turistic de Succes.....	8
Oportunitatea de Investiție.....	9
Ce beneficii ai ca investitor?.....	10
Analiza Pieței.....	12
Industria Turismului în Băile Herculane.....	12
Turismul balneo-climateric (de odihnă și tratament și de recuperare sportivă).....	12
Turismul montan și de drumeție.....	14
Servicii publice locale.....	14
Industria turismului, produse, infrastructură și concurența.....	16
Date tehnice privind capacitatea de cazare a stațiunii.....	17
Concluzie privind investițiile private și proiectele în desfășurare.....	19
Cererea pentru Proprietăți de Genul Hotel Traian.....	20
Concurența și Punctele Forte ale Proiectului: Hotel Traian.....	21
Turismul Medical și Facilitățile de Tratament.....	22
Plan de Reabilitare a Hotelului Traian.....	24
Renovare și Conservare Arhitecturală.....	24
Modernizare.....	24
Facilități Termale și SPA.....	25
Modernizare, Echipare și Dotare Săli de Tratament și Cabinete Medicale.....	25
Utilare și Dotare Camere în Condiții de 4/5 Stele.....	26
Roadmap.....	26
Surse de Venit.....	29
Camere de Hotel: Venituri estimate, inclusiv facilitati tratament & spa.....	29
Restaurante și Servicii Gastronomice.....	29
Venit mediu anual Hotel-Restaurant - 4,3 milioane EUR/an.....	30
Cheltuieli și marja de profit.....	30
Echipa.....	31
Bogdan MISCOCI.....	31
Alexandru STANCIU.....	32
Dr. Alina MISCOCI.....	34
Mario STOICA.....	35
Bogdan M. MUNTEANU.....	36
Strategia de Marketing și Promovare.....	38
Ce vom promova.....	38
Canale Media.....	38

## Baile Herculane de-a lungul anilor

Existența neîntreruptă de două milenii a stațiunii Băile Herculane a fost favorizată de eficacitatea miraculoasă a izvoarelor termale, fiind socotite un „dar al zeilor” și de pitoreasca așezare a stațiunii într-o vale adăpostită de munți, de o frumusețe aparte.

În perioada civilizației romane stațiunea a constituit un important punct de atracție pentru aristocrația Romei antice. Impresionați de excepționala putere tămăduitoare a apelor sacre de pe Valea Cernei, romanii veniți în Dacia le-au închinat un adevărat cult balnear sub semnul tutelar al lui Hercule.



Din timpul romanilor au rămas numeroase vestigii: apeducte , băi, statui, monede, tabule votive ridicate ca semne de mulțumire aduse zeilor pentru vindecare.

După 1718 (anul Păcii de la Passarovitz) Băile Herculane sunt parte a Imperiului austriac iar din 1736 se pornește reconstrucția și modernizarea băilor, a căilor de acces, grănicerii bănățeni construind majoritatea edificiilor din stațiune, care poartă amprenta stilului baroc austriac. În 1736 generalul Andreas Hamilton, guvernator al Banatului din partea regelui Carol, reclădește băile și menționează existența termelor. Izvorul cu cel mai mare debit este Hercules, care are emergența sub

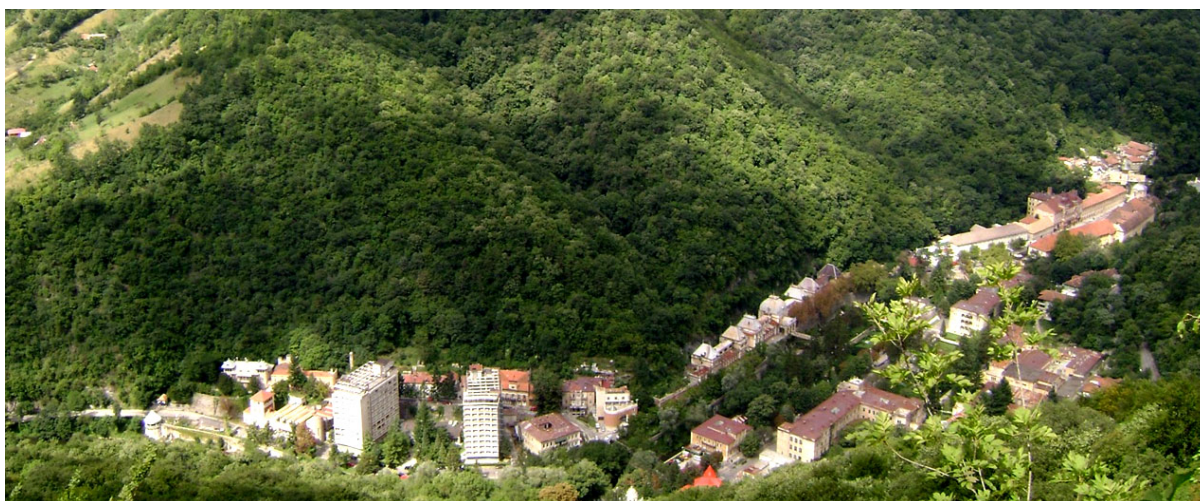
# TRAIAN HOTEL

Hotelul Roman Stațiunea este vizitată de-a lungul timpului de mari personalități, între care: împăratul Iosif al II-lea, împăratul Francisc I și împărăteasa Carolina a Austriei , ca și împăratul Franz Iosef, cel care în 1852 menționa Băile Herculane ca fiind „cea mai frumoasă stațiune de pe continent”.

Împărăteasa Elisabeta a Austriei (mult mai cunoscută cu numele Sisi), consemnează în jurnalul său intim că „Băile Herculane sunt o prezență distinctă și încântătoare”. Apartamentul preferat de imparateasa Elisabeta aflându-se chiar în hotelul nostru.

Din prima jumătate a secolului al XIX-lea stațiunea de pe malul Cernei a intrat într-o nouă epocă. În anul 1817 numele stațiunii a fost schimbat din Băile Mehadiei în Băile Herculane pentru a nu crea confuzii între stațiunea de pe Valea Cernei și localitatea Mehadia situată pe Culoarul Timiș-Cerna, la 10 km distanță. Tot atunci au fost ridicate majoritatea clădirilor din jurul Pieței Hercules, care durează până astăzi.

În decursul secolul XX, dotarea tehnico-edilitară a evoluat ca și diversificarea metodelor de tratament, de la cura balneară clasică la diverse metode de fizio și electroterapie, masaj, acupunctură, etc. conferind stațiunii un înalt grad de atractivitate la nivel național și internațional. Multiplele mijloace de recreare și divertisment, restaurante, baruri, terase de vară, bazine de înot cu apă termală, saună, masaj, etc., precum și posibilitățile de drumeție și excursii în Băile Herculane și pe Valea Cernei au constituit o atracție în plus pentru vizitatori și turiști.



