

دليل الاستثمار والتأسيس والإدارة | تركيا

مزارع اللوز الإسباني المكثّف

من اختيار الغراس وتصميم البنية التحتية إلى حصاد البستان وإدارته، مع حساب نقدي مفصل لـ١٥ سنة على أساس دونم واحد.

أفق الدراسة	بداية البيع في النموذج	الكثافة المستهدفة	مساحة القياس
١٥ سنة	السنة الرابعة	٧٥ شجرة	١٬٠٠٠ م²

أُعد هذا الدليل للشرح واتخاذ قرار أولي. العقد الخاص بالقطعة وحده يحدد السعر النهائي، تفاصيل التنفيذ، حق المياه والخدمات الداخلة فعليًا. الأرقام الفنية والمالية ليست ضمانًا للمحصول أو الاسترداد.

أهداف الاسترداد الشامل للأرض بحسب المساحة: ٨ سنوات للصغيرة، ٧ للمتوسطة، و٦ للكبيرة؛ أما ما يحققه نموذج الحساب فموضّح في الصفحة الأخيرة.

لماذا بستان لوز إسباني؟

ما المشروع؟

بستان تجاري من أصناف لوز مطوَّرة في إسبانيا، يُدار على كثافة مستهدفة ٧٥ شجرة في الدونم المزروع. «إسباني» يدل على منشأ الصنف، وليس على بلد إنتاج الثمار. السلعة التي يسعّرها هذا النموذج هي اللوز الجاف بقشره الصلب القابل للبيع، لا اللب المقشّر ولا الوزن الأخضر.

الطلب الداخلي والخارجي

يُباع اللوز في تركيا لقنوات المكسرات والتحميص والحلويات والتعبئة. التصدير قناة ممكنة، لكن يتطلب فرز درجات واضحة ومواصفات للمشتري وتتبعًا ومستندات وشروطًا خاصة بالسوق. تقديرات ٢٠٢٦/٢٧: ٧٤ ألف طن استهلاك محلي و٣٧ ألف طن صادرات معظمها إعادة تصدير، على أساس اللب المقشّر، وليست مبيعات حصاد.

ما الذي يميّزه؟

عند التجفيف السليم لا يحتاج تسويق اللوز الجاف إلى سلسلة تبريد سريعة كما في كثير من الفاكهة الطازجة. وإذا تعذّر البيع عند الحصاد، يلزم تخزين جاف ونظيف ومراقبة الرطوبة والآفات. الشجرة تتحمل فترات الجفاف أفضل من محاصيل حساسة، لكن البستان التجاري المروي يحتاج مصدر مياه نظاميًا وكافيًا، ولا يمكن وعد العميل بإنتاج مستقر بلا ري أو وقاية.

ما المخاطر التي نديرها؟

الصقيع الربيعي، نقص مياه الصيف، أعفان الثمار وأمراض الأوراق، تذبذب أسعار القشر واللب، وتكاليف الوقاية والعمالة. الاختيار المتأخر في الإزهار يخفّض بعض التعرض للصقيع ولا يلغي الخطر. لا توجد حصانة مطلقة للأمراض أو ضمان عائد.

٤–٥ دولارات/كغ نطاق بيع مستهدف في تصور المشروع وليس سعرًا عامًا أو عرض شراء. الحساب الأساسي يختبر ٤ دولارات/كغ. مثالان من نوفمبر ٢٠٢٦ لصفقات اللوز بقشره: نحو ٢٠٤ ليرات/كغ في نيغده و١٤٠ ليرة/كغ في نزيب، بشروط بيع مختلفة؛ لا يُستنتج منهما سعر موحّد.

