



T.C. SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI



BURSA
TİCARET BORSASI
1924



BEBKA
Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı

BURSA İLİNDE ÖNEMLİ BİR TARIMSAL ÜRÜN OLAN ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜZERİNE LİSANSLI DEPO TESİSİ YATIRIMI FİZİBİLİTESİ



TEMMUZ 2021

BAŞVURU SAHİBİ:

BURSA TİCARET BORSASI

YÜKLENİCİ ADI:

TOKAY Danışmanlık Denetim Hizmetleri Tarım Ürünleri Gıda İnşaat Taah. Paz. San.
Tic. Ltd. Şti

HAZIRLAYANLAR:

Hikmet ÖZKAN

Ziraat Mühendisi

Melih ÖZKAN

Yüksek Ziraat Mühendisi

FİZİBİLİTE HAZIRLAMA DÖNEMİ/TARİHİ: 31.12.2020/31.07.2021

İÇİNDEKİLER

TANIM VE KISALTMALAR	VIII
PROJE ÖZETİ	1
A PROJE KİMLİK KARTI.....	3
i Temel Proje Verileri.....	4
ii Amaç ve Gerekçe	4
iii Yapılan İş Tanımı.....	4
iv Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki (Kalkınma Planı, Ulusal Strateji Belgeleri, Stratejik Plan vb.)	4
v Finansman Kaynağı ve Planı.....	4
vi Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin karşılaştırılması)	4
vii Etüt Bilgileri.....	5
B PROJENİN GEREKÇESİ	5
i Projenin Hedef Kitlesi	6
C PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
D FİZİBİLİTE ETÜDÜ ANALİZ SONUÇLARI	7
E PROJENİN ETKİLERİ.....	7
1. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI (ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO)	8
1.1. PROJENİN POLİTİKA DOKÜMANLARINA UYGUNLUĞU	8
1.2. KURUMSAL YAPILAR VE YASAL MEVZUAT	8
1.2.1 Lisanslı Depoculuk Yasal Çerçeve	8
1.2.2 Devlet Destek ve Teşvikleri	9
1.3. PROJENİN KURUMUN GEÇMİŞ, YÜRÜYEN VE PLANLANAN DİĞER PROJELERİ İLE İLİŞKİSİ	11
1.4. PROJENİN DİĞER KURUMLARIN PROJELERİ İLE İLİŞKİSİ	11
1.4.1. Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri	11
1.4.2. Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler	11
1.5. PROJE İLE İLGİLİ GEÇMİŞTE YAPILMIŞ ETÜT ARAŞTIRMA VE DİĞER ÇALIŞMALAR	12
1.6. PROJE İHTİYACI/TALEBİ	12
1.7. PROJE ALTERNATİFLERİ	15
1.7.1. Projesiz Durum	15
1.7.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı	15
1.7.3. En İyi İkinci Alternatif.....	15
1.7.4. En İyi Alternatif (Tercih edilen alternatif)	15
1.8. TEKNOLOJİ VE TASARIM	16
1.8.1. Zeytin Lisanslı Depo Teknik Analiz	16
2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ	22
2.1. FİZİKSEL VE COĞRAFİ ÖZELLİKLER	22
2.2. EKONOMİK VE FİZİKSEL ALTYAPI	27
2.2.1. Türkiye Sofralık Zeytin Üretim Miktarı.....	27
2.2.2. Türkiye Zeytinyağı Üretim Miktarı	30
2.2.3. Bursa İli Sofralık Zeytin Üretim Miktarı.....	32
2.2.4. Bursa İli Zeytinyağı Üretim Miktarı	33
2.2.5. Bursa İli Sofralık Zeytin İşleme Kapasitesi ve İşletme Sayısı	34
2.2.6. Bursa İli Zeytinyağı İşleme Kapasitesi ve İşletme Sayısı	43
2.2.7. Güncel Pazar İncelemesi ve Pazarın Değerlendirilmesi	43
2.3. SOSYAL ALTYAPI VE SOSYAL ETKİLER	45

2.4. ÇEVRESEL ETKİLER.....	45
2.5. ALTERNATİFLER, YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ.....	45
3. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ.....	47
3.1 VARSAYIMLAR.....	47
3.3 TALEP TAHMİN YÖNTEMİ	47
3.3. TALEP ANALİZİ.....	47
3.4. TALEP TAHMİN SONUÇLARI	48
3.5. KAPASİTE SEÇİMİ	48
4. YATIRIM TUTARI	49
4.1 SABİT SERMAYE YATIRIM TUTARI	49
4.2. ARAZİ BEDELİ/KAMULAŞTIRMA BEDELİ	49
4.3. İŞLETME SERMAYESİ.....	50
4.3.1 Yatırımın İşletme Döneminde Yapacağı Harcama Kalemleri	50
4.4. TOPLAM YATIRIM TUTARI VE YILLARA DAĞILIMI.....	54
5. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ.....	54
5.1. FİNANSMAN ÖNGÖRÜSÜ.....	54
5.2. FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI.....	54
5.3. FİNANSMAN KOŞULLARI VE SERMAYE MALİYETİ.....	55
5.4. FİNANSMAN TABLOSU VE FİNANSAL ORANLAR ANALİZİ	55
6. TİCARİ ANALİZ.....	55
6.1. TİCARİ ANALİZ İLE İLGİLİ TEMEL VARSAYIMLAR (İSKONTO ORANI, EKONOMİK ÖMÜR, HURDA DEĞER, YENİLEME YATIRIMLARI, ENFLASYON ARTIŞ ORANI VB.).....	55
6.2. TİCARİ FAYDALAR VE MALİYETLER (İŞLETME DÖN. GELİR VE GİDER, GİRDİ İHTİYACI, GİRDİ FİYATLARI VE HARCAMA TAHMİNİ)	56
6.3. TİCARİ NAKİT AKIŞ TABLOSU	61
6.4. TİCARİ FAYDA MALİYET ANALİZİ (NBD, İKO, GÖS, FAYDA MALİYET ORANI).....	62
7. EKONOMİK ANALİZ	63
8. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO TEKNOLOJİ VE TASARIM.....	63
8.1. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO TEKNİK ANALİZİ.....	63
8.2. MEVCUT TEKNOLOJİLER	63
8.3. TEKNOLOJİ SEÇİMİ VE İŞ AKIŞI	64
9. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ (ZEYTİNYAĞI).....	67
9.1. ALTERNATİFLER, YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ	67
10. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ.....	68
10.1. TALEP ANALİZİ.....	68
10.2. TALEP TAHMİN SONUÇLARI	68
10.3. KAPASİTE SEÇİMİ	68
11. YATIRIM TUTARI (ZEYTİNYAĞI)	69
11.1. SABİT SERMAYE YATIRIM TUTARI	70
11.2. ARAZİ BEDELİ/KAMULAŞTIRMA BEDELİ	71
11.3. İŞLETME SERMAYESİ.....	71
11.3.1 Yatırımın İşletme Döneminde Yapacağı Harcama Kalemleri	71
11.3.2 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı	74

12. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ.....	74
12.1. FİNANSMAN ÖNGÖRÜSÜ.....	74
12.2. FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI.....	74
12.3. FİNANSMAN KOŞULLARI VE SERMAYE MALİYETİ.....	75
12.4. FİNANSMAN TABLOSU VE FİNANSAL ORANLAR ANALİZİ.....	75
13. TİCARİ ANALİZ.....	75
13.1. TİCARİ ANALİZ İLE İLGİLİ TEMEL VARSAYIMLAR.....	75
13.2. TİCARİ FAYDALAR VE MALİYETLER (İŞLETME DÖN. GELİR VE GİDER, GİRDİ İHTİYACI, GİRDİ FİYATLARI VE HARCAMA TAH.).....	76
13.3. TİCARİ NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	79
13.4. TİCARİ FAYDA MALİYET ANALİZİ (NBD, İKO, GÖS, FAYDA MALİYET ORANI).....	80
14. RİSK ANALİZİ.....	80
14.1. DUYARLILIK ANALİZİ.....	80
14.2. PROJE İLE İLGİLİ RİSKLER VE ETKİLER.....	81
14.3. TEMEL RİSKLERLE İLGİLİ RİSK AZALTMA TEDBİRLERİ.....	81
15. ÇEVRESEL ANALİZ.....	81
16. SOSYAL ANALİZ.....	81
16.1. PROJENİN SOSYAL ETKİLERİ.....	81
16.2. PROJENİN TOPLUMSAL GRUPLARA ETKİSİ.....	81
16.3. BÖLGESEL DÜZEYDEKİ ETKİSİ.....	81
16.4. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPOSUNUN ÜRETİCİ, TÜCCAR VE SANAYİCİLERE SAĞLADIĞI AVANTAJLAR.....	82
16.5. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPOSUNUN TÜCCAR VE SANAYİCİLERE SAĞLADIĞI AVANTAJLAR.....	82
16.6. DİĞER BÖLGESEL ETKİLERİ.....	82
17. PROJE YÖNETİMİ VE UYGULAMA PROGRAMI.....	83
18. SONUÇ.....	83
18.1. PROJENİN TİCARİ VE EKONOMİK YAPILABİLİRLİĞİ İLE İLGİLİ SONUÇLAR.....	83
18.2. PROJENİN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİ.....	83
18.3. PROJEYE İLİŞKİN TEMEL RİSKLER.....	83
19. EKLER.....	84
19.1. BURSA TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞME NOTLARI.....	84
19.2. MARMARABİRLİK LİDAŞ GÖRÜŞME NOTLARI.....	85
19.3. GEMLİK TİCARET BORSASI GÖRÜŞME NOTLARI.....	86
19.4. İZNİK TİCARET VE SANAYİ ODASI GÖRÜŞME NOTLARI.....	87
19.5. ORHANGAZİ TİCARET VE SANAYİ ODASI GÖRÜŞME NOTLARI.....	87
19.6. ZEYTİN LİSANSLI DEPOCULUK ANKETİ SORU VE CEVAPLARI.....	88
20. KAYNAKÇA.....	90
21. FAYDALANILAN LİNKLER.....	91