După 1990, stațiunea și-a pierdut treptat atractivitatea, înregistrându-se o degradare constantă a patrimoniului specific (clădiri, infrastructură și servicii), în condițiile unui proces de privatizare care nu a contribuit la relansarea stațiunii, reducându-se număr de specialiști, în special al celor cu profil balnear, dar și al vizitatorilor / turiștilor.

## Hotelul Traian si importanta istorica

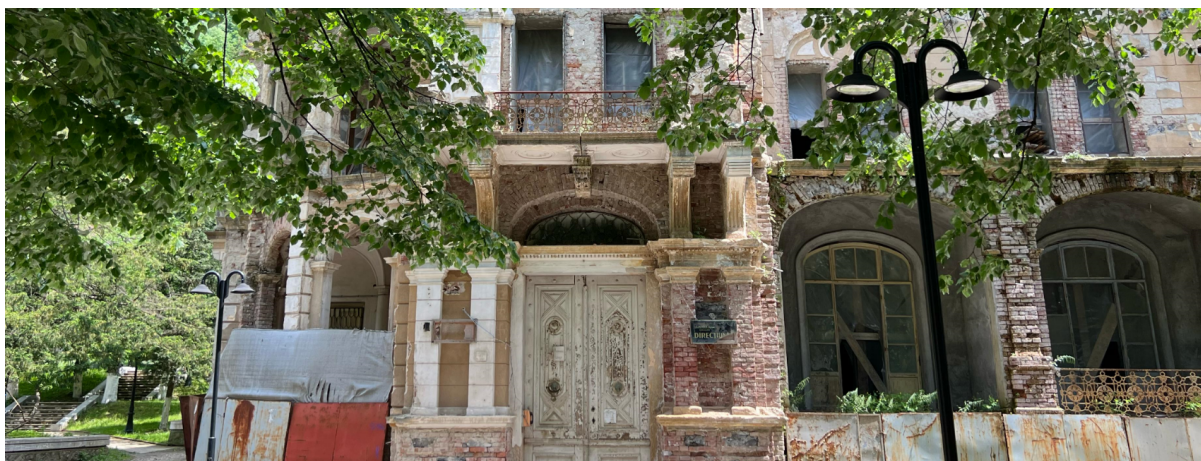
Hotelul Traian (fost Hotel Carol) - O Comoară Arhitecturală și Istorică

**Hotelul „Traian” din Băile Herculane** este un monument istoric aflat pe teritoriul orașului [Băile Herculane](#).<sup>[1]</sup> Hotelul a fost construit în perioada împăratului Franz Joseph al Imperiului [Austro-Ungar](#), a fost denumit, inițial, Rudolf, după numele unicului fiu al lui [Franz Joseph](#).

Hotelul „Traian” a fost construit în intervalul 1869-1871, pe baza planurilor arhitectului vienez Carl Wilhelm Christian von Doderer. După primul război mondial, a fost cedat României și a primit numele de Hotel Carol continuând să fie folosit până la închiderea din 2005, din cauza degradării.

Imobilul este înregistrat în lista Monumentelor Istorice, aprobată cu Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor cu nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare, având codul: CS-II-m-A-11002.

Cu o suprafața de 1853 mp construită, Hotelul Traian are 74 de camere, un teren de circa 1.900 mp și o clădire de 1.800 mp ce se continuă printr-o terasă către clădirea Cazinoului.



Hotelul Traian, cunoscut anterior sub numele de Hotel Carol, este o bijuterie arhitecturală și istorică situată în inima stațiunii Băile Herculane. Iată câteva aspecte care subliniază valoarea sa istorică și arhitecturală:

# TRAIAN HOTEL

**Arhitectură Distinctivă:** Hotelul Traian se remarcă prin arhitectura sa neoclasică, cu elemente decorative elegante, balcoane decorate și un exterior impresionant. Acesta reflectă stilul arhitectural al perioadei sale de aur.

**Istorie Glorioasă:** Hotelul a fost martor la numeroase evenimente istorice și a găzduit personalități importante din întreaga lume, inclusiv membri ai familiei regale a României și artiști celebri.

**Punct de Referință Cultural:** Hotelul Carol a devenit un punct de referință cultural și istoric pentru Băile Herculane, aducând notorietate stațiunii și contribuind la atragerea turiștilor.

## Potențialul ca Centru Turistic de Succes

Hotelul Traian are un potențial enorm pentru a deveni un centru turistic de succes din mai multe motive:

**Păstrarea Valorii Istorice:** Reabilitarea și conservarea elementelor istorice și arhitecturale ale hotelului vor contribui la menținerea și promovarea valorii sale istorice, atrăgând turiști interesați de istorie și cultură.

**Ape Termale Unice:** Băile Herculane sunt renumite pentru apele termale curative, iar Hotelul Traian se află în apropiere de numeroase izvoare și facilități termale. Astfel, este poziționat ideal pentru a oferi turiștilor acces la tratamente cu ape termale de înaltă calitate.

**Locație Centrală:** Hotelul are o locație centrală în oraș, ceea ce îl face ușor accesibil pentru turiști și convenabil pentru vizitarea altor atracții din zonă.



## Oportunitatea de Investitie

**200** INVESTITORI  
PERSOANE FIZICE SAU  
JURIDICE

**6.000.000 €**  
APORT PROPRIU AL  
GRUPUI MBI

**3.000.000 €**  
APORT INVESTITORI

Pentru a finaliza proiectul ambițios de reabilitare și restaurare a acestui monument istoric, avem nevoie de 200 de investitori care să contribuie cu câte 15.000 EUR fiecare, pentru un total de 3.000.000 EUR. Acest aport, împreună cu contribuția de 6.000.000 EUR a grupului MBI, va asigura buna desfășurare și finalizarea cu succes a proiectului.



Investitorii care achiziționează un pachet de 1 la 52 (o săptămână pe an) la suma de 15 mii de euro dacă nu utilizează camera în perioada specificată în contract, promitentă vânzătoare se obligă să achite investitorului suma de 1.050 euro pentru acea perioadă.

## Ce beneficii ai ca investitor?

- Vei obține dreptul de proprietate pentru cota indiviză din unitatea de cazare.
- Vei obține dreptul de proprietate periodică, destinată petrecerii unui sejur pentru 2 persoane, asupra unei camere din Hotelul Traian.
- Este garantat că vei primi anual suma de 1050 euro de la promitentă vânzătoare, în schimbul cedării dreptului de folosință asupra camerei.
- Ai acces gratuit la zonele SPA din incinta hotelului pe tot parcursul anului.
- Beneficiază gratuit, anual, pentru 2 persoane, de o evaluare medicală și recomandare tratament în cadrul centrului de tratament al hotelului.
- Numele și prenumele tău vor fi gravate/inscripționate pe o placă omagială ce va cuprinde numele tuturor persoanelor care au participat financiar la reabilitarea hotelului.

