

**Fond de investiții "Noua Dumbrăviță din Vestul României"
sau Noul Maramureș al României - Valea JIULUI
Defileul JIULUI - ANINOASA, CÂNDET LEȘ.
Asset Management & Due Dilligence
Consultant Daniel Roșca**

**Administăm portofoliul de investiții al
clienților pentru a crește controlat valoarea în timp.**

**ROI 15x / 30x sau mult mai mare depinzând
de factorii din analizele PEST și SWOT
De 30 de ori bani investiți**

Pentru a asigura o creștere sustenabilă a Stațiunii Parâng și a facilita expansiunea Stațiunii Straja, zona Aninoasa – Vârful Cândet – Gambrinus devine punct strategic. Aici se află 106 hectare de teren virgin și sălbatic, poziționate ideal între peisajul montan autentic și zona urbană, o combinație rară și valoroasă, o oportunitate-strategică pentru transformarea economică a Văii Jiului:

- ✓ urbanizare controlată și sustenabilă
- ✓ armonizare perfectă cu peisajul montan
- ✓ un nou pol de dezvoltare economică pentru județul Hunedoara

Dacă ar fi în București, acest areal s-ar numi Pipera. Dacă l-ar privi timișorenii, l-ar recunoaște ca Dumbrăvița. Dar aici, în Valea JIULUI urbanizarea prinde formă în mijlocul naturii sălbatice, creând un echilibru unic între modernitate și autenticitate.

<https://tinutulmomarlanilor.ro/bazinul-de-expansiune-al-vaii-jiului/>

1. Due Diligence (Analiza Preliminară)

- **Situația juridică:** acte de proprietate, sarcini, litigii.
- **Accesibilitate:** apropierea de drumuri, utilități (apă, gaz, curent).
- **Interesul zonei:** dezvoltări recente, planuri ale primăriei, investiții publice.

□ 2. Asset Management Imobiliar (Valorizarea activului)

☑ A. Obținerea unui PUZ favorabil

- o **destinație optimă** pentru teren (rezidențial).
- Colaborezi cu autoritățile locale pentru aprobări.
- Aprobarea PUZ-ului poate **multiplica valoarea terenului** de 10x

☑ B. Trecerea din extravilan în intravilan

☑ C. Parteneriate strategice

- **agenții imobiliare:** pentru evaluarea pieței și vânzare la momentul optim.
- **constructori/dezvoltatori:** poți intra într-un joint venture, contribuind cu terenul iar ei cu capitalul și know-how-ul.
- **Cu investitori:** pentru co-finanțare și scalare.

✦ 3. Valoare Adăugată Exponențială

- Achiziție 2 euro / mp
- PUZ PRIVAT 20€/mp.
- După aprobare PUZ Primărie – valoarea terenurilor adiționale 30€/mp

- Promovare zonă – vânzare parcele rezidențiale case de vacanță în proximitatea orașelor mari Timișoara, Arad, Sibiu, Craiova – contract de vânzări exclusive – parteneriat reMAX
- Parteneriat / Dezvoltare concept case predefinite - cu un dezvoltator care construiește un cartier → valoare finală / mp 40€

- Dezvoltare în regie proprie companie de construcții / vânzare case de lemn la cheie standardizate 50€ / mp – PUNCT DE VÂNZARE PALATUL CULTURAL ANINOASA <https://tinutulmomarlanilor.ro/palatul-cultural-aninoasa/> bariera naturală spre toți turiștii care merg iarna în STRAJA – 75.000 EURO / casă de vacanță – 750 mp teren.

- Valorificare active in timp > 5ani - 30% din suprafață pastrată - 60€ / mp
- Dezvoltare unități integrate de turism / timeshare - 70€ / mp
- Gestionare integrate flux – incluzând agenții de turism partenere - 80€ / mp
- Noul Maramureș - 90€ / mp – integrare OMD Valea JIULUI

- Turism internațional via <https://kingtravelromania.com> 100 € / mp

Model de Business Scalabil

Poți scala acest model în mai multe direcții:

- Crearea unui **portofoliu de terenuri** cu potențial PUZ.
- Lansarea unui **vehicul de investiții** (SRL, S.A., fond privat / parteneriat).
- Colaborare cu municipalități pentru dezvoltare integrată (infrastructură, utilități).

SWOT Maramureș / Bucovina / Valea JIULUI

Valea JIULUI - Prima formă statală de organizare a românilor <https://tinutulmomarlanilor.ro/voievodatul-lui-litovoi/>

Vârful Parâng: 2.519 m Vârful Ignis: 1.444 m

Vârful Gutâi: 1.448 m Vârful Rarău: 1.651 m

Fond de investiți aferent terenurilor extravilane / intravilane cu potențial exponențial, validate istoric, etnografic și strategic!

