

# Prezentare proprietate forestieră compactă – 39,4 ha

Zona Măneciu–Cheia

COMISION ZERO PENTRU CUMPĂRĂTOR



**Equinox Imobiliare – Ploiești**

Tel. 0722-726124

Email: [office@equinox.ro](mailto:office@equinox.ro)

[www.equinox.ro](http://www.equinox.ro)

## Prezentare generală a proprietății

Proprietatea oferită spre vânzare este un teren forestier extravilan cu suprafața de 39,42 hectare, situat în județul Prahova, pe raza comunei Măneciu, în zona montană Cheia. Din punct de vedere juridic și funcțional, este vorba despre un trup forestier compact, ceea ce reprezintă unul dintre cele mai importante avantaje ale sale.

Caracterul compact al proprietății facilitează administrarea unitară, supravegherea, organizarea lucrărilor silvice și, în general, o abordare coerentă a exploatării sau a conservării. În piața terenurilor forestiere, o astfel de compactitate este rară și contribuie semnificativ la valoarea economică și strategică a activului.

Această proprietate nu trebuie privită exclusiv ca o simplă sursă de masă lemnoasă. Prin amplasare, dimensiune, structură și regim ecologic, ea se apropie mai degrabă de profilul unui activ natural cu componentă patrimonială, ecologică și investițională.

## Localizare și acces

Proprietatea este amplasată într-una dintre cele mai cunoscute zone montane din nordul județului Prahova, în apropierea localității Cheia și a unor repere bine cunoscute, precum Mănăstirea Cheia și DN1A. Zona are o identitate peisagistică puternică și o notorietate turistică deja formată.



Accesul către fondul forestier este susținut de infrastructura silvică existentă în zonă. Amenajamentul silvic indică existența drumului forestier FE028, care deservește exact acest bazinet forestier și face legătura cu infrastructura publică. Din această perspectivă, proprietatea beneficiază de un nivel de accesibilitate superior celui întâlnit frecvent la terenurile forestiere montane.

Această accesibilitate nu înseamnă acces facil în orice punct și în orice condiții, dar reprezintă un avantaj practic important atât pentru activitatea silvică, cât și pentru înțelegerea și valorificarea proprietății în ansamblul ei.

## **Caracteristici naturale și silvice**

Proprietatea este situată în etajul montan, la altitudini cuprinse între aproximativ 900 și 1.200 de metri. Terenul se desfășoară pe un versant ondulat, cu expoziție predominant nordică, ceea ce favorizează păstrarea umidității și susține dezvoltarea unui arboret valoros.

Pantele identificate în amenajament sunt, în mod uzual, de 25–28 de grade, ceea ce înseamnă un relief montan autentic, cu anumite constrângeri firești pentru exploatare, dar fără a elimina posibilitatea unei administrări eficiente. În ansamblu, terenul nu poate fi considerat ușor din punct de vedere topografic, dar nici excesiv de dificil pentru lucrările forestiere specifice.

Din punct de vedere al compoziției, arboretul este dominat de fag, în proporție de aproximativ 80–90%, în amestec cu rășinoase, în special molid și brad. Apar și specii de amestec sau de diseminație, precum paltinul de munte și carpenul. Această compoziție conferă pădurii atât valoare economică, cât și stabilitate ecologică.

Pădurea este matură, cu vârste predominante cuprinse între 130 și 180 de ani, cu excepția unor suprafețe reduse mai tinere. Din datele amenajamentului rezultă o stare fitosanitară bună, fără probleme majore de degradare, fiind semnalate doar fenomene slabe și izolate, specifice fondului forestier natural.

## **Structura și organizarea fondului forestier**

Conform amenajamentului silvic în vigoare, proprietatea este organizată în două parcele principale, subdivizate în patru unități amenajistice: 1 A, 1 B, 1 C și 2 A, cu suprafețe de 13,0 ha, 1,2 ha, 12,2 ha și 13,0 ha.

Această structură confirmă încă o dată caracterul compact al trupului forestier. Nu este vorba despre un teren fragmentat în numeroase trupuri dispersate, ci despre o unitate forestieră coerentă, care poate fi gestionată logic și eficient.

