

مسارات • دراسات جدوى

دراسة جدوى: 4 صوب زراعية للطماطم والخيار في مصر

نموذج توضيحي من أعمال مسارات — مشروع وأرقام افتراضية

تنويه: هذه دراسة نموذجية لعرض منهجية العمل. الأسماء افتراضية، والأرقام تقديرات مبنية على افتراضات مذكورة، وليست ضمانًا لأرباح ولا استشارة استثمارية.

1. الملخص التنفيذي

المشروع إنشاء 4 صوب زراعية قياسية (540 م² لكل صوبة، إجمالي نحو 2,160 م²) على أرض مؤجرة مساحتها نصف فدان في محافظة من محافظات الدلتا، لإنتاج الطماطم في العروة الشتوية والخيار في العروة الصيفية وبيعها لتجار الجملة والمطاعم. الاستثمار المبدئي 900,000 جنيه بتمويل ذاتي.

صافي القيمة الحالية 70,460 جنيه	إيرادات السنة الأولى 839,865 جنيه	الاستثمار المبدئي 900,000 جنيه
إنتاج سنوي 56 طن	فترة الاسترداد 2.9 سنة	معدل العائد الداخلي 25.3%

في السيناريو الأساسي (إنتاج 56 طنًا سنويًا بمتوسط 15 جنيهًا للكيلو) يسترد المشروع رأس المال في أقل من 3 سنوات، ويحقق معدل عائد داخلي أعلى من معدل الخصم المستخدم (22%). المشروع حساس لأسعار البيع التي تتذبذب بشدة موسميًا: في السيناريو المتحفظ تصبح صافي القيمة الحالية سالبة. التوصية: مجدٍ بشرط التعاقد المسبق مع مشترين على جزء من الإنتاج وتنويع المحاصيل.

2. وصف المشروع

- 4 صوب قياسية بهيكل معدني مجلفن وغطاء بلاستيك مقاوم للأشعة وشبكة ري بالتنقيط.
- عروتان في السنة: طماطم (حوالي 8 أطنان للصوبة) وخيار (حوالي 6 أطنان للصوبة) — افتراضات إنتاجية للتحقق مع مهندس زراعي.
- العمالة: عاملان دائمان + عمالة موسمية للجني ضمن التكاليف المباشرة.
- البيع: تجار سوق الجملة، ومطاعم وفنادق بعقود أسبوعية.

3. دراسة السوق

الطماطم والخيار من أكثر الخضروات استهلاكًا في مصر، والطلب عليهما ثابت على مدار العام. ميزة الصوب أنها تتيح الإنتاج في مواسم انخفاض المعروض من الزراعة المكشوفة، فثبات أسعار أفضل، وبجودة أعلى تناسب المطاعم والفنادق. التحدي الأساسي هو تذبذب الأسعار في سوق الجملة.

العنصر	ملاحظة	الأثر على المشروع
المشترون	تجار الجملة والمطاعم ومحلات الخضار الكبيرة	توزيع المخاطر بين أكثر من قناة
السعر	يتذبذب موسميًا بشدة (افتراض متوسط 15 جنيهًا/كجم)	تعاقدات بسعر ثابت لجزء من الإنتاج
الجودة	إنتاج الصوب أنظف وأكثر تجانسًا	سعر أعلى من المكشوف
المدخلات	أسعار الأسمدة والبذور مرتبطة بسعر الصرف	تخزين مبكر وتحوط بسيط

4. الدراسة الفنية والتشغيلية

المبلغ (جنيه)	بند الاستثمار
640,000	إنشاء 4 صوب (الهيكل والغطاء)
140,000	شبكة الري بالتنقيط والمضخة والخزان
60,000	تجهيز الأرض والسور
60,000	التراخيص والمدخلات الأولى وما قبل التشغيل
900,000	الإجمالي

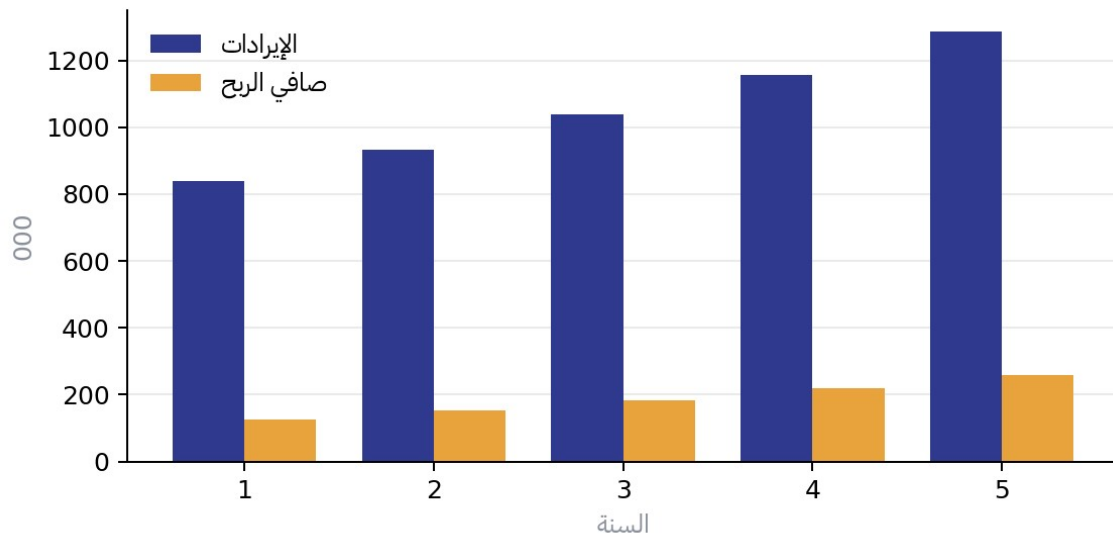
المبلغ (جنيه)	التكاليف الثابتة الشهرية
2,500	إيجار الأرض
12,000	أجور العمالة الدائمة (عاملان)
2,000	الكهرباء والمياه
1,000	النقل والتسويق
1,000	أخرى (صيانة، إشراف زراعي)
18,500	الإجمالي

التكلفة المباشرة مقدرة بـ 33% من المبيعات (الشتلات والأسمدة والمبيدات والعبوات والعمالة الموسمية). افترضنا زيادة سنوية 8% في أسعار البيع و12% في التكاليف الثابتة بسبب التضخم.