TABLolar

TABLO 1. PROJE ANALİZ SONUÇLARI (ALTERNATİFLERİN KARŞILANMASI)	4
TABLO 2. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	7
TABLO 3. LİSANSLI DEPOCULUK KANUN,YÖNETMELİK VE TEBLİĞ	8
TABLO 4. DEVLET DESTEK VE TEŞVİKLERİ	9
TABLO 5. ÜRETİCİLERE DEPO KİRA, NAKLİYE VE ANALİZ DESTEĞİ ÖZET TABLO	10
TABLO 6. YATIRIM TEŞVİK BELGESİ KAPSAMINDA LİSANSLI DEPOLARA SAĞLANAN DESTEKLER	11
TABLO 7. PROJE İLE İLGİLİ GEÇMİŞTE YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	12
TABLO 8. ZEYTİN LİSANSLI DEPOSU İÇİN GEREKLİ EKİPMANLAR VE TEKNİK ÖZELLİKLER	18
TABLO 9. ZEYTİN LİSANSLI DEPO İÇİN GEREKLİ ALAN	19
TABLO 10. BURSA İLİ SICAKLIK ORTALAMASI	23
TABLO 11. TÜRKİYE TARIM ARAZİLERİ DAĞILIMI.....	24
TABLO 12. BURSA İLİ TARIM ARAZİLERİ DAĞILIMI.....	24
TABLO 13. BURSA TARIMININ TÜRKİYE TARIMI İÇİNDEKİ YERİ.....	25
TABLO 14. TÜRKİYE SOFRALIK ZEYTİN AĞAÇ SAYISI VE ÜRETİMİ	27
TABLO 15. TÜRKİYE İLLERE GÖRE SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİM MİKTARI (TON)	29
TABLO 16. TÜRKİYE YAĞLIK ZEYTİN AĞAÇ SAYISI VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ.....	30
TABLO 17. TÜRKİYE İLLERE GÖRE YAĞLIK ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ (TON)	31
TABLO 18. BURSA İLİ SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİMİ	32
TABLO 19. BURSA İLİ İLÇELERE GÖRE YAĞLIK ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ	33
TABLO 20. BURSA İLİ İZNİK İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER	35
TABLO 21. BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER.....	36
TABLO 22. BURSA İLİ ORHANGAZI İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER	36
TABLO 23. BURSA İLİ OSMANGAZI İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER.....	38
TABLO 24. BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER.....	38
TABLO 25. BURSA İLİ ZEYTİNYAĞI İŞLEME TESİSLERİ.....	43
TABLO 26. ZİYARET EDİLEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARI İLE SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ.....	47
TABLO 27. SOFRALIK ZEYTİN LİSANSLI DEPO PLANI VE DOLULUK ORANLARI	48
TABLO 28. SOFRALIK ZEYTİN YATIRIM GİDERLERİ.....	49
TABLO 29. ZEYTİN LİSANSLI DEPO PERSONEL ÜCRET TABLOSU	51
TABLO 30. ZEYTİN LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ GİDERLERİ	53
TABLO 31. FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI TABLOSU	54
TABLO 32. FİNANSMAN MALİYETİ TABLOSU	55
TABLO 33. LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (2020 YILINA GETİRİLMİŞ).....	56
TABLO 34. ZEYTİN LİSANSLI DEPO DOLULUK ORANLARI	56
TABLO 35. LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (2017 YILINDAN GEÇERLİ DURUMA GÖRE)	57
TABLO 36. MEVCUT ÜCRET TARİFESİNE GÖRE 10 YILLIK GELİR GİDER.....	58
TABLO 37. MEVCUT ÜCRET TARİFESİNİN ENFLASYON ORANINA GÖRE GÜNCELLENMİŞ HALİ.....	59
TABLO 38. LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (2020 YILINA GETİRİLMİŞ).....	59
TABLO 39. LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ 10 YILLIK GELİR GİDER	60
TABLO 40. SOFRALIK ZEYTİN NAKİT AKIŞ	61
TABLO 41. NET BUGÜNKÜ DEĞER VE İÇ KARLILIK ORANI TABLOSU	62
TABLO 42. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO TEKNİK ÖZELLİKLERİ	65
TABLO 43. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO GEREKLİ ALAN	66
TABLO 44. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO YATIRIM GİDERLERİ	70
TABLO 45. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO PERSONEL ÜCRETLERİ.....	72

TABLO 46. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO İŞLETME GİDERLERİ.....	73
TABLO 47. FİNANSMAN İHTİYACI VE KAYNAKLARI TABLOSU	74
TABLO 48. FİNANSMAN MALİYETİ TABLOSU	75
TABLO 49. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ(TAHMİNİ ENFLASYONA GÖRE).....	76
TABLO 50. ZEYTİNYAĞI DEPO DOLULUK ORANLARI	77
TABLO 51. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ	77
TABLO 52. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ 10 YILLIK GELİR GİDER İCMAL TABLOSU.....	78
TABLO 53. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO GELİR GİDER VE NET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	79
TABLO 54. ZEYTİNYAĞI NET BUGÜNKÜ DEĞER VE İÇ KARLILIK ORANI TABLOSU.....	80
TABLO 55. ÜRETİCİ, TÜCCAR VE SANAYİCİLERE SAĞLANAN DESTEKLER (ZEYTİN).....	82

ŞEKİLLER

ŞEKİL 1. ZEYTİN LİSANSLI DEPOSU	20
ŞEKİL 2. ZEYTİN LİSANSLI DEPOSU ÜSTTEN VE YANDAN GÖRÜNÜŞ	20
ŞEKİL 3. ZEYTİN LİSANSLI DEPOSU ÖN VE ARKA GÖRÜNÜŞ	21
ŞEKİL 4. LİSANSLI DEPO YERLEŞİM PLANI.....	21
ŞEKİL 5. BURSA İLİ VE İLÇELERİ HARİTASI	22
ŞEKİL 6. TÜRKİYE ZEYTİN ÜRETİM ALANLARI.....	28
ŞEKİL 7. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO.....	66
ŞEKİL 8. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPOSU ÜSTTEN VE YANDAN GÖRÜNÜMÜ	66
ŞEKİL 9. LİSANSLI DEPO YERLEŞİM PLANI.....	67

GRAFİKLER

GRAFİK 1. BURSA İLİ TARIMSAL ÜRETİM DEĞERİ	25
GRAFİK 2. TÜRKİYE SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİMİ	27
GRAFİK 3. TÜRKİYE İLLERE GÖRE SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİMİ.....	29
GRAFİK 4. TÜRKİYE YAĞLIK ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ (TON)	30
GRAFİK 5. TÜRKİYE İLLERE GÖRE YAĞLIK ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ (TON).....	31
GRAFİK 6. BURSA İLÇELERİ SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİMİ (TON)	32
GRAFİK 7. BURSA İLÇELERİ ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ DAĞILIMI	33
GRAFİK 8. BURSA İLÇELERİ ZEYTİN İŞLEME VE TİCARETİ	34
GRAFİK 9. BURSA İLÇELERİ ZEYTİN ÜRETİMİ	45
GRAFİK 10. BURSA İLÇELERİ ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ (%).....	67
GRAFİK 11. BURSA İLÇELERİ ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ (TON)	69