٠٢ | اختيار مادة الغرس

الأصناف الإسبانية الرئيسية

الصنف	ملامح وصف المستنبط	مرجع بصري
فايرو Vairo	إرتا | إزهار متأخر، متوافق ذاتيًا. نضج مبكر وقوة نمو كبيرة؛ اختبر الأصل والكثافة معًا.	صور الصنف
ماكاكو Makako	سيباس | إزهار فائق التأخر، متوافق ذاتيًا. قوي النمو؛ مبكر الحصاد في بطاقة المستنبط.	صور الصنف
مارينادا Marinada	إرتا | إزهار متأخر جدًا بحسب المستنبط، متوافق ذاتيًا. نضج وقوة نمو متوسطان.	صور الصنف
بينتا Penta	سيباس | إزهار فائق التأخر، متوافق ذاتيًا. نضج مبكر رغم تأخر الإزهار، وقوة نمو متوسطة.	صور الصنف
تارّاكو Tarraco	إرتا | إزهار متأخر جدًا، غير متوافق ذاتيًا. يحتاج ملقحًا متوافقًا ومتزامنًا؛ يُختبر التداخل محليًا.	صور الصنف

قبل اعتماد خلطة الأصناف

تُراجع مواعيد الإزهار في الموقع، والتوافق عند خلط الأصناف، ونشاط الملقحات، والأصل الملائم للتربة والملوحة والصرف. التوافق الذاتي لا يضمن العقد، وتأخر الإزهار لا يعني تأخر الحصاد.

روابط الصور تفتح المراجع البصرية المسمّاة لدى المستنبط. لا تُستبدل بصور عامة، ولا تثبت هوية الغراس من الصور؛ تُثبت بوثائق المشتل وبطاقة الصنف.

أصناف إضافية وخطة الغرس

الصنف	ملامح وصف المستنبط	مرجع بصري
تاردونا Tardona	سيباس	إزهار بالغ التأخر، متوافق ذاتيًا. نضج متأخر؛ تحقّق من طول الموسم.	صور الصنف
مارتا Marta	سيباس	إزهار متأخر، متوافق ذاتيًا. نضج مبكر جدًا، نمو قوي وقوام قائم.	صور الصنف
أنتونيتا Antoñeta	سيباس	إزهار متأخر، متوافق ذاتيًا. نضج مبكر جدًا وتاج مفتوح نسبيًا.	صور الصنف
بيلونا Belona	سيتا أراغون	إزهار متأخر، متوافق ذاتيًا. نضج متوسط، لب يشبه نمط ماركونا.	صور الصنف
سوليتا Soleta	سيتا أراغون	إزهار متأخر، متوافق ذاتيًا. نضج متوسط إلى متأخر، لب ممدود.	صور الصنف

مقارنة الأصناف في موقعك

هذا دليل لأصناف مختارة وليس حصرًا للسجل الإسباني. توقيت الإزهار والنضج من تجارب الجهات المستنبطة في إسبانيا، لا مواعيد ثابتة في تركيا. يجمع الاختيار بيانات الصقيع والماء والتربة وهدف السوق وتوثيق غراس المشتل.

مراجع الأصناف

بحث إرتا المنشور | كتالوج سيباس | بحث سيتا أراغون

لوران وفيرّادويل من فرنسا وتكساس من الولايات المتحدة؛ قد تقارن بها بساتين المنطقة، لكنها ليست أصنافًا إسبانية.

السياج وشبكة الري

السياج، الخزان المعدني الدائري ووحدة الفلترة تُحدد مواصفاتها الإنشائية النهائية حسب القطعة.





١. تجهيز الموقع والسياج

رفع حدود القطعة وتحديد نقاط المياه والوصول. تركيب سياج شبكي مجلفن بارتفاع ١٫٥ م؛ يحدد المخطط مقطع الشبك وتثبيت الأعمدة والشدادات والبوابات وبعدها عن الحدود. يوضح عرض التنفيذ الكميات وأطوال المحيط؛ المساحة وحدها لا تعطي طول السياج.

٢. مصدر المياه والتخزين

تحقق من حق الاستخدام والتدفق في الموسم ومن صلاحية مياه الري. خزان دائري من الفولاذ المموّج لتجميع الماء وفق الحاجة، بسعة وقاعدة وتبطين/عزل يحسمها التصميم. مخرج وصرف وفائض، ومداخل خدمة محمية حسب التركيب.

٣. الضخ والفلترة والتوزيع

مضخة ملائمة، وحدة فلترة حسب تحليل المياه، قياس الضغط وصمامات الخدمة، خط رئيسي ثم خطوط فرعية وخطوط تنقيط على صفوف الأشجار. تُحسب الأقطار والضغط والسعة والفلاتر بحسب التدفق والتضاريس؛ ويُختبر التشغيل الفعلي قبل التسليم.