Amenajamentul indică, de asemenea, o delimitare clară în teren, cu borne și semne convenționale specifice, ceea ce contribuie la o mai bună identificare și administrare a proprietății.

## **Regimul juridic**

Din documentele analizate rezultă că proprietatea este liberă de sarcini, fără ipoteci, sechestre sau litigii înscrise în cartea funciară. Din acest punct de vedere, terenul este apt pentru tranzacționare.

Vânzarea trebuie însă realizată cu respectarea procedurii speciale prevăzute de Codul silvic privind dreptul de preempțiune. Acest aspect nu reprezintă o problemă juridică particulară a proprietății, ci o etapă legală obligatorie pentru orice teren forestier aflat în circuitul civil și oferit spre vânzare.

Prin urmare, tranzacția este posibilă, dar trebuie parcursă în condițiile și termenele impuse de lege.

## **Regimul Natura 2000 – implicații**

Întreaga proprietate este inclusă în situl Natura 2000 ROSCI0038 Ciucaș. Acest fapt este esențial pentru înțelegerea corectă a terenului și nu trebuie nici minimalizat, nici prezentat unilateral.

Pe de o parte, apartenența integrală la o arie protejată introduce limitări și obligații. Exploatarea forestieră este supusă unor reguli mai stricte, anumite intervenții sunt limitate, iar activitățile trebuie adaptate exigențelor de conservare a habitatului și biodiversității. Pentru un cumpărător orientat exclusiv spre exploatare intensă, acest regim poate fi perceput ca o restrângere importantă.

Pe de altă parte, același regim conferă proprietății o valoare ecologică și peisagistică aparte. Pădurea nu este doar un teren forestier, ci parte a unui ecosistem recunoscut și protejat. Pentru un investitor care caută un activ natural rar, stabil și cu profil distinct, acesta poate deveni un argument important.

În plus, regimul de protecție poate constitui baza pentru compensări financiare din partea statului, în măsura și în condițiile prevăzute de legislația aplicabilă, precum și pentru alte forme moderne de valorificare legate de servicii ecosistemice, conservare sau credite de carbon.

## **Accesibilitate și ușurința exploatării**

Din punct de vedere tehnic, pădurea beneficiază de condiții favorabile de acces raportat la specificul terenului. Amenajamentul silvic menționează drumul forestier FE028 și reține un grad de accesibilitate de aproximativ 87%, calculat în raport cu distanțele de colectare și poziționarea parcelelor.

Acest lucru nu înseamnă că terenul este ușor în sensul unui acces rutier simplu, comparabil cu un teren plat sau de câmpie. Suntem totuși într-o zonă montană, cu pante semnificative și condiții specifice fondului forestier. În schimb, în contextul exploatării silvice, existența infrastructurii forestiere și a unei accesibilități ridicate reprezintă un avantaj real.

În ansamblu, proprietatea poate fi considerată bine deservită pentru un fond forestier montan, iar acest aspect contribuie atât la administrarea sa practică, cât și la valoarea economică a terenului.

## **Exploatarea masei lemnoase**

Amenajamentul silvic nu permite o exploatare agresivă sau nediferențiată. Intervențiile se fac în cadrul unor lucrări planificate și reglementate, precum tăieri de conservare, tăieri de igienă sau alte intervenții permise de regimul tehnic și ecologic aplicabil.

Această limitare nu trebuie privită exclusiv negativ. Ea înseamnă că exploatarea este controlată, predictibilă și compatibilă cu menținerea valorii pădurii pe termen lung. Într-un astfel de cadru, masa lemnoasă poate genera venit, dar fără a compromite stabilitatea fondului forestier.

Având în vedere vârsta și compoziția arboretului, în special prezența dominantă a fagului matur, o parte a masei lemnoase valorificabile poate intra în categoria lemnului de lucru de calitate, ceea ce susține o valoare economică superioară față de simplul lemn de foc.

## **Venituri și eficiență economică**

Din analiza documentelor rezultă că proprietatea poate avea o logică economică plauzibilă, bazată pe două surse principale: veniturile din exploatarea permisă de amenajament și compensațiile financiare asociate restricțiilor de conservare.