**Venituri Pasive Potențiale:** Investitorii pot beneficia de venituri pasive dacă nu utilizează dreptul lor de proprietate periodică. Aceasta poate contribui la amortizarea costului investiției și la obținerea unui randament suplimentar din investiție.

**Protecția Investiției:** Promitentă vânzătoare se angajează să plătească investitorilor suma de 1.050 euro/an în schimbul cedării dreptului de folosință asupra camerei pentru perioada respectivă, pe o durată de minim 15 ani. După expirarea perioadei de 15 ani condițiile se pot vor renegocia. Aceasta asigură o protecție pe termen lung a investiției și aportă un venit stabil.

**Actualizare și Potențial de Câștig:** Suma de 1.050 euro/an va fi actualizată la fiecare 5 ani, în funcție de creșterea prețului/cameră practicat la acel moment, cu o valoare minimă de 150 euro/noapte. Acest aspect asigură că investitorii vor beneficia de oportunități de câștig în timp și că veniturile lor se vor ajusta în mod corespunzător în funcție de inflație și de evoluția pieței.

# TRAIAN

## HOTEL

Aceste clauze oferă investitorilor atât flexibilitate, cât și protecție, ceea ce poate face oferta dvs. mai atractivă pentru cei care doresc să investească în Hotelul Traian din Băile Herculane. Ele permit investitorilor să utilizeze camera atunci când doresc și să obțină venituri pasive dacă nu o fac, totul într-un cadru bine definit și transparent.

## Analiza Pieței

### Industria Turismului în Băile Herculane:

Ca oraș cu funcție dominantă de stațiune balneoclimaterică și turistică permanentă, Băile Herculane și zona sa adiacentă au un profil turistic generat de cele două caracteristici majore:

- **Un patrimoniu balneo-climateric și cultural cu istoric bimilenar;**
- **Un patrimoniu natural excepțional.**

Turismul balneo-climateric (de odihnă și tratament și de recuperare sportivă)

#### **Caracteristici generale**

Ca produs turistic stațiunea face parte din Parcul Național Domogled - Valea Cernei. Băile Herculane oferă o mare varietate de posibilități de tratament balnear: aero-helioterapie, băi termale în bazin descoperit, băi termale sulfuroase și sărate, în vane și în bazine acoperite; buvete pentru cură internă cu ape minerale, instalații de hidrotermoterapie și saună, electroterapie, chinetoterapie, hidrochinetoterapie, în bazine; inhaloterapie; cură de teren.

Din stațiune se pot face excursii la ruinele băilor romane, Peștera Hoșilor (Grotă Haiducilor), Grotă cu Aburi, Crucea Albă, Pietrele Băniței (Pestera Băniței) Poiana cu peri, Pestera lui Șerban și altele. Alături de resursele naturale extrem de variate și de bogate, obiective turistice, etc. au reușit să creeze în anii 70 și 80 o adevărată industrie a turismului ca principală sursă de dezvoltare economică a localității, dar și a zonei turistice în general

Caracteristici balneoturistice specifice și monumente de arhitectură balneară În afară de aspectele istorice prezentate trebuie menționat că în 1770 medicul vienez Krantz începea aici primele cercetări, iar aproape un secol mai târziu Schneider și Kottsdorfer efectuau o analiză aprofundată a izvoarelor minerale din stațiune. Caracteristicile apelor de la Băile Herculane sunt bine cunoscute, făcând obiectul a numeroase studii de specialitate, naționale și internaționale.

În împrejurimile stațiunii Băile Herculane, înșirate de-a lungul Cernei pe o lungime de aproape 4 km, sunt cunoscute 16 izvoare cu apă termominerală, clasificate în 5 grupe în funcție de caracteristicile fizice, compoziția chimică și calitățile curative. Băile Herculane oferă ape termominerale clorurosodice, bicarbonatate, bromurate, iodate și sulfuroase cu diverse grade de mineralizare. Apa unora dintre aceste izvoare conține hidrogen sulfurat în concentrație de până la 60 mg/l.

***Izvoarele de la Băile Herculane au o radioactivitate ridicată, fiind comparabile prin valoare cu cele din Franța de la Vichy și Mont Dore.***

Ca factori naturali majori în tratamentele balneare pot fi enumerați:

- un climat temperat de depresiune intramontană cu influențe submediteraneene, sedativindiferent;
- ape minerale izotermale și hipertermale (38-60°C), slab radioactive, hipotone, cu diferite compoziții chimice, care includ valențe sulfuroase, clorurate, calcice, sodice, clorurate, sodice, calcice și oligominerale.

Băile Herculane au o lungă tradiție ca destinație de tratament balnear și wellness, cu o bază de clienți stabilă formată din turiști interesați de sănătate și relaxare.

Stațiunea se bucură de o popularitate crescută în rândul turiștilor din Europa Centrală și de Est, precum și din țările învecinate.

## Turismul montan și de drumeție

După cum indică harta turistică a Județului Caraș Severin, întregul teritoriu județean are un potențial și valoros patrimoniu turistic natural.

### **Concluzii privind situația existentă și tendințe**

Stațiunea balneoclimaterică Băile Herculane are prin amplasare un avantaj comparativ fiind, din punct de vedere cultural, localizată într-o zonă de confluență multiculturală bănățeană, oltenească și transilvăneană, iar din punct de vedere geografic, în apropierea graniței cu Serbia, la cca 2 ore distanță de la aeroportul internațional Craiova și Traian Vuia Timisoara, și la cca 40 minute de Orșova și Drobeta Turnul Severin, punctul de acces dinspre Dunăre. Băile Herculane au în proprietate publică și privată un patrimoniu cultural și natural deosebit. Patrimoniul natural - balneoclimateric și patrimoniul istoric-cultural-arhitectural bimilenar au favorizat dezvoltarea turismului ca industrie principală și a serviciilor suport

Finanțarea sistemului de turism SPA este unul din aspectele cheie al sustinerii turismului în stațiune, existant la momentul actual forme de subvenție prin Bilete de Tratament de către stat.