تسلسل الشبكة بعد التحقق
مصدر مأذون ← خزان تجميع ← ضخ وفلترة ← خط رئيسي ← خطوط فرعية ← تنقيط

حدود الباقة من مصدر الماء والكهرباء والأعمال المدنية والخزان والمضخة تُوثق في عرض القطعة ولا تستنتج من الصور.

من مخطط الغرس إلى محضر التسليم



١. توقيع المخطط وتهيئة الصفوف

تثبيت ٧٥ شجرة لكل دونم مزروع مستهدف؛ توزع الصفوف وتحدد مسافات الغرس والممرات بعد قياس المساحة الصافية؛ مثال هندسي نظري: ٢٫٥ م داخل الصف ونحو ٥٫٣ م بين الصفوف، قبل حسم الممرات والحواف، وليس مواصفة نهائية. لا يفترض هذا الدليل أن كل الدونمات الإجمالية مزروعة.

٢. الغرس والدعامات

تُراجع جودة الجذور وتطابق الأصناف والأصول ثم تُغرس في نافذتها المناسبة للموقع. تُثبت دعامات ورباط مرن، وتُعطى رية تأسيس ويُعاين ثبات الدعامة وتوزيع المياه؛ تحدد سياسة تعويض الغراس في العقد.

٣. الفحص والتسليم

توثيق عدد الغراس والأصناف المعتمدة، فحص السياج والبوابات، تجربة تعبئة الخزان والفلترة، اختبار الضغوط والتدفق وانتظام التنقيط، وتسليم مخطط الشبكة وسجل الملاحظات ومحضر قبول مكتوب.

٤. بدء الإدارة

يبدأ برنامج الرعاية بعد التسليم حسب العقد. توثق عمليات الري والرش والتسميد وحالة الأشجار ويُعد برنامج إدارة ميداني لكل موسم.

إدارة البستان ورعايته وتسويقه

رسوم الرعاية السنوية بالدولار لكل دونم تُحدد بحسب مساحة المزرعة المتعاقد عليها.

فئة المزرعة	أول ٣ سنوات	من سنة الإنتاج في النموذج
صغيرة: من ١٠ إلى أقل من ١٠٠ دونم	٣٠٠	٣٢٥
كبيرة: ١٠٠ دونم فأكثر	٢٥٠	٢٧٥

تُثبت شريحة ١٠٠ دونم في العقد. زيادة التشغيل ٢٥ دولارًا لكل دونم في السنة عند بدء الإنتاج؛ خلال هذا النموذج تبدأ في السنة الرابعة. لا يفترض النموذج خصمًا إضافيًا على الإدارة.