Istoricul exploatărilor din deceniul anterior arată existența unei recolte medii anuale care, la prețurile potrivite și în condiții de piață favorabile, poate genera venituri semnificative. În paralel,

regimul Natura 2000 și funcțiile de protecție pot fundamenta, în anumite condiții, plata unor compensații pentru volumul de lemn nerecoltat.

În acest context, estimarea unui randament anual orientativ de ordinul a 10.000 euro poate fi considerată verosimilă, dar trebuie privită ca o estimare dependentă de mai mulți factori: structura exactă a recoltelor, prețul masei lemnoase, costurile de exploatare, continuitatea cadrului legal al compensațiilor și modul concret de administrare a proprietății.

Cu alte cuvinte, proprietatea are potențial economic, dar acesta trebuie înțeles în cheie prudentă și realistă, nu ca o promisiune rigidă de randament fix.

## **Potențial investițional și valorificare**

Dincolo de exploatarea silvică propriu-zisă, proprietatea are un potențial investițional mai larg. În primul rând, ea poate fi privită ca activ patrimonial, adică drept o formă de deținere pe termen lung a unui bun natural rar, cu identitate clară și cu o anumită reziliență în fața inflației și a instabilității din alte piețe.

În al doilea rând, valoarea peisagistică și regimul ecologic al terenului o fac interesantă pentru scenarii prudente de ecoturism, observare a naturii sau utilizare recreativă discretă, compatibilă cu regimul legal al zonei.

În al treilea rând, există perspectiva unor forme moderne de valorificare legate de serviciile ecosistemice, inclusiv proiecte privind sechestrarea carbonului, dacă acestea vor deveni fezabile și operaționale în raport cu cadrul juridic și economic aplicabil.

În măsura în care legislația permite, iar condițiile tehnice și administrative o fac posibilă, proprietatea poate oferi și alte direcții de utilizare punctuală, care trebuie însă analizate separat, prudent și fără a transforma aceste posibilități în promisiuni comerciale premature.

## **Profilul cumpărătorului potrivit**

Această proprietate nu se adresează oricărui cumpărător. Ea este mai potrivită pentru o persoană sau entitate care înțelege specificul pădurii montane, regimul de protecție și valoarea unui activ natural pe termen lung.

Cumpărătorul potrivit poate fi un investitor orientat spre active tangibile, o persoană cu interes pentru patrimoniu natural, un deținător de capital care caută diversificare în afara instrumentelor financiare clasice sau un operator interesat de forme prudente de valorificare compatibile cu statutul zonei.

În schimb, proprietatea este mai puțin potrivită pentru cineva care urmărește exclusiv o extracție rapidă și intensă de masă lemnoasă sau o dezvoltare agresivă a terenului.

# Avantaje și limitări

## Avantaje

Printre avantajele majore ale proprietății se numără suprafața mare și compactă, actele clare, accesibilitatea forestieră bună pentru o zonă montană, maturitatea arboretului, compoziția valoroasă dominată de fag și posibilitatea de a combina veniturile active cu cele pasive.

La fel de important este și faptul că proprietatea are o identitate distinctă: nu este doar o pădure, ci un teren forestier amplasat într-o zonă recunoscută, cu valoare ecologică și peisagistică importantă.

## Limitări

Limitările trebuie însă înțelese la fel de clar. Regimul Natura 2000 restrânge libertatea de exploatare, procedurile legale sunt mai riguroase, iar cumpărătorul trebuie să accepte o administrare responsabilă și uneori mai birocratică. De asemenea, procesul de vânzare este supus formalităților privind dreptul de preempțiune.

Aceste limite nu anulează interesul proprietății, dar îi definesc profilul real și trebuie asumate onest.

## Concluzie

Proprietatea forestieră din zona Măneciu–Cheia reprezintă un activ natural rar, cu o suprafață remarcabilă, structură compactă, accesibilitate bună pentru specificul montan și o combinație interesantă între valoarea silvică, valoarea ecologică și potențialul investițional.

Nu este o proprietate destinată exploatarei rapide și simplificate, ci una care cere înțelegere, răbdare și o viziune mai matură asupra valorii unui fond forestier. Tocmai de aceea, ea poate fi deosebit de atractivă pentru cumpărătorul potrivit: acela care nu caută doar lemn, ci un activ patrimonial cu identitate, substanță și perspectivă pe termen lung.