TANIM VE KISALTMALAR

Bakanlık	: Ticaret Bakanlığı
Kanun	: 10/2/2005 tarihli ve 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu
Lisans	: Bakanlıkça verilen faaliyet iznini gösterir belge
Lisanslı depo	: Lisans kapsamında zeytinin sağlıklı koşullarda muhafaza ve ticarî amaçla depolanması hizmetlerini sağlayan tesisler
Lisanslı depo işletmesi/işleticisi	: Zeytinin ve zeytinyağının depolanmasıyla iştigal eden ve Kanun kapsamında geçerli bir lisansa sahip anonim şirket
Mudî	: Depolama hizmetleri için zeytini lisanslı depoya teslim eden veya lisanslı depo işletmesince düzenlenen ürün senedini mevzuata uygun olarak elinde bulunduran gerçek veya tüzel kişi
Zeytin salamura tankı	: Gıdaya uygun polyester, fiberglas veya yüksek dansiteli polietilen malzemelerden imal edilen, yüksekliği maksimum 3 metre ve kapasitesi 16 m3 olan kaplar veya bu malzemelerle kaplanmış beton havuzlar
Zeytinyağı tankı	: Zeytinyağının depolandığı paslanmaz çelik (Cr-Ni) malzemeden imal edilen, inert gaz koruması olan, posa almaya imkân tanıyan ve farklı noktalarından numune almak için numune vanaları bulunan kaplar
Yetkili sınıflandırıcı	: Tarım ürünlerini analiz eden, ürünün nitelik ve özelliklerini belirleyen, standartlara uygun olarak sınıflandıran ve bu durumu belgelendiren Bakanlıkça lisans verilmiş laboratuvarları işleten gerçek ve tüzel kişiler
Yönetmelik	: Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği
Tebliği	: Zeytin ve Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği
Zeytin	: Türk Gıda Kodeksi'nde tanımlanan sofralık zeytin
Zeytinyağı	: Pirina yağı hariç olmak üzere, Türk Gıda Kodeksi'nde tanımlanan ürün
Lidaş	: Lisanslı depo işletmesi
ELÜS	: Elektronik ürün senedi
TMO	: Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü
MKS	: Merkezi Kayıt Kuruluşu
TÜRİB	: Türkiye Ürün İhtisas Borsası A.Ş.

PROJE ÖZETİ

Lisanslı depoculuk; ürün sahiplerinin sağlıklı ve sigortalı depo imkânına kavuşmasını, üreticilerin ürünlerini fiyatların düşük olduğu hasat dönemlerinde satmak zorunda kalmamasını, piyasada fiyat istikrarının sağlanmasını, işletmelerin ihtiyaç duydukları miktar ve kalitedeki tarım ürünlerine istenen zamanda ulaşabilmelerini, tarım ürünleri ticaretinin standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılmasını ve kaliteli üretimin teşvik edilmesini, uygun koşullarda finansman teminini, ürünlerin fiziki dolaşım yerine elektronik ürün senedi aracılığıyla alınıp satılmasını sağlayan ve tarım ürünleri ticaretini kolaylaştıran bir sistemdir.

Türkiye’de Lisanslı Depoculuk kanunu 17.02.2005 tarihinde yayımlanmış ve ikincil mevzuatı tamamlanmıştır.

Zeytin için en az 10.000 ton, Zeytinyağı için en az 4.000 ton kapasiteli, ilgili mevzuatında belirtilen teknik şartlara haiz ve lisans için gerekli diğer hususları tamamlamış lisanslı depo şirketlerine Ticaret Bakanlığı’nca faaliyet izni (lisans) verilmektedir

Lisanslı depoculuk sistemi Devlet tarafından teşvik edilmekte ve çiftçilere depo kira, nakliye, analiz, faiz gibi destekler yanında stopaj muafiyeti sağlanmaktadır. Tüccar ve sanayicilere ise gelir vergisi ve KDV muafiyeti sağlanmakta, yatırımcılar ise % 50 faiz indirimli yatırım kredisi kullanabilmekte ve yatırım teşvik belgesi kapsamındaki indirimlerden faydalanmaktadır.

Türkiye’de rapor tarihi itibarıyla 248 adet lisanslı depo şirketi 16.410.520 ton kapasite ile kurulmuş, bu şirketlerden 128 adedi, 7.157.742 ton için lisans alarak faaliyete geçmiştir.

Bu şirketler içerisinde Zeytin için Bursa ilinde 5.000 ton kapasite ile 1 adet şirket faaliyet göstermekte olup, aynı şirket Zeytinyağında 4.000 ton kapasite için kuruluş iznini almış ancak henüz faaliyete geçmemiştir.

Türkiye’de toplam 59.807.088 adet sofralık zeytin ağacı bulunmakta olup, toplam 513.140 ton sofralık zeytin üretimi gerçekleştirilmektedir. Ayrıca; yağlık zeytin amaçlı toplam 127.356.169 adet zeytin ağacı bulunmakta olup, toplam 172.905 ton zeytinyağı üretimi yapılmaktadır.

Bursa ilinde Manisa’dan sonra en fazla zeytin üretimi yapılmakta olup, 115.072 ton üretim ile Türkiye üretiminin % 22’si gerçekleştirilmektedir. Zeytinyağı üretimi ise 5.796 ton olup Türkiye üretiminin % 3’üne tekabül etmektedir.

Bursa ilinde 314 adet salamura işleme tesisi ve toptan zeytin ticareti ile uğraşan işletme, 21 adet zeytinyağı işleme tesisi bulunmaktadır.

Bursa’da kurulacak zeytin ve zeytinyağı lisanslı depo işletmesine yönelik yapılan çalışmada bölgedeki ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla, sivil toplum örgütleri ile görüşmeler yapılmış ayrıca zeytin işleme tesisleri ile anket düzenlenmiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede;

- Sofralık zeytin işletmelerinin orta ölçekli işletmelerden oluştuğu,
- Bölgedeki salamura işleme tesisleri standartlarının yetersiz olduğu,
- İşletmelerin yeterli finansmana ulaşmada zorluk yaşadıkları,
- Üreticilerin zeytinlerini sağlıklı koşullarda salamura yapmalarının sorun oluşturduğu,
- Önemli üretim kapasitesine sahip olan ve dış pazara ürün hazırlayan modern sofralık zeytin işleme tesislerinin, standart, sürdürülebilir bir üretim için gerekli olan kaliteli hammadde temininde sıkıntılarla karşılaştıkları,
- Her üreticinin farklı üretim yeri ve şekli kullanmasının ürün standardı sorununu getirdiği,
- İşletme sayısının fazla olmasına bağlı olarak zeytin fiyatlarının düşmediği,
- Üreticilerin zeytini yaş haliyle sattıkları,
- İşletmecilerin finansman sorunu nedeniyle üreticilerden vadeli olarak zeytin alımı yaptıkları, bunun da zaman zaman sıkıntılara yol açtığı,
- Marmarabirlik’in zeytin piyasasını belirlemede önemli rol üstlendiği tespit edilmiştir.

Bölgede yapılan görüşmelerde sektörün beklentileri;

- Bursa ili olarak zeytinde ulusal ve uluslararası alanda söz sahibi olmak istedikleri,
- Zeytinde TSE standardının yetersiz olduğu ve revize yapılması gerektiği,
- Genellikle üreticilere ve küçük işletmelere ait iptidai şartlardaki salamura tanklarının gerekirse yasaklanması gerektiği,



- Gemlik çeşidi zeytin için alınan coğrafi işaretin lisanslı depoculuk sistemine entegre edilmesi gerektiği,
- Kurulacak lisanslı depoya işletmelerin ve üreticilerin ortak olması gerektiği,
- Uzak bölgelerdeki üreticilere de imkân sağlanması için buralarda alım merkezi oluşturulabileceği,
- Zeytinyağı lisanslı deposunun bölgede talep görmeyeceği ve gereksiz olduğu,
- Sofralık zeytinde lisanslı depoculuğun çiftçinin olmazsa olmazı ve çiftçilerin kurtuluşu olduğu, bu nedenle lisanslı deponun bir an önce kurulmasını beklediklerini,

olarak tespit edilmiştir.

Belirtilen sorunların çözümü ve beklentilerin karşılanması zeytin üreticileri, işletmeciler ve tüccarların makul düzeyde kâr edebileceği bir sistem oluşturulması yanında, tüketicilerin tüketebileceği fiyat seviyesinde sürekli ve standart ürün arzının sağlanması sektörün gelişmesi ve üretimin sürdürülebilirliği açısından önem taşımaktadır.