Dezvoltarea și diversificarea turismului va trebui abordată și din perspectiva durabilității mediului și a conservării patrimoniului natural, stațiunea Băile Herculane aflându-se localizată în întregime în Rezervația Naturală Domogled Valea Cernei

## Servicii publice locale

Serviciile legate de infrastructura edilitară:

alimentare cu apă potabilă și canalizare, colectarea și eliminarea deșeurilor, transportul local, iluminatul public, cablul TV și internet, telefonie și distribuție energie electrică sunt asigurate de 10 societăți comerciale din domeniu, cu capital de stat sau private.

În orașul Baile Herculane funcționează următoarele instituții publice descentralizate:

- Administrația Finanțelor Publice – Băile Herculane;
- Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă – Punct de Lucru Băile Herculane;
- Inspectoratul Teritorial de Munca Băile Herculane;
- Apele Române Banat – Punct de Lucru Băile Herculane;
- Inspectoratul de Poliție; ▪ Pompierii, Jandarmeria;
- Ocolul Silvic Băile Herculane;
- Serviciul Județean de Ambulanță;
- Centrul Meteorologic Regional Banat-Crișana

## Industria turismului, produse, infrastructură si concurenta

În perioada 1970-1985 stațiunea a cunoscut cea mai mare dezvoltare atât pe plan intern cât și pe plan international prin construirea și punerea în funcțiune a marilor complexe hoteliere ROMAN, HERCULES, DIANA, AFRODITA, MINERVA, DACIA, DOMOGLED.

Începând cu anul 2002, odată cu electrificarea Văii Cernei și extinderea intravilanului, a început construcția de pensiuni în aceasta zonă, un număr de întreprinzători dorind să investească în aceasta zonă.

Cu toate acestea, perioada de înflorire din anii 70 și 80 nu se regăsește în perioada actuală și deși stațiunea poate funcționa permanent, în sezonul rece, marea parte a hotelurilor (și în special a celor construite în anii 70 și 80, acolo unde este localizat agrementul) sunt închise.

Astfel, hotelurile cu mare capacitate de cazare (cu între 400 și 1000 de locuri) și cu un potențial total de 3.500 de locuri / serie nu sunt funcționale!

**Oferta este redusă, iar perioada de funcționare redusă la 8 luni pe an.**

*Cu toate acestea, la nivel national stațiunea Băile Herculane se situa în 2005 pe locul 6 în topul stațiunilor balneoclimaterice.*

Prosperitatea pe care a cunoscut-o stațiunea în perioada anilor 70-80 ca urmare a încasărilor din turism s-a rasfrânt pozitiv și asupra celorlalte activități economice desfasurate: comerț, transporturi, cultură, sport – drumeție, educație, învățământ, sanatate etc., cu care activitatea turistică are tangență directă sau indirectă.

Actualmente această capacitate este mult superioară cererii pieții turismului și se află în curs de diversificare, în contextul realizării de mici unități de cazare hotelieră / pensiuni, toate cu caracter privat.

Multe dintre dotările existente sunt învechite, nemodernizate, fără echipamente adecvate și cu o infrastructură turistică aflată în curs de degradare parțială.



## Date tehnice privind capacitatea de cazare a stațiunii

Turism de odihnă și tratament	2007	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unități de cazare	31	64	66	66	67	66	68
Locuri în unități de cazare	4273	4510	4675	4717	4542	4476	4606
Hoteluri	12	12	12	12	12	13	14
Hoteluri pentru tineri	2	0	0	0	0	0	0
Popasuri turistice	2	4	3	3	3	3	3
Pensiuni turistice urbane	12	40	42	41	42	41	41
Vile turistice	2	1	2	2	2	1	1
Locuri în vile turistice	34	32	46	46	46	32	32
Pensiuni agroturistice	0	1	0	0	0	0	1

# TRAIAN HOTEL

Tabere de elevi și preșcolari	1	0	0	0	0	0	0
Locuri în tabere de elei și preșcolari	45	0	0	0	0	0	0
Locuri în hoteluri pentru tineri	62	0	0	0	0	0	0
Locuri în popasuri turistice	100	234	208	208	208	208	208
Locuri în pensiuni turistice urbane	216	783	854	827	846	849	853
Sosiri în hoteluri	51769	59362	73641	78234	78478	113765	135380
Sosiri in vile turistice	483	254	682	682	638	496	590
Sosiri	60319	76188	95905	102412	103948	140369	167039
Înnoptari	616375	414170	464700	481397	485426	533092	634379
Înnoptari în hoteuri	589934	362482	399572	412890	414130	457735	544705
Total locuri - zile	1060718	1135287	1103322	1154835	1113667	1163309	1384338

# TRAIAN HOTEL

Locuri in hotel - zile	943314	841865	798291	847115	825532	875929	1042356
------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

## Concluzie privind investițiile private și proiectele în desfășurare

Actualmente investițiile sunt lente și marile structuri care au trecut printr-un proces greoi de privatizare – unul dintre cele mai lungi din România, iar unele încă se află în curs, reprezentând concomitent și “un proces lent de restituire a proprietății”.

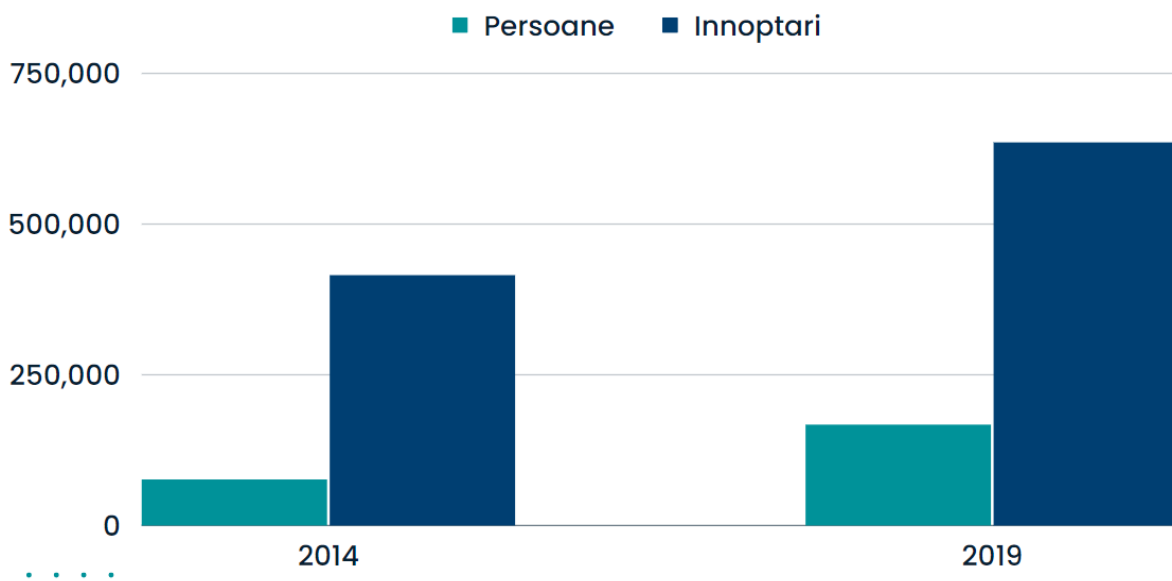
În această perioadă, facilitățile nu pot fi reabilitate sau modernizate, iar orașul Băile Herculane plătește prețul acestui parcurs: hotelurile și facilitățile supradimensionate au costuri ridicate de întreținere și pentru reabilitare.