الرعاية المشمولة في تعريف الباقة

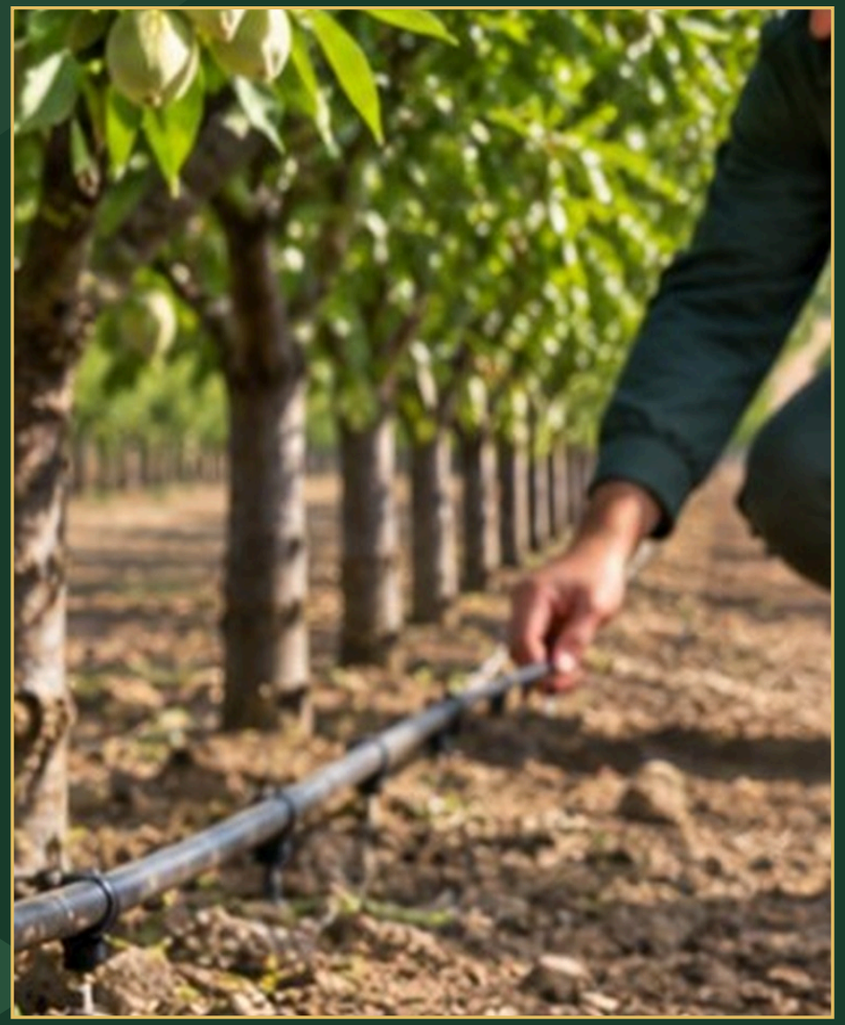
الأسمدة والأدوية الزراعية، العمالة، الرش والفلاحة والتقليم، وإدارة التسويق وبيع المنتج. تشمل خطة الرعاية جولات متابعة ومواعيد للعمل الوقائي والتنظيمي وتوثيق كميات المدخلات.

برنامج العمل خلال دورة الموسم

شتاء: تقليم وصيانة الشبكة. ربيع: متابعة الصقيع والإزهار والمراقبة الوقائية. صيف: الري والتغذية ومتابعة جودة الثمار. حصاد وما بعده: تنسيق القطاف والتجفيف والفرز والتسويق والتوثيق؛ تُحدد مسؤوليات الخدمات ورسومها في العقد.

ما الذي يُوثّق قبل الحساب النهائي؟

خدمة القطاف والتجفيف والتعبئة والنقل ومستهلكات الكهرباء والمياه وإحلال المعدات لا تفترض مشمولة تلقائيًا إن لم يوضحها العقد. المالية التالية تخص الرعاية بالسعر المعلن للمثال، وتستبعد أي بند إضافي غير مسعّر.



الاستثمار الأولي وحدود التقدير

المعالجة	للدونم	بند الحساب
١٬٠٠٠ م² × ٣ دولارات/م²؛ لا يُضاف شراء الأرض مرتين.	٣٬٠٠٠ دولار	الباقة الشاملة في مثال العقد الأول
يعادل ١٫٢٥–٢٫٠٠ دولار/م²، نطاق افتراضي لا سعرًا موحدًا في تركيا.	١٬٢٥٠–٢٬٠٠٠ دولار	الأرض وحدها في المثال المنفصل
افتراض اختباري مستقل، لا سعرًا ثانيًا تحتسبه الباقة.	٣٬٠٠٠ دولار	التأسيس إذا سُعّر مستقلًا
فقط إن نصّ العرض المنفصل على كليهما.	٤٬٢٥٠–٥٬٠٠٠ دولار	الأرض + التأسيس المنفصل

طريقة الحساب

نموذج ثابت بالدولار، لفئة المزرعة الصغيرة. ٧٥ شجرة كاملة الإنتاج عند القياس؛ لا بيع أول ٣ سنوات. من السنة الرابعة: ٢ كغ جاف بقشره للشجرة، ثم يزيد الافتراض كغ واحدًا في كل سنة؛ ٤ دولارات سعر البيع لكل كغ. الرعاية ٣٠٠ ثم ٣٢٥ دولارًا/دونم سنويًا.

من دونم واحد إلى مزرعة كاملة

اضرب الإنتاج والمؤشرات التشغيلية في الدونمات المزروعة المماثلة، وأعد تسعير الأرض والمرافق المشتركة بحسب المساحة الإجمالية والعقد. طبّق رسوم فئة المزرعة الكبيرة بدل الصغيرة عند الاقتضاء. لا تتضاعف تكلفة السياج والخزان والطرق بالضرورة بنفس نسبة المساحة.