Lisanslı Depoculuk Sistemi, belirtilen sorunların çözümü ve beklentilerin karşılanması için iyi bir alternatif olarak görülmektedir.

Üretim, salamura süresi, tüketim, pazar durumu ve mevcut sektörün yapısı dikkate alındığında Bursa'da ilk etapta 10.000 ton kapasiteli bir zeytin lisanslı depo işletmesinin talep göreceği belirlenmiştir. Ancak, lisanslı depoculuk sisteminin bilinirliğinin yetersiz olması nedeniyle ihtiyaç duyulan tanıtım çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

Lisanslı depo işletmesinin üretimin dağılımı, işletme sayısı, mesafe, ulaşılabilirlik ve pazar yapısı gibi hususlar ile yapılan anket sonuçlarına göre Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulmasının uygun olacağı belirlenmiştir.

Lisanslı depoculuk mevzuatı gereği zeytinyağında bir yerde en az 4.000 ton kapasite gerekmekte olup, zeytin lisanslı deposunun kurulacağı Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında zeytin lisanslı deposu alanı içerisinde veya yakın bir yerde 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposu kurulması planlanmıştır. Ancak Bursa ile zeytinyağı üretimi ve sektör yapısı göz önünde bulundurulduğunda zeytinyağında kurulacak lisanslı deponun yeterli doluluk oranına ulaşmayacağı düşünülmektedir.

Lisanslı depodaki 1280 adet salamura tankı, Zeytin Lisanslı Depo Tebliği dikkate alınarak gıdaya uygun Cam elyaf Takviyeli Plastik (CTP) malzemeden ve tankların tamamı ısıtma soğutma sistemine sahip olarak aynı anda 8 noktadan alım yapılabilecek şekilde tasarlanmıştır.

Lisanslı depo işletmesinde, üretici/tüccar/sanayicilerin teslim ettikleri ürün kalibresi ve sınıfı belirlenerek, aynı kalibre ve sınıftaki zeytinle karıştırılarak depolanması planlanmıştır.

Depolama öncesinde kalibrasyon yapacak şekilde zeytin kalibre (eleme) cihazı planlanmamıştır.

Zeytin lisanslı deposu için 16.000 m² lik alan gerekmektedir. Bu alan içerisinde idari bina, laboratuvar, diğer tesisler ve sirkülasyon yolları yer almaktadır.

Türkiye'de ilk ve tek zeytin lisanslı deposu olan Marmarabirlik Lidaş 2017 yılından beri aynı ücret tarifesini uygulamaktadır. Söz konusu ücret tarifesine göre yapılan hesaplamalarda işletmenin yatırım dönüş süresi 35 yıl olarak hesaplanmış olup, yatırımın ekonomik olmayacağı değerlendirilmiştir. Bu nedenle 2017 yılından beri değiştirilmeyen ücret tarifesini enflasyon oranında güncellenerek işletmenin 2021 yılında faaliyete geçeceği ve sonraki yıllarda gelir ve giderleri enflasyon oranında arttırılarak gerekli hesaplamalar yapılmıştır.

Bu kapsamda Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 10.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 39.345.732 TL, ilk yıl işletme geliri 5.042.340 TL, gideri 2.567.000 TL, brüt kârı 2.475.340 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 77.490.129 TL, giderler toplamı 39.449.375 TL, brüt gelirleri toplamı 38.040.759 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 10 yıl olarak belirlenmiştir.

Elde edilen verilere göre 2017 yılından beri uygulanan ücret tarifesinin enflasyon oranında güncellenerek uygulanması halinde zeytin lisanslı deposu yatırımının geri dönüş süresi 10 yıl olup, sofralık zeytinde lisanslı depoculuk yatırımının yapılabilir olduğu belirlenmiştir.

Bölgede sektörlle yapılan görüşmelerde sofralık zeytinde kalibre ve kalitesi uygun olmayanların yağlık olarak ayrıldığı ve üreticilerin ticari amaçtan çok kendi ihtiyaçları için zeytinyağı elde etmek üzere kullandıkları ifade edilmiş olup, üretilen zeytinyağının lisanslı depo kapasitesi için yeterli olmayacağı ve böyle bir tesise ihtiyaç olmadığı ifade edilmiştir. Bu kapsamda üretim, pazar durumu ve mevcut sektörün yapısı ve zeytinyağı lisanslı depo tebliği dikkate alındığında Bursa'da 4.000 ton kapasiteli olarak kurulması planlanan zeytinyağı lisanslı depo işletmesinin işletme kârlılığı için gerekli doluluğa ulaşmayacağı tespit edilmiştir. Ancak, sosyal faydası göz önünde bulundurularak kurulacağı varsayılarak gerekli çalışmalar ve hesaplamalar yapılmıştır.

Zeytinyağı lisanslı depo işletmesinin; üretim dağılımı, işletme sayısı mesafe, ulaşılabilirlik ve pazar yapısı gibi hususlar ile yapılan anket sonuçlarına göre Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulmasının uygun olacağı belirlenmiştir.

Zeytinyağında lisanslı depoculuk mevzuatı gereği bir yerde en az 4.000 ton kapasite gerekirken olup, zeytin lisanslı deposunun kurulacağı Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında zeytin lisanslı deposu alanı içerisinde veya yakın bir yerde 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposu kurulması planlanmıştır.

Ancak; Tarım Ürünleri Lisanslı Depo Yönetmeliği'nde "Bu Yönetmeliğe dayanılarak çıkarılan ürün tebliğlerinden biri kapsamında lisans almış olan lisanslı depo işletmesi tarafından başka bir ürün tebliği kapsamındaki ürün veya ürünler için de lisans alınmak istenmesi halinde, lisans alınmak istenilen yeni ürün veya ürünlere ilişkin ürün tebliğlerinde belirtilen asgari depolama kapasiteleri, sermaye hesabına ilişkin ürün tonajları ve asgari sermaye tutarları yarısı oranında uygulanır." denilmekte olup, zeytin lisanslı deposu faaliyete geçtikten sonra aynı alanda zeytin lisanslı deposu ile akup- leli 2.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposu kurulması halinde gerekli doluluk oranlarına ulaşılabilecek olsa da iş- letme giderleri göz önünde bulundurulduğunda bu kapasitede bir tesisin karlı bir yatırım olmayacağı düşünülmektedir.

Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği dikkate alınarak her biri 25 m³ 160 adet Cr-Ni tanklardan ve tam otomasyon olarak idari bina ile laboratuvar bulunacak şekilde planlanmıştır.

Lisanslı depo işletmesi, üretici/tüccar/sanayicilerin teslim ettikleri zeytinyağı kalibresi ve sınıfı belirlenerek, aynı kalibre ve sınıftaki zeytinyağı ile karıştırılarak depolanması planlanmıştır.

Zeytinyağı lisanslı deposu için 7.000 m²'lik alan gerekmektedir. Bu alan içerisinde idari bina, laboratuvar, diğer te- sisler ve sirkülasyon yolları yer almaktadır.

Türkiye'de henüz faaliyete geçmiş zeytinyağı lisanslı deposu bulunmamakta olup, geçerli bir ücret tarifesi yoktur. Bu nedenle diğer ürünlerde uygulanan ücret tarifesi ve yapılan görüşmelerde depo kira ücreti başlangıç fiyatının aylık ton başına 75 TL'nin kabul görebileceği tespit edilmiş ve gerekli hesaplamalar buna göre yapılmıştır.

Bu kapsamda Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı li- sanslı deposunun toplam yatırım tutarı 33.061.300 TL, ilk yıl işletme geliri 2.540.000 TL, gideri 1.353.000 TL, brüt kârı 1.187.000 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 39.034.442 TL, giderler toplamı 20.792.756 TL, brüt gelirleri toplamı 18.241.686 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 20 yıl olarak belirlenmiştir. Alternatif gelirler ve yatırım dönüş süresi dikkate alındığında yatırımın ekonomik olmadığı düşünülmektedir.

Yatırımın ekonomik olması için depo kira ücretini en az aylık ton başına 100 TL olması gerekmektedir. Bu ücret ta- rifesinin sektörcü kabul görmeyeceği deponun âtil kalacağı düşünüldüğünden zeytinyağı lisanslı depo yatırımı kârlı bir yatırım olarak görülmemiştir.

Bursa'da kurulacak 10.000 ton kapasiteli bir lisanslı depo şirketi zeytin tarımına, üreticisine, ticaretine, sanayisine önemli ölçüde katkıda sağlayacak, istihdamın ve gelirin artmasına neden olacaktır.