Turismul extern în România este orientat în general către destinații celebre și nu către SPA-uri. Acest aspect poate fi observat și la Băile Herculane. În timp ce există un centru istoric care furnizează cadrul de bază pentru atragerea turiștilor străini, acest potențial nu este exploatat. Mai trebuie spus că în Băile Herculane nu există un parteneriat public privat (PPP) care să includă asociația pentru turism sau activitate de marketing<sup>2</sup>

## Cererea pentru Proprietăți de Genul Hotel Traian

### Persoane si nopti de cazare statiunea Baile Herculane

2014 vs 2019



**53.17%**

Crestere a nr. noptilor de cazare

**119.25%**

Crestere a nr. de turisti

# TRAIAN HOTEL

Cererea pentru proprietăți cu facilități termale și istorice este în creștere, pe măsură ce turiștii caută experiențe autentice și de relaxare în locuri cu valoare culturală. Investiția într-un hotel istoric ca Hotelul Traian are potențialul de a atrage turiști naționali și internaționali, precum și evenimente corporative și conferințe.

## Concurența și Punctele Forte ale Proiectului: Hotel Traian

Concurența: Băile Herculane au o concurență limitată în ceea ce privește hotelurile de lux și facilitățile termale. Cu restaurarea Hotelului Traian, acesta poate deveni un jucător de prim rang în piața locală.

### **Punctele Forte ale Proiectului:**

- Conservarea și promovarea valorii istorice și arhitecturale.
- Accesul la apele termale unice ale stațiunii.
- Oferirea de servicii de lux și facilități termale de calitate superioară.
- Potențialul de dezvoltare a parteneriatelor cu agenții de turism și companii de wellness internaționale.
- Locația centrală și ușor accesibilă.

Turismul medical reprezintă un aspect esențial al strategiei pentru Hotelul Traian din Băile Herculane, dată fiind reputația stațiunii pentru apele sale termale curative. Iată cum se încadrează acest aspect în planul de afaceri:

## Turismul Medical și Facilitățile de Tratament:

Hotelul Traian va oferi o bază de tratament și întreținere modernă, care va include facilități termale de top, terapii și proceduri specializate, toate gestionate de personal medical calificat.

Pacienții care doresc tratamente cu ape termale și alte terapii de recuperare vor beneficia de servicii de înaltă calitate într-un mediu de lux.

### **Beneficiile pentru Promitentul-Cumpărător:**

Promitentul-cumpărător va avea acces gratuit la zonele SPA ale hotelului pe tot parcursul anului. Această ofertă unică este un avantaj major și poate atrage turiști care doresc să se relaxeze și să se reînnoiască într-un cadru luxos.

Promitentul-cumpărător va primi, de asemenea, o evaluare medicală și recomandări de tratament în cadrul centrului de tratament al hotelului pentru ei și încă o persoană. Aceasta adaugă o dimensiune suplimentară de beneficii, deoarece oferă oportunitatea de a experimenta beneficiile apelor termale și de tratament la un nivel personalizat.

# TRAIAN

## HOTEL

Aceste avantaje pentru promitentul-cumpărător sunt strategice, deoarece adaugă o dimensiune de sănătate și bunăstare la experiența de cazare, făcând Hotelul Traian o alegere atractivă pentru turiștii în căutare de revitalizare și recuperare. Prin oferirea de facilități medicale de calitate și servicii SPA, hotelul poate să atragă turiști interesați nu numai de vacanțe relaxante, ci și de îmbunătățirea sănătății și a stării generale de bine. Acest lucru va consolida poziția hotelului în piața turismului medical și de wellness din Băile Herculane și va contribui la creșterea numărului de turiști și a veniturilor.

În concluzie, Hotelul Traian (fost Hotel Carol) reprezintă o oportunitate unică de a revitaliza o comoară istorică și arhitecturală, transformând-o într-un centru turistic de succes în Băile Herculane. Cu accent pe conservarea valorii istorice și oferirea de servicii de lux, acest proiect poate atrage turiști din întreaga lume și contribui la creșterea industriei turismului în regiune.

# Plan de Reabilitare a Hotelului Traian:

## Renovare și Conservare Arhitecturală:

**Studiu Arhitectural Detaliat:** Înainte de a începe restaurarea, se va efectua un studiu arhitectural detaliat pentru a evalua starea actuală a clădirii și pentru a identifica elementele arhitecturale care necesită restaurare și conservare.

**Conservarea Fațadei:** Fațada hotelului va fi restaurată cu atenție la detalii pentru a păstra aspectul său istoric. Aceasta poate implica înlocuirea elementelor deteriorate, curățarea și refacerea finisajelor.

**Balcoane și Intrare:** Balcoanele vor fi reparate sau înlocuite acolo unde este necesar pentru a păstra aspectul autentic. Intrarea va fi restaurată pentru a reda grandiozitatea sa inițială, folosind materiale autentice.

## Modernizare:

**Modernizarea Spațiilor de Cazare:** Camerele existente vor fi modernizate pentru a oferi un standard de 4/5 stele. Aceasta va include reamenajarea interioarelor, modernizarea băilor și dotarea cu facilități moderne.

**Amenajarea Apartamentelor și Suite de Lux:** Se vor crea apartamente și suite de lux pentru a satisface cerințele turiștilor cu așteptări ridicate. Aceste spații vor beneficia de design de interior rafinat și facilități de top.

**Centru Spa și Wellness:** Se va construi un centru spa și wellness de înaltă calitate, echipat cu facilități moderne pentru tratamente, masaje, băi cu ape termale și alte servicii de relaxare și revitalizare.



**Centru de Conferințe și Evenimente:** Se va crea un centru de conferințe și evenimente cu echipamente audio-vizuale de ultimă generație și spații versatile pentru întâlniri, conferințe și evenimente private.

## Facilități Termale și SPA:

**Echipamente și Facilități:** Se vor achiziționa și instala echipamente de înaltă calitate pentru tratamente cu ape termale, inclusiv băi cu ape termale, saune și facilități de îngrijire a corpului.

