



SERA OSB

TOPRAKSIZ TARIM YÖNTEMİYLE SALKIM DOMATES ÜRETİMİ

PROJE VE HEDEFLERİ

Sera OSB; Zonguldak Ticaret ve Sanayi Odası, Çaycuma Ticaret ve Sanayi Odası ve Zonguldak İl Özel İdaresi ortaklığında kurulmuştur.

Bölgenin iklimsel ve lojistik avantajlarını kullanıp, ölçek ve verimlilik sorununu aşarak, ihracat odaklı örtü altı üretiminin geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Sera OSB’de birinci etabındaki toplam 406 dekar net üretim alanında 600 kişi, ikinci etabındaki toplam 470 dekar net üretim alanında 700 kişi olmak üzere, toplamda 1300 kişilik doğrudan istihdam öngörülmektedir



LOKASYON

Sera OSB, ilimiz Çaycuma İlçesi Ayvazlar ve Burunkaya Köyü sınırları dahilinde Filyos Irmağına yapılan sedde çalışmaları sonucu oluşan tamamı hazine arazisi ilk etapta 560 dekar, 2. etapta 650 dekar toplam 1210 dekar alana kurulacaktır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 1. etap proje alanı olan 560 dekar hazine arazisinin OSB tüzel kişiliğine devri tamamlanmıştır.

Sera OSB alanı Zonguldak Limanına 45 km, Bartın Filyos Limanına 50 km, Çaycuma Havaalanına 15 km, Ankara'ya 250 km, İstanbul'a 400 km mesafededir. Sera OSB'nin bu konumu hem ihracatta hem de iç pazarda avantaj sağlamaktadır.



YÖNTEM VE TEKNOLOJİ

Her biri minimum 20 dekar büyüklüğünde yüksek teknolojili, polikarbon ve çelik konstrüksiyon seralarda topraksız tarım yapılacaktır. Seralarda otomasyon sistemli, sulama, ısıtma, havalandırma, iklimlendirme, gölgeleme, sisleme ve gübreleme sistemleri bulunacaktır.

Konstrüksiyon tipi, gotik tip polikarbon seralar 4 adet 5000 m²'lik kompartımandan oluşacak ve kompartımanlar arasında ulaşım ve lojistik için beton yollar bulunacaktır.



ÜRÜN VE PAZAR

Türkiye’de örtü altında yetiştirilen sebze çeşitleri arasında % 50 pay ile domates ilk sıradadır ve yıllık domates üretimi yaklaşık 4,5 milyon tondur. Türkiye’nin en fazla ihracat yaptığı sebze domates olup ihracatı yapılan domatesin yaklaşık % 90’ı salkım domatestir.

Sera OSB’de salkım domates yetiştirilmesi öngörülmektedir. Örtü altı domates üretiminde en yüksek verim ışık ve radyasyonun en fazla olduğu yazlık üretimde alınmaktadır, Antalya şartlarında yaz ayları çok sıcak olduğundan Eylül – Haziran ayları arası 8 – 9 ay süre ile kışlık domates üretimi yapılmaktadır.



ÜRÜN VE PAZAR

Çaycuma İlçesi yazlık üretime uygun olduğu için dikim tarihi Aralık ayının 1-3. haftaları baz alınacaktır, üretim sezonu bir sonraki kasım ayının ilk haftasına kadar, ortalama 11 ay sürecektir.



Zonguldak'ın coğrafi konumundan kaynaklanan avantajları ve çok modlu lojistik imkanları sayesinde Rusya Federasyonu Ülkeleri, Ukrayna, Romanya ve Tuna Nehri üzerinden AB Ülkeleri hedef pazar olarak belirlenmiştir.



FİNANSAL ANALİZ

İstenilen özelliklerde yüksek teknolojili topraksız tarımın yapılabileceği seraların kurulum maliyeti 65 \$/m² civarındadır. Yapımı planlanan 20 dekar seranın kurulum maliyetinin yaklaşık 8.900.000,00 TL olacağı öngörülmektedir.

20 dekar seranın bir yıllık işletme maliyeti, ısıtma, işçilik, , paketlenme, biyolojik mücadele, gübrefide, slab (yetiştirme ortamı) ve beklenmeyen giderler ile 2.300.000,00 milyon TL olacağı öngörülmektedir.



FİNANSAL ANALİZ

Yurtdışı satış fiyatları ve yurtiçi hal satış fiyatlarına göre salkım domatesin piyasadaki toptan satış fiyatın yıllık ortalaması 4,00 TL'dir.



Yüksek teknolojikli topraksız tarım yapılan seralarda salkım domates verim ortalaması Türkiye şartlarında 50 kg/m² olarak hesaplanmış olup 20 dekar bir seradan yıllık 1.000.000 kg domates hasat edilmesi beklenmektedir.