Bölgedeki üretici, tüccar, sanayiciler lisanslı depoculuk faaliyetinin başlatılması konusunda Bursa Ticaret Borsasının öncülük etmesini beklemektedirler.

a Proje Kimlik Kartı

i Temel Proje Verileri

- ✓ **Proje Adı/ (varsa) Yatırım Programı Proje No:** Bursa İlinde Önemli Bir Tarımsal Ürün Olan Zeytin ve Zeytinyağı Üzerine Lisanslı Depo Tesisi Yatırımı Fizibilitesi
- ✓ **Sektör/Alt Sektör** : Tarım/Sofralık Zeytin/Zeytinyağı
- ✓ **Proje Sahibi Kuruluş** : Bursa Ticaret Borsası
- ✓ **Uygulama Yeri** : Bursa
- ✓ **Uygulayıcı Birim** : Bursa Ticaret Borsası
- ✓ **Maliyet ve Temel Kalemler** : Sofralık Zeytin Lisanslı Deposu yatırım maliyeti 39.345.732 TL, Zeytinyağı Lisanslı Depo yatırım maliyeti 33.061.300 TL'dir. Temel kalemler ilgili bölümde açıklanmıştır.
- ✓ **Planlanan Çıktılar** : Üretim söz konusu değildir. Lisanslı Depoculuk hizmeti verilecektir.
- ✓ **Genel Takvim ve Başlama-Bitiş Tarihi:** Fizibilite sonuçlarına göre yatırım kararı alınması halinde en geç 2 yıl içerisinde tamamlanması gerekmektedir.



ii Amaç ve Gerekçe

Bursa ilinin stratejik tarım ürünü olan zeytinin ekonomik değerinin artırılması amacıyla, zeytin ve zeytinyağında lisanslı depoculuk ihtiyacının belirlenmesi ve lisanslı depoculuk sisteminin hayata geçirilmesi amaçlanmıştır.

iii Yapılan İş Tanımı

Zeytinde ve zeytinyağında lisanslı depoculuk ihtiyacının belirlenmesi ve lisanslı depoculuk işletmesi kurulmasına yönelik fizibilite raporu hazırlanmasıdır.

iv Uzun ve Kısa Dönemli Amaçlarla İlişki (Kalkınma Planı, Ulusal Strateji Belgeleri, Stratejik Plan vb.)

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) 411.1 Maddesinde “Lisanslı depoculuk sisteminin yaygınlaştırılması amacıyla ürün muhafaza ve analiz destekleri artırılacaktır.” denilmekte ve Tablo 30’da lisanslı depo sayısı hedefi 2023 yılı sonunda 140 adet olarak belirlenmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığınca 18-21 Kasım 2020 tarihlerinde düzenlenen III. Tarım Şurası Sonuç Raporu 10’ncu maddesinde; “Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuğu kapsamındaki ürünlerin artırılması, sistemin geliştirilmesi, lisanslı depo işletmelerince tarım ürünlerine dayanılarak oluşturulan elektronik ürün senetleri ticaretinin yaygınlaştırılması,” şeklinde yer almakta ve gerçekleştirilmesi için uygulanacak stratejiler ifade edilmektedir.

T.C Ticaret Bakanlığı 2019-2023 Stratejik Planında; 2023 yılı sonunda 140 adet lisanslı depoya ulaşma hedefi belirlenmiş ve hedefe ulaşılması için uygulanacak stratejiler ifade edilmiştir.

Dolayısıyla zeytin ve zeytinyağı lisanslı depoculuk projesi uzun ve kısa dönemli planlara uygun gözükmetedir.

v Finansman Kaynağı ve Planı

Sofralık Zeytinde işletmenin finansal kaynağına ilişkin planlaması 39.345.732 TL kuruluş maliyetinin 16.345.732 TL’si öz kaynaklardan 23.000.000 TL’si Ziraat Bankası Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi kullanılması şeklinde planlanmıştır.

Zeytinyağında tesis kurulmasına karar verilmesi halinde, işletmenin finansal kaynağına ilişkin planlaması 33.061.300 TL kuruluş maliyetinin 15.061.300 TL’si öz kaynaklardan 18.000.000 TL’si Ziraat Bankası Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi kullanılması şeklinde öngörülmüştür.

vi Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin Karşılaştırılması)

Tablo 1. Proje Analiz Sonuçları (Alternatiflerin Karşılaştırılması)

Sofralık Zeytin	Projesiz Durum	Bakım Onarım/ Tevsii	Seçilen İkinci Alternatif	Seçilen Alternatif
Yatırım Tutarı	-	-	-	39.345.732
Net Bugünkü Değer (Ticari/ Ekonomik)	-	-	-	-29.397.329
İç Kârlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)	-	-	-	-4,5%
Geri Ödeme Süresi (Ticari/ Ekonomik)	-	-	-	10 yıl üzeri
Fayda/Maliyet Oranı (Ticari)	-	-	-	0,25
Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik)	-	-	-	
Parasallaştıramayan Önemli Fayda ve Maliyetler	-	-	-	Ürün noksanlık ve değer kaybının önlenmesi, objektif sınıflandırma yapılması, depolama standardına kavuşturulması
Rakamsallaştıramayan Önemli Hususlar	-	-	-	Üreticinin korunması, üretimin desteklenmesi, fiyat istikrarının sağlanması

Zeytinyağı	Projesiz Durum	Bakım Onarım/Tevsii	Seçilen İkinci Alternatif	Seçilen Alternatif
Yatırım Tutarı	-	-	-	33.061.300
Net Bugünkü Değer (Ticari/ Ekonomik)	-	-	-	-29.832.012
İç Kârlılık Oranı (Ticari/Ekonomik)	-	-	-	-11%
Geri Ödeme Süresi (Ticari/ Ekonomik)	-	-	-	20 yıl üzeri
Fayda/Maliyet Oranı (Ticari)	-	-	-	0,10
Fayda/Maliyet Oranı (Ekonomik)	-	-	-	
Parasallaştırılamayan Önemli Fayda ve Maliyetler	-	-	-	Ürün değer kaybının önlenmesi, objektif sınıflandırma yapılması, depolama standardına kavuşturulması
Rakamsallaştırılamayan Önemli Hususlar	-	-	-	Üreticinin korunması, üretimin desteklenmesi, kalitenin korunması fiyat istikrarının sağlanması

vii Etüt Bilgileri

✓ Etüdü Hazırlayan Birim ve Etüdün Hazırlanış Tarihi: Bursa Ticaret Borsası adına TOKAY Danışmanlık Denetim Hizmetleri Tarım Ürünleri Gıda İnşaat Taah. Paz. San. Tic. Ltd. Şti tarafından 31.12.2020 /31.07.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

✓ Etüt Hakkında Yetkili Kişi / İletişim Bilgileri: Bursa Ticaret Borsası Hande CEYLAN Genel Sekreter Yardımcısı, hceylan@btb.org.tr 0505.842 25 00 - TOKAY Danışmanlık Denetim Hizmetleri Tarım Ürünleri Gıda İnşaat Taah. Paz. San. Tic. Ltd. Şti Hikmet ÖZKAN Kurucu Müdür, hikmet@tokay.com.tr, 0549 281 00 38

b Projenin Gerekçesi

5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu'nun amacı; tarım ürünleri ticaretini kolaylaştırmak, depolanması için yaygın bir sistem oluşturmak, ürün sahiplerinin mallarının emniyetini sağlamak ve kalitesini korumak, ürünlerin sınıf ve derecelerinin yetkili sınıflandırıcılar tarafından saptanmasını sağlamak, tarım ürünleri lisanslı depo işleticilerinin kişiler arasında ayırım yapmaksızın tarım ürünlerini kabul etmelerini temin etmek, ürünlerin mülkiyetini temsil eden ve finansmanını, satışını ve teslimini sağlayan ürün senedi çıkartmak ve standartları belirlenmiş tarım ürünlerinin ticaretini geliştirmek üzere, tarım ürünleri lisanslı depoculuk sisteminin kuruluş, işleyiş ve denetimine ilişkin usûl ve esasları düzenlemektir.