Valea Jiului versus Bucovina sau Maramureș?

1. Autenticitate Etnografică Verificabilă:

- Momârlanii – popor străvechi, similar Bucovenienilor și Maramureșenilor, dar **certificat etnografic încă din 1484**.
- Evenimente tradiționale unice precum **Nedeia din Poiana Muierii**, care dau identitate zonei și pot fi valorificate turistic și cultural.

2. Munți Impresionați, Natură Neîmblânzită:

- Vârful Parâng – **2.519 m** (cu mult peste Rarău, Gutâi sau Ignis).
- **Masive montane spectaculoase**, perfecte pentru turism de aventură, eco sau sporturi de iarnă.

3. Poziționare Geografică Strategică:

- Aproape de **Timișoara, Arad, Sibiu, Craiova** – o populație urbană ce caută evadări rapide în natură.
- **Accesibilitate superioară** față de zonele izolate din Bucovina sau Maramureș.

4. Obiceiuri Culinare și Culturale Similare, dar **neexploatate comercial** – oportunitate unică pentru branding gastronomic și slow tourism

<https://kingtravelromania.com/tag/culinary-journey/>

Valea Jiului – Noul Maramureș. Investim în patrimoniu. Valorificăm în viitor. Un teren extravilan în inima munților, cu acces rapid la orașele mari din vestul României, tradiții etnografice unice și potențial de creștere de la 2€/mp la 100€/mp. Valea Jiului nu este doar un loc – este viitorul turismului autentic și al rezidențialului de vacanță premium.

„De ce Valea Jiului / ANINOASA?”

- Munți mai înalți, natură sălbatică
- Tradiție momârlănească certificată
- Accesibilitate superioară față de Bucovina / Maramureș
- Poarta spre STRAJA – 400.000 turiști/an
- Back up strategy - pe lângă potențialul turistic, fondul de investiții include și o **zonă de case / parcele de teren - rezidențiale premium**, dedicată familiilor din **Petroșani și Vulcan**, cu acces rapid la facilități urbane și peisaje montane spectaculoase.

SLOIUL – procesul de fabricație	https://youtu.be/qGa44K3HHEY
Documentar TVR 3	https://youtu.be/awkKYaM0hvo
Nedeia din 1484 MONDO TV = BUCOVINA d.p.d.v. comercial	https://youtu.be/2k2yzA4P5es



Material realizat cu sprijinul Asociației Composesoratului Coroiești VULCAN, Composesoratului ISCRONI 2000 și Asociației Composesorale Zănoaga Fața Pietrii din LUPENI.

Experiență Consultant / Clienți

Orange Business Service, Siemens LOW Energy, Schwarz Group, Work Finder, Orange B2C - Romcom, Barrier Romania, Bartero, VShield, D'ORA - Pronat, HELIOS, Euro Electric, Restart Energy, BIBUS SES, Hedone, Thesaurus, Perenna Premier, Galla Events, CEDRU, DMT MarineEquipment, Spective Surveillance, Moloso / Limitless, Green Future, AGIL, uBlox, Picster, 4 Smart Sales, Banatica Events, Hemo Treat, Dental Profile – Tracialand, Comexim R, PRO Straja.

10% din profit pentru investiții <1 milion euro
7.5% din profit pentru investiții >1 milion euro
TIMESHARE – 30% profit după atenuare construcții
Cheltuieli operaționale /
promovare ≈ 10% din investiție
Costuri inițiale operaționale – de discutat.
Costuri servicii adiționale client – due diligence
afaceri propri – marketing strategic, strategie vânzări /
comunicare, evaluare și training personal –
pachete începând de la 1000 euro / lunar.

Simulare Investiție

500.000 € 30X 5 ani 15 mil. € BRUT

Recomandare: achiziția tuturor terenurilor adiționale PUZ-ului Cândet LEȘ / Parteneriat Primăria Aninoasa – recondiționare interioară Palat Cultural / Start fond investiții – pregătire licitații PUZ – achiziții complementare.



Recomandări

Nicolae Dunca Aninoasa 0769 543 478
Bebe Olteanu Casa de Vis 0769 037 303
Claudiu Frumoca 0723 788 664
Emil Părău 0722 530 332



IOV
INSTITUTUL PENTRU
ORAȘE VIZIONARE

**DESTINAȚIA
ANULUI 2022**

**DESTINAȚII
VIZIONARE 20
22**

Prima Conferință-Eveniment din România
Pentru Management și Marketing de Destinație

BRAȘOV, HOTEL QOSMO, 8-9 DECEMBRIE 2022

Speaker: **Daniel Roșca,**
Creator Proiect
Ținutul Momârlanilor