بنود خارج الحساب

التمويل والضرائب والرسوم القانونية والبيع النهائي للأرض وتكاليف غير مؤكدة في العقد غير محسوبة. لا تضف بنود البنية الداخلة في السعر مرتين. يُفصل عجز الرعاية أول ثلاث سنوات (٩٠٠ دولار/دونم للفئة الصغيرة) عن رأس المال الابتدائي ولا يعد مصروفًا تأسيسيًا ثانيًا.

المنحنى المتفق عليه يصل إلى ١٣ كغ للشجرة في السنة ١٥. لا يمكن اشتقاق ٤٠ كغ عند السنة ٢٥ من هذا الافتراض؛ فالزيادة الخطية تعطي ٢٣ كغ في السنة ٢٥. الرقم ٤٠ خارج الدراسة ويحتاج سجل غلة لموقع مطابق. إنتاج السنة ١٥ تقدير مرتفع، يتحقق منه بسجلات لعدة مواسم قبل الالتزام.

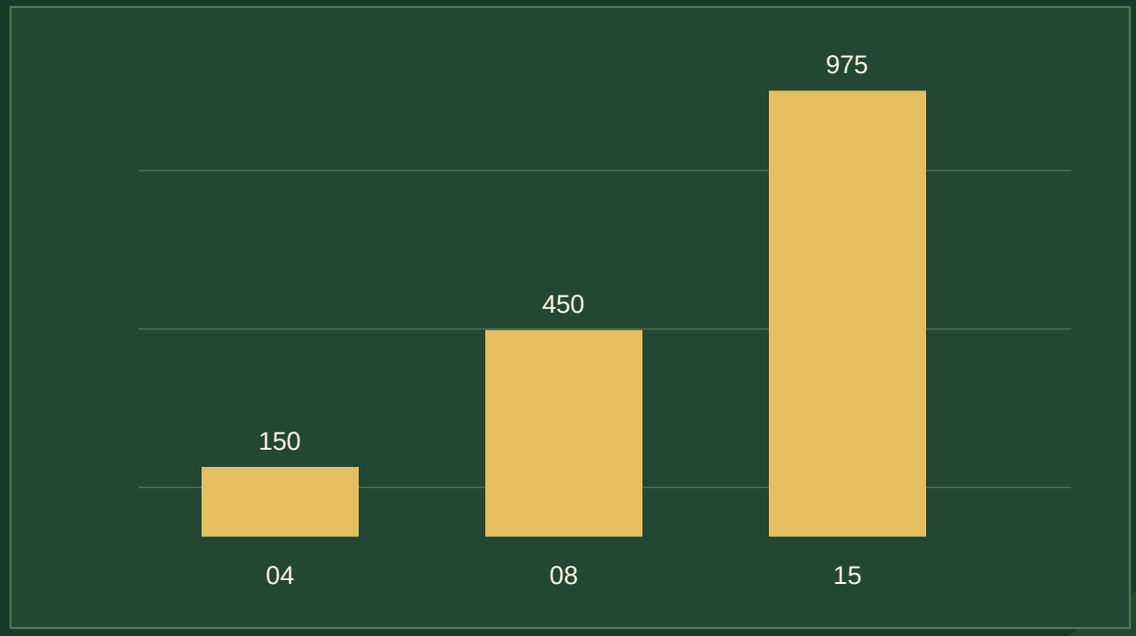
٠٨ | التدفقات النقدية لكل دونم

١٥ سنة: الإنتاج والإيراد والرعاية

الدولار الأمريكي ثابت | صافي نقدي قبل الضرائب والتمويل؛ لا يساوي الربح المحاسبي. الرصيد في العمود الأخير قبل خصم الاستثمار في السنة صفر.