Bu kapsamda lisanslı depoculuk sistemi ile;

- Hasat dönemlerinde tarım ürünlerindeki arz yığılması nedeniyle oluşan fiyat düşüşlerinin önlenmesi ve piyasanın dengelenmesi,
- Özellikle finansman sıkıntısı çeken küçük çiftçiler ile ürün sahiplerinin, lisanslı depolara verdikleri ürünleri karşılığında aldıkları elektronik ürün senetleri aracılığıyla bankalardan kredi sağlamaları,
- Tarım ürünleri ticaretinin herkesçe kabul gören standartları belirlenmiş ürünler üzerinden yapılması, kaliteli üretimin teşvik edilmesi, güvenli bir piyasanın oluşturulması,
- Tarım ürünleri ticaretinin kayıt altına alınması,
- Üretimde ve fiyatlandırmada Devlet müdahalelerinin asgariye indirilmesi, bu alana yönelik yapılan yüksek harcamalardan önemli tasarruf sağlanması, serbest piyasa ve fiyat oluşumunu bozan müdahalelerden uzaklaşılması,
- Tarım ürünleri üreticileri açısından kolay pazarlanabilen, iyi muhafaza edilen ve nakliye masrafları en aza indirilmiş bir sistemle istikrarlı ve daha yüksek bir gelir seviyesi elde edilmesi,
- Yatırımcılar için döviz, altına, hisse senedine, faize ve benzerlerine alternatif yeni bir yatırım aracı sağlanması,
- Ürün ticareti ile uğraşan tacir ve sanayicilerimizce, kalitesi bilimsel kriterlere göre belirlenmiş ve fiyat istikrarı sağlanmış ürünlerin kolayca temini,

- i) Tarım ürünlerinin, fizikî mal ve numune gösterilmesine ve teslimine gerek olmaksızın elektronik ürün senetleri aracılığıyla ticaretinin yapılması,
- j) Standardı belirlenmiş ürün ve lisanslı depo sistemiyle tarım ürünlerinde vadeli işlem ve opsiyon piyasalarına geçilmesi,
- k) Ürün depolanması, bankacılık ve sigorta sektörü açısından yeni iş alanlarının oluşturulması, hedeflenmiştir.

Bursa ilindeki zeytin üreticileri ile tüccar ve sanayicilerin lisanslı depoculuk ile belirlenen hedeflere ulaşması projenin ana gerekçesi olarak belirlenmiştir.

i Projenin Hedef Kitlesi

5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu'nda;

Mudi: Depolanması amacıyla teslim ettikleri ürün için lisanslı depo işletmesince düzenlenen elektronik ürün senedini elinde bulunduran gerçek veya tüzel kişi olarak belirtilmektedir.

Bu kapsamda lisanslı depoculuk sisteminde öncelikli hedef kitlesi ürününü lisanslı depolara teslim edecek çiftçiler olmakla birlikte, çiftçi ürünlerini satın alacak tüccarlar ile ürünü işleyerek pazara sunacak sanayiciler de hedef kitle arasında yer almaktadır. Bu açıdan lisanslı depoculuk sisteminin hedef kitleye sağlayacağı avantajlar aşağıya çıkarılmıştır.

Çiftçiler Açısından

- a) Mahsullerini depolayabilecekleri güvenli, sigortalı ve sağlıklı depo imkânı,
- b) Fiyatların düşük olduğu hasat döneminde ürünlerini satmak yerine lisanslı depolara koyarak, ürün senetlerini teminat göstererek uygun koşullarda kredi temin imkânı,
- c) Ürettiği ürünlerin objektif laboratuvar koşullarında standardını belirleme ve kalite unsurlarına göre fiyat talep etme ve pazarlama olanağı, kaliteli üretime teşvik,
- d) Nakliye maliyetinin en aza indirilmesi ve uzak piyasalara ulaşma imkânı,
- e) Ürününü çevresindeki bir iki tüccara satma yerine ürün senedinin ürün borsalarında satışa sunulması nedeniyle çok sayıda alıcının rekabetinden yararlanma ve daha yüksek kazanç elde etme olanağı,
- f) Ürününü uygun depolama ve kredi imkânlarından yararlanarak fiyatların en yüksek olduğunu düşündüğü dönemde pazarlama imkânı sağlar.

Tüccar ve Sanayiciler Açısından

- a) Kendi işletmeleri ve bireysel ihtiyaçları için depo inşa etme maliyetinden kurtulma ve asli faaliyet konusuna yoğunlaşma,
- b) Talep ettikleri miktar, tür ve kalitedeki ürünü güvenilir şekilde, elektronik ortamda mekân sınırlaması olmaksızın kısa zamanda temin etme,
- c) Elleri tutacakları ürün senetleriyle, ileride olası fiyat farklılıklarından korunma, risklerini azaltma ve işletmelerinin kâr/zarar durumunu tahmin edebilme,
- d) Elleriindeki ürün senetleri vasıtasıyla işletmelerinin ürün ihtiyacını garanti altına almak yanında bu senetleri teminat olarak kullanarak bankalardan kredi alabilmeyi,
- e) Gereksiz ürün taşımacılığını en aza indirme ve nakliye masraflarını en aza düşürme imkânı sağlar.

c Projenin Tanımı ve Kapsamı

Tablo 2. Projenin Tanımı ve Kapsamı

Amacı	Bursa ilinin stratejik tarım ürünü olan zeytinin ekonomik değerinin artırılması amacıyla, zeytin ve zeytinyağında lisanslı depoculuk ihtiyacının belirlenmesi ve lisanslı depoculuk sisteminin hayata geçirilmesi amaçlanmıştır.
Hedef kitle	Zeytin üreticileri (çiftçiler), tüccarlar, sanayiciler
Uygulama yeri	Bursa ili Orhangazi ve Gemlik ilçeleri
Proje türü	Lisanslı depoculuk sistemi
Proje büyüklüğü	10.000 ton kapasiteli zeytin, 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı depo işletmesi
Uygulama süresi	Şirket kuruluşundan itibaren 2 yıl
Teknik İçeriği	Zeytin ve Zeytinyağı lisanslı depo tebliği teknik kriterlerine uygun
Proje sahibi	Bursa Ticaret Borsası

d Fizibilite Etüdü Analiz Sonuçları

Bursa ili Orhangazi, Gemlik, Mudanya ve İzmit ilçelerinde lisanslı depo işletmesi bulunmamakta olup zeytin üreticileri ürünlerini yöredeki tüccar ve sanayicilere satarak değerlendirmeye çalışmaktadırlar. Lisanslı depoculuk sistemi ile karşılaştırılabilir yapı belirtilen mevcut durumdur. Bu durumun olumsuzlukları raporun ilgili yerinde belirtilmiş olup lisanslı depoculuk sistemi alternatifini ile hedef kitleye sağlanacak avantajlarda ifade edilmiştir. Dolayısıyla lisanslı depoculuk mevcut sorunların çözümüne yönelik en iyi alternatif olarak değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda; Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulacak 10.000 ton kapasiteli zeytin, 4.000 ton kapasiteli Zeytinyağı Lisanslı Deposu zeytin tarımına, ticaretine, sanayisine önemli ölçüde katkı sağlayacak, istihdamın ve gelirin artmasına neden olacaktır.

e Projenin Etkileri

Projenin hedef kitleye sağlayacağı kısa/orta ve uzun vadeli ekonomik faydalar raporun ilgili bölümünde açıklanmış olup sosyal etkileri aşağıda belirtilmiştir.

- Lisanslı depoda stoklanacak zeytin ve zeytinyağı ürünleri elektronik ortamda alınıp satılabildiğinden kayıt dışılık önlenecektir.
- Lisanslı depolardaki ürünlerin miktar ve kalite kayıpları azalacaktır.
- Lisanslı depolardaki ürünlerin miktar ve kalite olarak izlenebilmesi nedeniyle, tarım politikalarının oluşturulmasına katkı sağlayacaktır.
- Lisanslı depoya stoklanacak ürün laboratuvar ortamında sınıflandırılmakta, sınıfına yani kalitesine göre depolanmaktadır. Sonraki süreçte ürün satışında üreticiler kaliteli ürünü daha iyi fiyata satabildiklerinden, üreticiler daha fazla gelir elde etmek için kaliteli üretime yöneleceklerdir.
- Devletçe sağlanan destek ve teşvikler ile daha fazla gelir sağlanması üreticileri üretime teşvik edecektir.
- Bölgedeki istihdama katkı sağlayacaktır.
- Lisanslı depolar bölgeyi tarımsal ürünlerde ticaret merkezi haline getirecektir.
- Zeytinde vadeli ve alivire satışlara bağlı olarak yaşanan üretici mağduriyetleri elektronik ortamdaki satışlarla önlenecektir.
- Zeytin ve zeytinyağında kalite korunarak gıda güvenirliliğine katkı sağlayacaktır.

1. PROJENİN TANIMI VE KAPSAMI (ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO)

Bursa ilinin stratejik tarım ürünü olan zeytinin ekonomik değerinin artırılması konusundaki çalışmalara katkı sağlamak amacıyla, zeytinde ve zeytinyağında lisanslı depoculuk ihtiyacının belirlenmesi ve lisanslı depoculuk işletmesi kurulmasına yönelik olarak bu fizibilite raporu hazırlanmıştır.