**Piscine Termale și Piscine de Relaxare:** Se vor construi piscine termale interioare și exterioare, încadrate într-un cadru natural, pentru a oferi o experiență autentică și relaxantă.

**Săli de Masaj și Terapii Termale:** Spațiile pentru masaje și terapii vor fi amenajate pentru a oferi o gamă largă de tratamente personalizate, gestionate de terapeuți cu experiență.

## Modernizare, Echipare și Dotare Săli de Tratament și Cabinete Medicale:

**Echipamente de Tratament de Vârf:** Sălile de tratament vor fi dotate cu echipamente de ultimă generație pentru a asigura tratamente eficiente și de înaltă calitate.

**Cabinete Medicale:** Se vor amenaja cabinete medicale pentru evaluarea și recomandarea tratamentelor, iar personalul medical va fi format pentru a oferi servicii de sănătate personalizate.

## Utilare și Dotare Camere în Condiții de 4/5 Stele:

**Mobila și Echipamente de Calitate:** Camerele vor fi echipate cu mobilier și echipamente de înaltă calitate, inclusiv paturi confortabile, televizoare cu ecran plat, minibaruri și facilități pentru prepararea cafelei și a ceaiului.

**Băi Spațioase și Luxoase:** Băile vor fi renovate pentru a include finisaje premium, dușuri spațioase și cadă de baie, precum și produse cosmetice de calitate.

Acest plan detaliat de reabilitare și modernizare evidențiază angajamentul nostru pentru restabilirea Hotelului Traian într-o destinație de prim rang în Băile Herculane, oferind o experiență de lux și wellness într-un cadru istoric și autentic.

## Roadmap

### RoadMap-ul pentru Reabilitarea Hotelului Traian

#### 1. Q3 2023

- Dezvoltarea Business Plan-ului
- Realizarea studiului de fezabilitatea
- Estimare Proiect Tehnic
- Dezvoltarea Materialelor de Informare si a strategiei de marketing pre-lansare
- Prospectare finalizare proiect
- Prospectare aspecte juridice pentru protectie investitori
- Demararea procedurii de achizitie propriu-zisa a imobilului
- Realizarea unei evaluări detaliate a imobilului pentru identificarea nevoilor de reabilitare.

## 2. Q4 2023

- Achiziția Imobilului
- Evaluarea finala imobilului și negocierile pentru achiziție.
- Finalizarea achiziției și dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului.
- Demararea procesului de proiectare.

## 3. Q2 2024

- Obținerea autorizațiilor necesare de la autoritățile locale și naționale, conform etapelor finalizate ale proiectului tehnic.
- Contractarea firmelor de construcții și specialiștilor pentru lucrările de reabilitare.
- Perfecționarea contractului de vânzare-cumpărare pentru coproprietari/investitori.

## 4. Q4 2024

- Finalizare Proiectului Tehnic
- Obținerea autorizațiilor și aprobărilor restante este următoarea etapă după finalizarea proiectului tehnic.
- Demararea lucrărilor de reabilitare/restaurare

## 5. Q4 2024 - Q4 2026:

- Derularea lucrărilor de reabilitare, restaurare și modernizare a hotelului.
- Monitorizarea zilnică a progresului lucrărilor și asigurarea calității acestora.
- Utilarea și dotarea hotelului conform standardelor moderne.
- Finalizarea lucrărilor de reabilitare până în Q4 2026.

## 6. 25.12.2026

- Lansarea hotelului prin primul eveniment dedicat investitorilor.
- Lansarea campaniilor de marketing și promovare pentru a atrage atenția publicului larg.
- Deschiderea oficială și primirea primilor oaspeți.

## Surse de Venit:

Camere de Hotel: Venituri estimate, inclusiv facilitati tratament & spa

**Încasări din închirierea camerei, inclusiv camere de lux apartamente și suite.**

Venit pesimist calculat la un grad de ocupabilitate de 60% anual cu un pret mediu anual de 70 euro per camera - 1.1 milioane EUR/an

Targhet mediu calculat la un grad de ocupabilitate de 60% anual cu un pret mediu anual de 150 euro per camera - 2,4 milioane EUR/an

Targhet optimist calculat la un grad de ocupabilitate de 80% anual cu pret mediu anual de 180 euro per camera - 3,8 milioane EUR/an

## Restaurante și Servicii Gastronomice:

Restaurant de lux cu bucătărie internațională și locală.

Baruri și cafenele.

Venituri pesimiste calculat la un grad de ocupabilitate doar intern de 60% clienti cazati in Hotel in camere duble cu buget de 20 euro per persoana pe zi o singura masa - 0,7 Milioane EUR/an

Targhet mediu calculat la un grad de ocupabilitate doar intern de 60% clienti cazati in Hotel in camere duble buget 30 euro per persoana per masa pentru doua mese - 1.9 Milioane EUR/an

# TRAIAN HOTEL

Targhet optimist calculat la un grad de ocupabilitate doar intern de 80% clienti cazati in Hotel in camere duble bugrt 30 euro per persoana per masa pentru trei mese - 3.9 Milioane EUR/an

- Nota - in estimarile de venit pentru restaurant si servicii gastronomice nu au fost inclusi clientii din afara hotelului , evenimente corporate sau evenimente speciale care pot avea o pondere importanta in veniturile totale anuale

## **Venit mediu anual Hotel-Restaurant - 4,3 milioane EUR/an**

### Cheltuieli si marja de profit

Cheltuieli materii prime restaurant 0,51 milioane EUR/an

Cheltuieli salariale taxe stat CAS - 0,36 milioane EUR/an

Cheltuieli utilitati estimate - 0.13 milioane EUR/an

Obligatii de plata catre invstitori coproprietari 0.21 milioane EUR/an

Buget marketing - 0,19 milioane EUR/an

Buget intretinere mentenanta reparatii - 0.2 milioane EUR/an

Alte cheltuieli: 0,2 milioane EUR/an

**Marja profit - 2,5 milioane EUR/an**

## Echipa

Bogdan MISCOCI

### **Initiator & Director Dezvoltare**

Bogdan Miscoci reprezintă un lider cheie în cadrul companiei SC Pedala Impex SRL și un pionier în domeniul dezvoltării imobiliare și al turismului și ospitalității. Cu o carieră solidă ce începe din anul 2001, el a avansat constant pe scara ierarhică, devenind Director de Dezvoltare al Grupului MBI.

### Parcursul Profesional:

**Asistent Manager (2001):** Bogdan a debutat în cadrul SC Pedala Impex SRL în calitate de asistent manager. Chiar de la început, a demonstrat o pasiune și o înțelegere profundă pentru industria imobiliară, fiind pregătit să abordeze provocările și să dezvolte soluții creative.