السنة	كغ/شجرة	كغ/دونم	الإيراد	الرعاية	الصافي السنوي	التراكمي قبل الاستثمار
1	0	0	0	300	-300	-300
2	0	0	0	300	-300	-600
3	0	0	0	300	-300	-900
4	2	150	600	325	275	-625
5	3	225	900	325	575	-50
6	4	300	1,200	325	875	825
7	5	375	1,500	325	1,175	2,000
8	6	450	1,800	325	1,475	3,475
9	7	525	2,100	325	1,775	5,250
10	8	600	2,400	325	2,075	7,325
11	9	675	2,700	325	2,375	9,700
12	10	750	3,000	325	2,675	12,375
13	11	825	3,300	325	2,975	15,350
14	12	900	3,600	325	3,275	18,625
15	13	975	3,900	325	3,575	22,200

الغلة المبيعة في سنوات مختارة كغ دونم



السنة ١٥: ٩٧٥ كغ/دونم، ٣٬٩٠٠ دولار إيراد، ٣٬٥٧٥ دولار صافي السنة الخامسة عشرة، و٢٢٬٢٠٠ دولار نقد تراكمي قبل خصم رأس المال في النموذج؛ لا يعني ذلك استقرارًا بعد السنة ١٥.

متى يعود رأس المال؟

سعر كغ اللوز الجاف بقشره	استثمار ٣٬٠٠٠ دولار	استثمار ٤٬٢٥٠ دولار	استثمار ٥٬٠٠٠ دولار
3	9	10	11
4	8	9	9
5	7	8	9

الأرقام في الجدول هي سنة الاسترداد البسيط غير المخصوم. في الأساس (٤ دولارات/كغ)، يبلغ التراكمي ٣٬٤٧٥ دولارًا بنهاية السنة ٨ و٥٬٢٥٠ بنهاية السنة ٩. لذلك تُسترد الباقة الشاملة في الثامنة، بينما الأرض مع التأسيس المنفصل في التاسعة. سعر ٥ دولارات ليس تعهد بيع.

أهداف استرداد الاستثمار شاملاً الأرض

مساحة المزرعة	المدة المستهدفة	المتحقق في نموذج الدونم
صغيرة: ١٠–٥٠ دونمًا	٨ سنوات	السنة ٨؛ تراكمي ٣٬٤٧٥ دولارًا عند الموعد
متوسطة: ١٠٠–٢٠٠ دونم	٧ سنوات	السنة ٨؛ تراكمي ٢٬٣٥٠ دولارًا في السنة ٧
كبيرة: أكثر من ٢٠٠ دونم	٦ سنوات	السنة ٨؛ تراكمي ١٬١٢٥ دولارًا في السنة ٦

المقارنة تفترض استثمار ٣٬٠٠٠ دولار/دونم شامل الأرض وسعر بيع ٤ دولارات/كغ، مع شرائح الرعاية القائمة. مع ثبات سائر الافتراضات، يحتاج هدف السابعة إلى نحو ٤٫٦٢ دولار/كغ، وهدف السادسة إلى ٦٫٧٨ دولار/كغ. لم يُحدد هدف للمساحات فوق ٥٠ وتحت ١٠٠ دونم.

ماذا لو نقص المحصول؟

خفض الغلة المبيعة ٢٥٪ عند سعر ٤ دولارات يعادل إيراد سيناريو ٣ دولارات في الجدول، مع ثبات الرعاية. تأخر الإنتاج وارتفاع الرعاية يؤخران الاسترداد. افحص الماء والأرض وعقد التنفيذ وعروض الشراء قبل الالتزام.

مراجع الدراسة وخطوة البدء

مراجع قابلة للتحقق

حصاد: الحقيبة المعلنة | خدمة السياح | خدمة شبكات الري

وزارة الزراعة الأمريكية: تقرير تركيا ٢٠٢٦/٢٧ | بورصة نيغده | بورصة نزيب

جامعة كاليفورنيا: الري والجفاف | جامعة كاليفورنيا: التجفيف والتخزين

تقارير الاستهلاك والتجارة تُعرض على أساس اللب، فلا تقارن كمياتها أو أسعارها بقشر اللوز في الجدول. تختلف صفقات البورصات في الصنف والفرز وشروط البيع؛ لا تُعد عرض شراء للمزرعة.

شركة حصاد للاستثمار والخدمات الزراعية

00905015550222 | www.hasaadida.com

ما الذي تجهّزه قبل طلب العرض؟

مساحة الأرض وحدودها • مصدر الماء المأذون • تحليل التربة والمياه • مخطط البنية الأساسية • عرض تسعير مخصص للقطعة