1.1. Projenin Politika Dokümanlarına Uygunluğu

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) 411.1 Maddesinde “Lisanslı depoculuk sisteminin yaygınlaştırılması amacıyla ürün muhafaza ve analiz destekleri artırılacaktır.” denilmekte ve Tablo 30’da lisanslı depo sayısı hedefi 2023 yılı sonunda 140 adet olarak belirlenmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığınca 18-21 Kasım 2020 tarihlerinde düzenlenen III. Tarım Şurası Sonuç Raporu 10’ncu maddesinde; “Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuğu kapsamındaki ürünlerin artırılması, sistemin geliştirilmesi, lisanslı depo işletmelerince tarım ürünlerine dayanılarak oluşturulan elektronik ürün senetleri ticaretinin yaygınlaştırılması,” şeklinde yer almakta ve gerçekleştirilmesi için uygulanacak stratejiler ifade edilmektedir.

T.C. Ticaret Bakanlığı 2019-2023 Stratejik Planında; 2023 yılı sonunda 140 adet lisanslı depoya ulaşma hedefi belirlenmiş ve hedefe ulaşılması için uygulanacak stratejiler ifade edilmiştir.

Dolayısıyla zeytin ve zeytinyağı lisanslı depoculuk projesi uzun ve kısa dönemli planlara uygundur.

1.2. Kurumsal Yapılar ve Yasal Mevzuat

1.2.1 Lisanslı Depoculuk Yasal Çerçeve

Lisanslı Depoculuk Sistemi yasal çerçevesi aşağıdaki Kanun, Yönetmelik ve Tebliğlerle belirlenmektedir.

Tablo 3. Lisanslı Depoculuk Kanun, Yönetmelik ve Tebliğ

MEVZUAT TÜRÜ	MEVZUAT ADI	RESMİ GAZETE TARİH VE SAYISI
Kanun	5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu	17.02.2005 - 25730
Yönetmelik	Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği	12.04.2013 - 28616
	Elektronik Ürün Senedi Yönetmeliği	12.11.2011 - 28110
	Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Yönetmeliği	21.12.2005 - 26030
	Ürün İhtisas Borsalarının Kuruluş, İşleyiş ve Denetim Usul ve Esasları Hakkında Genel Yönetmelik	09.03.2005 - 25750
	Yetkili Sınıflandırıcıların Lisans Alma, Faaliyet ve Denetimi Hakkında Yönetmelik	08.10.2005 - 25960
	Ticaret Borsaları ile Ürün İhtisas Borsalarında Aliv ve Vadeli Alım Satım Yönetmeliği	08.01.2005 - 25694
	Türkiye Ürün İhtisas Borsasında Aracılık Faaliyetleri ile Aracıların Gözetimi ve Denetimi Hakkında Yönetmelik	20.04.2019 - 30751
Tebliğ	Fındık Lisanslı Depo Tebliği	12.04.2013 - 28616
	Hububat, Baklagiller ve Yağlı Tohumlar Lisanslı Depo Tebliği	12.04.2013 - 28616
	Kuru Kayısı Lisanslı Depo Tebliği	12.04.2013 - 28616
	Pamuk Lisanslı Depo Tebliği	12.04.2013 - 28616
	Zeytin Lisanslı Depo Tebliği	12.04.2013 - 28616
	Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği	12.04.2013 - 28616
	Antep Fıstığı Lisanslı Depo Tebliği	29.09.2016 - 29842
	Kuru Üzüm Lisanslı Depo Tebliği	01.04.2017 - 30025
	Süt Ürünleri Lisanslı Depo Tebliği	27.06.2019 - 30814

Kaynak: Ticaret Bakanlığı

1.2.2 Devlet Destek ve Teşvikleri

Tablo 4. Devlet Destek ve Teşvikleri

DEVLET TEŞVİK VE DESTEKLERİ	İLGİLİ MEVZUAT
KDV Muafiyeti	Katma Değer Vergisi Kanunu (3065) 17/4-T Maddesi
Gelir ve Kurumlar Vergisi Muafiyeti	18.01.2019-30659 Resmî Gazete 70161 Sayılı Kanun'un 5. Maddesinde 193 Sayılı Kanun'un 76. Maddesi ile son değişiklik yayınlanmıştır.
Yatırım Teşviği	21.8.2020-31220 Sayılı Resmî Gazete – 20 Ağustos 2020 tarih, 2846 Sayılı Cumhurbaşkanî Kararı
Yatırım Kredisi	3 Ocak 2020 tarih-30997 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda 25 Mart 2021 31079 sayılı Resmî Gazete`de Yayımlanan 2020/4 Sayılı Tarım Orman Bakanlığı'nın Tebliği ile
Kredi Faiz Desteği	
SGK Muafiyeti	16.04.2019 (Resmî Gazete:30747)
BAĞKUR Muafiyeti	16.04.2019 (Resmî Gazete:30747)
Depo Kira Desteği	22 Haziran 2021 Tarih 31519 Sayılı Resmî Gazete – 21 Haziran 2021-4093 Sayılı Cumhurbaşkanî Kararı
Nakliye Desteği	
Analiz Desteği	

1.2.2.1 Vergi İstisnaları

3 Temmuz 2009 tarihli 27277 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile lisanslı depolar üzerinden Elektronik Ürün Senedi olarak satılan ürünlerde gelir ve kurumlar vergisi istisnası getirilmiştir. Bu kanuna bağlı 18.01.2019-30659 Resmî Gazete 70161 Sayılı Kanun'un 5. Maddesinde 193 Sayılı Kanun'un 76. Maddesi istisnalar 31.12.2023 tarihine kadar uzatılmıştır:

- Ürünlerini lisanslı depoya stoklayarak Elektronik Ürün Senedi aracılığıyla satışını yapan üreticiler **% 2 stopaj** vergisinden muaftırlar.
- Lisanslı depoya bırakılan ürün için üretici adına elektronik ortamda düzenlenen ürün senetlerinin el değiştirmesinden doğan kazançlar **gelir vergisi/kurumlar vergisinden istisna** tutulmuştur.
- Ürünlerin lisanslı depolara ilk tesliminde ve borsadaki alım satımında **katma değer vergisi (KDV) istisnası** getirilmiştir.
- Lisanslı depo işletmesi ile mudi arasında yapılan sözleşmeler ve ürün senetleri **damga vergisinden istisna** tutulmuştur.

1.2.2.2. Depo Kira Desteği

22 Haziran 2021 tarih, 31519 Sayılı Resmi Gazete`de yayımlanan karar 'Tarımsal Ürünlerin 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu Çerçevesinde Lisans Alarak Faaliyet Gösteren Depolarda Muhafaza Edilmesi Halinde Destekleme Ödemesi Yapılmasına İlişkin Karar (Karar Sayısı: 4093) ile 22.06.2021 tarihinden itibaren 3 yıl süreyle depo kira desteği ödenecektir. Buna göre;

Lisanslı Depoculuk Destekleme Ödemeleri TÜKAS/ÇKS'ye kayıtlı üreticiler ve üretici örgütlerine aşağıda belirtilen miktarlarda verilir.

- Buğday, Arpa, Yulaf, Çavdar, Mısır, Çeltik, Pirinç için **6 TL/Ton/Ay**,
- Mercimek, Nohut, Fasulye, Soya fasulyesi için **8 TL/Ton/Ay**,
- Ayçiçeği için **10 TL/Ton/Ay**,
- Pamuk için **25 TL/Ton/Ay**,
- Fındık için **15 TL/Ton/Ay**,
- Antep fıstığı için **30 TL/Ton/Ay**,
- Kuru Kayısı, Kuru Üzüm için **30 TL/Ton/Ay**,
- Zeytin, Zeytinyağı için **15 TL/Ton/Ay**,

1.2.2.3. Üreticilere Nakliye Desteği

Kira desteğinden yararlanan üreticiler ile üretici örgütlerine, lisanslı depoya teslim edilen her ürün (fındık, antep fıstığı, kuru kayısı ve kuru üzüm hariç) çeşidi için ton başına 25 TL (Zeytin ve Zeytinyağı dahil) ve maksimum 750 TL'yi geçmemek üzere nakliye desteği verilir. Fındık, antep fıstığı, kuru kayısı ve kuru üzümde maksimum 750 TL'yi geçmemek üzere ton başına 100 TL nakliye desteği verilir.