**Manager (2006):** În anul 2006, Bogdan a preluat rolul de manager al companiei, în care a inițiat și supervizat multiple proiecte imobiliare de succes. Această etapă a carierei sale a fost marcată de expertiză în dezvoltare și abilități de conducere strategică.

**Director de Dezvoltare (2008):** Cu viziunea sa amplă și ambiția de a se diversifica în domeniul turismului și ospitalității, Bogdan a înființat și a preluat rolul de Director de Dezvoltare în 2008. Acest pas a fost un moment cheie în cariera sa și a reprezentat o extindere semnificativă într-un nou sector de activitate.

### Realizări Remarcabile:

**Portofoliu de Proprietăți Extins:** În 2008, Bogdan a pornit cu un modest grup de 4 apartamente și, prin intermediul unei strategii de dezvoltare și reinvestiție constantă, a construit un portofoliu impresionant de 48 de apartamente în 3 complexe diferite, adăugând și un hotel de 28 de camere în Craiova. Aceste realizări reflectă nu doar abilitățile sale de dezvoltare, ci și angajamentul său de a atinge excelența în domeniul imobiliar.

**Performanță Excepțională în Ocupabilitate:** În ciuda unui mediu concurențial în Craiova, unde gradul mediu de ocupabilitate era de 60%, Bogdan și echipa sa au reușit să mențină o rată medie anuală de ocupabilitate de 86%. Acest rezultat impresionant indică abilitatea sa de a gestiona eficient proprietățile și de a satisface cerințele clienților.

**Relevanța pentru Proiectul Hotelului Traian:**

Experiența extinsă și variată a lui Bogdan Miscoci în dezvoltarea imobiliară și în domeniul turismului și ospitalității îl plasează într-o poziție ideală pentru a conduce cu succes proiectul de dezvoltare a Hotelului Traian din Băile Herculane și pentru a atrage investitori. Abilitățile sale de dezvoltare strategică, experiența în gestionarea echipei și capacitatea sa de a adapta strategiile într-un mediu în schimbare îl vor ajuta să transforme acest proiect într-o destinație de prim rang și să atragă investitori care împărtășesc aceeași viziune de succes. Bogdan este, fără îndoială, un lider în industrie și va aduce un aport semnificativ în realizarea proiectului Hotelului Traian.

## Alexandru STANDESCU

### **Arhitect**

#### Cariera

După terminarea facultății se înscrie în Ordinul Arhitecților din România și începe stagiul pentru dobândirea dreptului de semnătură în cadrul biroului de arhitectură al președintelui Ordinului Arhitecților din România filiala Oltenia sub îndrumarea domnului arhitect Radu Ionescu. În cadrul biroului lucrează la diferite proiecte care abordează funcțiuni diverse, de la locuințe unifamiliale, spații comerciale, spații medicale și culte.

Își efectuează o parte din stagiul în Norvegia în cadrul unui birou de arhitectură situat în orașul Roros care este patrimoniu UNESCO, unde lucrează la proiecte care abordează zona administrativă, comercială, locuințe colective și individuale.

# TRAIAN HOTEL

In anul 2015 dobândește dreptul de semnătura și își înființează propriul birou de arhitectura în care își începe activitatea profesională.

## Realizări Remarcabile

2012 - Archicad Cover of the week - "Congratulation to Alex Stancescu for Center for Astrophysics (Diploma Project). His design was selected by the GRAPHISOFT editorial team to be on our cover in the coming week."

2014 - Premiu Expoziție fotografie de Arhitectura organizat de Ordinul Arhitecților in Romania.

2017 - Proiectare Imobil Hostel in centrul istoric al Craiovei

2018 - Premiu anual de arhitectura cu proiectul Locuințe înșiruite, amplasat in Craiova.

2019 - Proiectare fabrica subansamble auto pentru concernul Volkswagen Audi Seat - Wielputz, in High Tech Industry Park.

## Relevanța pentru Proiectul Hotelului Traian

Fiind arhitect cu drept de semnătura cu TNA 8158 cu experiența de 10 ani in domeniul proiectării de arhitectura îl plasează într-o poziție ideală pentru a conduce cu succes proiectul complex de restaurare, reabilitare și dotare.

Echipa care va întocmi documentațiile tehnice pentru a duce la bun sfârșit lucrările de restaurare ale hotelului este formată din profesioniști cu experiența in



specialitățile arhitectura, design de interior, structuri de rezistență, instalații electrice, sanitare, HVAC, experți tehnici, auditori energetici, ingineri geodezi, artiști restauratori.

## Dr. Alina MISCOCI

### **Responsabil Recuperare, Tratament & SPA**

Dr. Alina Miscoci este un specialist în medicină internă și medic generalist cu o vastă expertiză și competențe în domeniul medical. Ea va prelua rolul crucial de Responsabil pentru Recuperare, Tratament și SPA în cadrul Hotelului Traian din Herculane, contribuind semnificativ la succesul și reputația centrului medical al hotelului.

#### Parcursul Profesional:

**Educație Medicală Solidă:** Dr. Alina Miscoci și-a început cariera prin obținerea unei educații medicale solide, obținând titlul de medic generalist și specializându-se ulterior în medicină internă.

**Competențe în Ecografie:** Un aspect deosebit de valoros al experienței sale este competența în ecografie. Această abilitate este deosebit de utilă în diagnosticarea și evaluarea medicală precisă a pacienților.

#### Experiență Clinică și Medicală:

**Experiență în Medicina Internă:** Dr. Alina Miscoci și-a dezvoltat abilitățile și cunoștințele în domeniul medicinei interne, care acoperă o gamă largă de afecțiuni medicale. Acest lucru o face capabilă să ofere evaluări medicale complexe și tratamente personalizate pacienților.

**Ecografie de Precizie:** Abilitățile sale în domeniul ecografiei permit efectuarea de investigații detaliate pentru diverse condiții medicale, oferind astfel un diagnostic și un tratament mai precis.

# TRAIAN HOTEL

Rolul în Hotelul Traian din Herculane:

**Responsabil pentru Recuperare, Tratament și SPA:** Dr. Alina Miscoci va juca un rol cheie în furnizarea de tratamente medicale de înaltă calitate și servicii de recuperare în cadrul Hotelului Traian. Ea va coordona și superviza toate aspectele legate de sănătate și wellness pentru clienții hotelului.

**Diagnostic și Tratament Personalizat:** Cu competențele sale în medicina internă și ecografie, ea va putea să ofere diagnostici precise și tratamente personalizate pentru turiștii care caută servicii medicale și de recuperare în hotel.