FİNANSAL ANALİZ

SERANIN KURULUM MALİYETİ (Polikarbon, çelik konstrüksiyon. 20.000m2x65\$x6,85 TL)	8.900.000,00 TL
YILLIK HASILAT (50 kg/m2 verim 20.000 m2 alan, domates 4,00 TL/kg satış fiyatı üzerinden 50x20.000x4)	4.000.000,00 TL
BİR YILLIK İŞLETME MALİYETİ (Isıtma, kutu, biyolojik mücadele, gübre, fide, slab (yetiştirme ortamı), işçilik vb.)	2.300.000,00 TL
FAVÖK (Faiz, amortisman ve vergi öncesi kar)	1.700.000,00 TL
YATIRIMIN GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	5 yıl 3 ay

Sera Alanı : 20 daÜrün : Salkım Domates														
Uretim giderleri	Açıklama	Kasım	Aralık	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Agustos	Eylül	Ekim	Toplam
Isıtma (doğalgaz)	17 TL/m2 Ort. /yıl	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	0	0	0	0	0	57.000	399.000,00 ₺
C02	Sivi C02/dokme olarak, tank kirası dahil	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	0	0	0	0	0	0	36.000,00 ₺
Elektrik		7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	90.000,00 ₺
Sarf malzemeler, Glibre, IPM ve	Kullamlan turn materyaller	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	180.000,00 ₺
Kimvasal														
Fide ve Tohum	2400 bitki/da x 3,00 TL	144.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144.000,00 ₺
Slab (yetiştirme ortamı)	6500 slab/da x 5.50 TL	110.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110.000,00 ₺
Geçici İşçi	1300TL/ay/kişi	4.000	4000	4.000	4000	4.000	4000	4.000	4000	4.000	4000	4.000	4000	48.000,00 ₺
Sabit işçi	1 da işçi maliyeti yıllık ort. 24.000TL	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	480.000,00 ₺
Genel Müdür		7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	90.000,00 ₺
Uretim miihendisi	1 Ziraat muhendis	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	72.000,00 ₺
Teknisyen	1 Ziraat teknisyen	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	48.000,00 ₺
Danışmanlık	Yıllık	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	48.000,00 ₺
Paketleme	250.000 ad kutu			35.200	35.200	35.200	35.200	35.200	35.200	35.200	35.200	35.200	35.200	352.000,00 ₺
Nakliye	Lokal transport	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	24.000,00 ₺
Ulaşım	Servis+Arag kirası vs	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	72.000,00 ₺
Yemek giderleri	30 personel	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	36.000,00 ₺
Bakım, onarım ve çeşitli giderler		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	36.000,00 ₺
3 yıllık bakım onarım giderleri (toplam gider 3'e bölünmüştür.)	Plastik ortu: 90.000 TL Klips: 21.000 TL işçilik: 20.000	35.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.000,00 ₺
İşletme Maliyet Giderleri Toplamı														2.300.000,00 ₺
Dogrudan gelirler TL	Urun satışı fiyatı 4,00TL/kg			352.000	368.000	376.000	384.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	420.000	4.000.000,00 ₺
Hasat ve Tonaj	kg			88.000	92.000	94.000	96.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	1.000.000
FAVÖK (Faiz, amortisman ve vergi öncesi kar)														1.700.000 TL
Yatırım giderleri														
Sera yatırımı	20,000m2 full otomasyonlu modern sera (ortalama	8.905.000 TL												8.905.000 TL
Arazi tahsisi	4 TL/m2	80.000 TL												80.000 TL
														8.985.000 TL
MALİYET, GELİR GİDER HESABI														5 -6 YIL
YATIRIM GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)														



KURULUŞ AŞAMASINDAKİ DESTEKLER

Çaycuma OSB içerisinde yapılacak olan Sera kurulumu için %80 indirimli arazi tahsis edilecektir.

Altyapı işleri (yol, içme suyu, atık su, yağmursuyu vb.) Bakanlık kredi desteği ile yapılacak olup verilen kredi yıllık %1 faiz ilk 5 yıl ödemesiz ve toplamda 15 yıl vadeli olacaktır.

Emlak vergisi muafiyeti, Bina inşaat ve yapı kullanma izni harçları muafiyeti, Belediye Temizlik vergisi muafiyeti sağlanmaktadır.



KURULUŞ AŞAMASINDAKİ DESTEKLER

Sera yatırımı, öncelikli yatırımlar kapsamında değerlendirildiğinden 5. bölge teşvikleri kapsamındadır. Yatırım bedelinin %40'ına ulaşıncaya kadar gelir veya kurumlar vergisi %80 indirimli ödenecektir. Sigorta primi işveren hissesi desteği 10 yıl süre ile sağlanacaktır.

T.C. Ziraat Bankası tarafından sera projelerine, 10 milyon TL'ye kadar yatırımların yüzde 75' i için düşük faizli yatırım kredisi verilmektedir, kredilerin vadesi 7 yıl olacaktır, kredilerde 2 yıl ödemesiz dönem bulunmaktadır.



İŞLETME AŞAMASINDAKİ DESTEKLERİ

- Mazot ve gübre desteği (15,35* TL/da/yıl)
- Örtü altı iyi tarım desteği (150,00* TL/da/yıl)
- TARSİM sera sigortası desteği (poliçenin %50'si)
- Örtü altı bombus arısı desteği (60,00* TL/koloni/yıl)
- Biyolojik ve biyoteknolojik mücadele desteği (50,00* TL/da/yıl)

*2020 yılı destekleri tebliği yayınlanmadığı için 2019 verileri kullanılmıştır.