5. الدراسة المالية

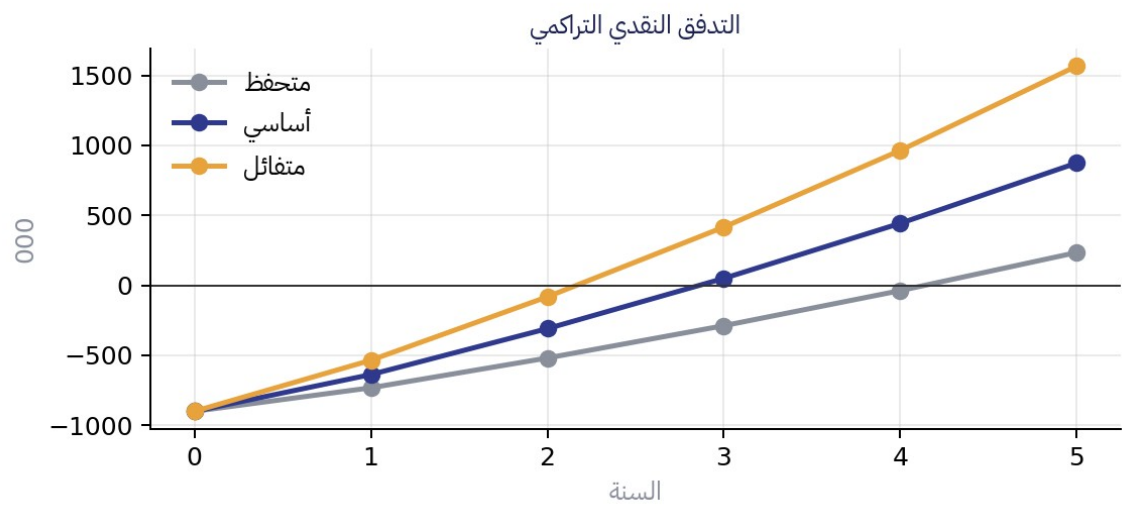
قائمة الدخل المتوقعة للسيناريو الأساسي (جنيه):

البند	1	2	3	4	5
الإيرادات	839,865	934,266	1,039,277	1,156,092	1,286,037
التكاليف المباشرة	(277,155)	(308,308)	(342,962)	(381,510)	(424,392)
التكاليف الثابتة	(222,000)	(248,640)	(278,477)	(311,894)	(349,321)
EBITDA	340,710	377,318	417,839	462,688	512,323
الإهلاك	(180,000)	(180,000)	(180,000)	(180,000)	(180,000)
ضريبة الدخل	(36,160)	(44,397)	(53,514)	(63,605)	(74,773)
صافي الربح	124,550	152,922	184,325	219,083	257,551
التدفق النقدي الحر	262,557	328,201	359,075	393,242	431,053



مقارنة السيناريوهات:

المؤشر	متحفظ	أساسي	متفائل
إيرادات السنة الأولى	638,297	839,865	1,058,230
صافي ربح السنة الأولى	19,886	124,550	237,936
صافي ربح السنة الخامسة	97,285	257,551	431,172
صافي القيمة الحالية	(278,285)	70,460	448,267
معدل العائد الداخلي	7.6%	25.3%	41.7%
فترة الاسترداد	4.1 سنة	2.9 سنة	2.2 سنة



6. المخاطر وخطة التعامل

الخطر	الاحتمال	الإجراء
انخفاض أسعار البيع	مرتفع	تعاقد مسبق على 40% من الإنتاج وتنويع المحاصيل
الآفات والأمراض	متوسط	برنامج مكافحة متكاملة وزيارات مهندس زراعي
ارتفاع أسعار المدخلات	مرتفع	شراء مبكر للموسم ومراجعة الأسعار
تلف الغطاء بسبب الرياح	منخفض	تثبيت جيد وتأمين واحتياطي صيانة

7. التوصية

المشروع مجدٍ في السيناريو الأساسي، لكن هامش الأمان محدود أمام انخفاض الأسعار. ننصح بالبدء بالصوب الأربع مع تعاقدات بيع مسبقة، وقياس الإنتاجية الفعلية في السنة الأولى قبل التوسع، والاحتفاظ باحتياطي نقدي لموسم كامل.

ملحق: الافتراضات الأساسية

الافتراض	القيمة
الإنتاج السنوي (أساسي)	56 طن (4 صوب × 14 طن)
متوسط سعر البيع	15 جنيه/كجم
زيادة السعر السنوية	8%
نمو الإنتاج السنوي	3%
التكلفة المباشرة	33%
تضخم التكاليف الثابتة	12%
ضريبة الدخل	22.5%
معدل الخصم	22%
فترة إهلاك الصوب	5 سنوات
السيناريو المتحفظ / المتفائل	الحجم × 0.8 والسعر × 0.95 / الحجم × 1.2 والسعر × 1.05

النموذج المالي الكامل (Excel) مرفق، ويمكن تعديل أي افتراض ورؤية أثره فوراً على كل النتائج.