**Educație și Promovarea Sănătății:** Dr. Alina Miscoci va juca și un rol important în educația și promovarea sănătății printre oaspeți. Ea va oferi sfaturi și recomandări pentru îmbunătățirea sănătății și bunăstării clienților.

Cu experiența sa medicală extinsă și competențele în ecografie, Dr. Alina Miscoci este un adăugăm important în echipa Hotelului Traian din Herculane. Ea va contribui semnificativ la oferirea de servicii medicale de încredere și la asigurarea că oaspeții beneficiază de tratament și recuperare de înaltă calitate într-un mediu spațial și relaxant.

## Mario STOICA

### **Tech Lead**

Mario Stoica este un expert în dezvoltarea aplicațiilor web cu o vastă experiență profesională de peste 15 ani. În calitate de Tech Lead la Hotelul Traian din Herculane, el va juca un rol crucial în gestionarea tehnologiei și dezvoltarea aplicațiilor care contribuie la operarea și eficiența hotelului.

### **Experiența Profesională:**

**Experiență de peste 15 Ani în Dezvoltarea de Aplicații:** Cu o carieră de peste 15 ani în dezvoltarea de aplicații web și aplicații de management pentru clienți din România, Statele Unite și Canada, Mario aduce o expertiză vastă în dezvoltarea software.

# TRAIAN HOTEL

**Fullstack Developer:** Expertiza lui Mario acoperă toate aspectele dezvoltării de software, de la dezvoltarea frontend până la cea backend, ceea ce îl face capabil să coordoneze și să dezvolte soluții complete pentru Hotelul Traian.

**Competențe Tehnice Solide:** Mario este proficient în PHP, SQL, JavaScript și Java, ceea ce îi permite să lucreze cu o gamă variată de tehnologii și să dezvolte aplicații robuste și eficiente.

**Fondator al Companiei de Dezvoltare "MA Pixels":** Succesul său în dezvoltarea de software l-a condus la fondarea propriei companii de dezvoltare, "MA Pixels", unde a creat și gestionat soluții software pentru o gamă largă de clienți.

**Contribuția la Hotelul Traian din Herculane:**

În calitate de Tech Lead la Hotelul Traian, Mario Stoica va aduce expertiza sa tehnică și vasta experiență în dezvoltarea aplicațiilor pentru a îmbunătăți procesele operaționale, eficiența și serviciile oferite de hotel. El va coordona dezvoltarea soluțiilor tehnologice pentru a îmbunătăți experiența clienților, gestionarea rezervărilor și eficiența internă. Prin abilitățile sale tehnice solide și experiența sa diversificată, Mario va juca un rol cheie în transformarea Hotelului Traian într-o destinație modernă și eficientă pentru oaspeți.

## Bogdan M. MUNTEANU

### **Marketing Lead**

Bogdan Munteanu este un profesionist cu o vastă experiență în domeniul marketingului și al designului, cu un istoric de carieră impresionant și un set de abilități valoroase. În calitate de Marketing Lead la Hotelul Traian din Herculane, el va juca un rol esențial în promovarea și dezvoltarea brandului hotelului.

**Experiența Profesională:**

# TRAIAN HOTEL

Chief Design Officer la Nextway (2014-prezent): Bogdan a ocupat funcția de Chief Design Officer la Nextway timp de mai mulți ani, unde a contribuit la dezvoltarea strategiilor de branding și design pentru diverse proiecte și companii. Această experiență îl pregătește excelent pentru a defini și promova imaginea Hotelului Traian.

Chief Design Officer la THC Projects (2016-2020): În această poziție, Bogdan a fost responsabil pentru conducerea echipelor de design și dezvoltarea conceptelor creative în cadrul THC Projects. Aici, el și-a consolidat abilitățile de gestionare și de conducere.

Brand Manager la MGG Holdings (2 ani și 2 luni): Experiența sa în calitate de Brand Manager a implicat gestionarea și dezvoltarea brandurilor pentru MGG Holdings. Această poziție i-a oferit cunoștințe și abilități solide în construirea și promovarea brandurilor.

Specialist în Marketing și Consultanță: Cu experiența sa bogată în marketing și consultanță, Bogdan este capabil să dezvolte strategii eficiente de promovare și să ofere consultanță valoroasă pentru a îmbunătăți vizibilitatea și reputația Hotelului Traian.

Abilități în Graphic Design: Bogdan Munteanu este, de asemenea, un specialist în grafică, având competențe solide în design. Aceasta îi permite să creeze materiale vizuale atractive și consistente pentru a sprijini campaniile de marketing ale hotelului.

## Contribuția la Hotelul Traian din Herculane:

Bogdan Munteanu va juca un rol crucial în dezvoltarea și promovarea brandului Hotelului Traian din Herculane. Experiența sa vastă în marketing și design, precum și capacitatea sa de a dezvolta strategii creative, îl fac un lider de încredere în acest domeniu. El va lucra pentru a atrage turiști, pentru a promova ofertele de servicii și pentru a construi o prezență online și offline de impact pentru hotel. Prin abilitățile sale, Bogdan va contribui semnificativ la succesul continuu al Hotelului Traian și la consolidarea acestuia ca o destinație de top în Băile Herculane.

# Strategia de Marketing și Promovare

## Ce vom promova

**Promovarea Istoriei și Arhitecturii:** Subliniem valoarea istorică și arhitecturală a hotelului în toate materialele de marketing, inclusiv site-ul web, broșuri și campanii publicitare.

**Promovarea Turismului Medical și Wellness:** Ne concentrăm pe piața turismului medical și de wellness, colaborând cu agenții de turism specializați și medicii pentru a atrage pacienți interesați de tratamentele cu ape termale.

**Promovarea Staiunii și a Oportunităților de Turism:** Nu în ultimul rând, vom promova stațiunea Herculane, cu minunatele ei peisaje și toate oportunitățile de turism oferite de această perla românească.

## Canale Media

**Social Media:** Folosim platformele de social media pentru a promova ofertele speciale, pachetele de wellness și experiențele unice oferite de hotel.

**Presa:** Vom folosi presa online și scrisă pentru a promova evenimentele importante.

# TRAIAN HOTEL

**Influencer Marketing:** Vom identifica influencerii din domeniul travel cu un follower-base apropiat de profilul target-ului nostru si vom initia campanii de colaborare pentru a promova atat Hotelul Traian cat si statiunea Herculane.

**Parteneriate Locale și Internaționale:** Dezvoltăm parteneriate cu alte afaceri locale și internaționale pentru a atrage turiști și pentru a oferi pachete de cazare și servicii personalizate.