1.2.2.4. Üreticilere Analiz Desteği

Kira desteğinden yararlanan üreticiler ile üretici örgütlerine, lisanslı depoya teslim edilen her ürün çeşidi için Lisanslı Depoya tesliminden önce Yetkili Sınıflandırıcılarca yapılacak analizler için parti başına 25 TL olan analiz ücreti desteği, buğday, arpa, yulaf, çavdar, mısır, çeltik, pirinç, mercimek, nohut, fasulye, soya fasulyesi, ayçiçeği, antep fıstığı için 25 TL, pamuk için 12 TL, fındık için 6 TL, kuru kayısı ve kuru üzüm için 50 TL, zeytin ve zeytinyağı için 15 TL olarak verilir.

Tablo 5. Üreticilere Depo Kira, Nakliye ve Analiz Desteği Özet Tablo

ÜRÜN	KİRA ÜCRETİ (TL/Ton/Ay)	NAKLİYE ÜCRETİ (TL/Ton)	DESTEKLEMESİNE TABİ NAKLİYE ÜST SINIRI (Ton)	ANALİZ ÜCRETİ (TL/Analiz)
Buğday, Arpa, Yulaf, Çavdar, Mısır, Çeltik, Pirinç	6	25	30	25
Mercimek, Nohut, Fasulye, Soya Fasulyesi	8	25	30	25
Ayçiçeği	10	25	30	25
Pamuk	25	25	30	12
Fındık	15	100	7,5	6
Antep Fıstığı	30	100	7,5	25
Kuru Kayısı, Kuru Üzüm	30	100	7,5	50
Zeytin, Zeytinyağı	15	25	30	15

1.2.2.5. Üreticilere ELÜS Karşılığı Kredi Faiz Desteği

03/01/2020 Tarihli T.C. Resmi Gazete'de yayımlanan T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Tarım Kredi Kooperatiflerince Tarımsal Üretime Dair Düşük Faizli Yatırım ve İşletme Kredisi Kullanılmasına İlişkin Karar (Karar Sayısı: 2015) kapsamında; Elektronik Ürün Senedi (ELÜS) karşılığında, üretimini yaptığı ürünü lisanslı depoya teslim eden üreticilere, üretim kapasiteleriyle uyumlu olacak şekilde **senet tutarının % 75'ine kadar azami 9 ay vadeli olarak kullanılacak kredi faizlerinde % 100 indirim uygulanmaktadır.**

1.2.2.6. Yatırım Kredisi Faiz Desteği

03/01/2020 Tarihli 30997 Sayılı T.C. Resmi Gazete'de yayınlanan T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Tarım Kredi Kooperatiflerince Tarımsal Üretime Dair Düşük Faizli Yatırım ve İşletme Kredisi Kullanılmasına İlişkin Karar (Karar Sayısı: 2015) ve 25 Mart 2020 tarihli 31079 Sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 2020/4 sayılı tebliğ kapsamında kurulmuş/kurulacak lisanslı depo işletmelerine T.C. Ziraat Bankası'na 50 Milyon TL'ye kadar, % 50 Faiz indirimli Yatırım Kredisi kullanılmaktadır.

Yatırım kredisi için T.C. Ziraat Bankası'na yatırıma ilişkin fizibilite raporu ve şirkete ilişkin belgeler istenmektedir. Belgelerin incelenmesi sonucu uygun görülmesi halinde yatırım tutarının % 65'i civarında 10 yıl vadeli yatırım kredisi, kullanılacak kredi tutarının % 30 fazlası ipotek karşılığı kullanılmaktadır.

1.2.2.7. Yatırım Teşvik Belgesi

15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'da değişiklik yapılmasına ilişkin 2017/10111 Sayılı Karar kapsamında lisanslı depoculuk yatırımları bölgesel desteklerden yararlanılacak yatırım konuları arasına dahil edilmiş olup, 1-2-3-4-5'inci Bölgelerde kurulacak tüm lisanslı depo işletmeleri 5'inci Bölgede, 6'ncı Bölgede kurulacak lisanslı depo işletmeleri kendi bölgesinde değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda;

- KDV istisnası (inşaat işleri hariç),
- Vergi indirimi,
- Sigorta primi işveren hissesi desteği,
- Gelir vergisi stopaj desteği,
- Sigorta primi desteği,
- Faiz desteği sağlanmaktadır.

Tablo 6. Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Lisanslı Depolara Sağlanan Destekler

Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında Lisanslı Depolara Sağlanan Destekler			
	Destek	1-2-3-4-5`inci Bölgeler	6`ncı Bölge
<i>1-2-3-4-5`inci bölgelerde yapılan yatırımlar 5`inci bölge kapsamında, 6`ncı bölgede yapılan yatırımlar ise kendi bölgesi kapsamında değerlendirilmektedir.</i> <i>Bursa İli Bölgesel Teşvik uygulamalarında Birinci Bölgede yer almasına rağmen, Beşinci Bölge teşviklerinden yararlanacaktır.</i>	Gümrük Vergisi Muafiyeti	Tamamı	Tamamı
	KDV İstisnası-İadesi	Tamamı (inşaat işleri hariç)	Tamamı (inşaat işleri hariç)
	Vergi İndirimi	80 %	90 %
	Vergi İndirimi Yatırıma Katkı Oranı	% 40	% 50
	Gelir Vergisi Stopaj Desteği	-	10 Yıl
	Sigorta Primi Desteği	-	10 Yıl
	Sigorta Primi İşveren Hisse Desteği	7 Yıl	10 Yıl
	Faiz veya Kâr Payı Desteği	İç Kredi 5 Puan (Azami destek 1.400.000 TL)	7 Puan
		Döviz endeksli Kredi 2 Puan (Azami destek 1.400.000 TL)	2 Puan

Kaynak: Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı

Bursa'da yapılacak lisanslı depo işletmesi yatırım tutarı KDV hariç olarak hesaplanmıştır. Bu nedenle KDV istisnası dikkate alınmamıştır.

Bursa İli Bölgesel Teşvik uygulamalarında birinci bölgede yer almasına rağmen, yukarıdaki tabloda belirtilen beşinci bölge teşviklerinden yararlanacaktır.

Bu kapsamda zeytin ve zeytinyağı lisanslı depo yatırımları için yatırım teşvik belgesi çıkarılması halinde sağlanacak teşviklerin tutarları raporun mali analiz bölümlerinde açıklanmıştır.

1.3. Projenin Kurumun Geçmiş, Yürüyen ve Planlanan Diğer Projeleri ile İlişkisi

Kurumun lisanslı depoculukla ilgili geçmiş veya yürüyen herhangi bir projesi bulunmamaktadır.

1.4. Projenin Diğer Kurumların Projeleri ile İlişkisi

Projenin yatırım ve/veya işletme aşamalarında başka yatırım projeleri ile ilişkisi bulunmamaktadır.

1.4.1. Proje ile Eşzamanlı Götürülmesi Gereken Diğer Kurumların Projeleri

Fizibilite konusu olan proje, yatırım ve/veya işletme aşamalarında başka bir yatırım projesine ihtiyaç duymamaktadır.

1.4.2. Projede Başka Kurumların Projeleri ile Fiziki Çakışma Oluşmamasına Yönelik Tedbirler

Projenin diğer kurumların projeleri ile ilişkisi bulunmamaktadır.

1.5. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılmış Etüt Araştırma ve Diğer Çalışmalar

Türkiye’de 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu 17.02.2005 tarihinde yayımlanmış ve ikinci mevzuatı tamamlanmıştır.

Kanunun yayınlanması ve mevzuatının tamamlanmasıyla 2011 yılından itibaren lisanslı depoculuk projeleri ve yatırımları hayata geçmeye başlamıştır.

Bu konuda ilgili Bakanlıklar ile Kalkınma Ajansları tarafından bölgesel olarak hazırlanmış raporlar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 7. Proje ile İlgili Geçmişte Yapılan Çalışmalar

KONU	HAZIRLAYAN
Akhisar İlçesinin Stratejik Tarım Ürünü Zeytinde Lisanslı Depoculuk İhtiyacının Belirlenmesi	Zafer Kalkınma Ajansı (Tokay Danışmanlık Ltd.Şti)
TR63 Bölgesi Zeytincilik Sektör Raporu ve Fizibilite Çalışması	Doğu Akdeniz Kalkınma Ajansı (DOĞAKA) Doç Dr. Sertaç GÖNENÇ
Şanlıurfa İlinde Zeytinyağı İşletme Tesisi Ön Fizibilite Raporu	Karacadağ Kalkınma Ajansı
Zeytinyağı Üretim Tesisi Yatırım Fizibilitesi	Karacadağ Kalkınma Ajansı
Güney Ege Bölgesi (Aydın, Denizli, Muğla) Zeytinyağ Sektörü Raporu	GEKA (Güney Ege Kalkınma Ajansı)
Türkiye Zeytincilik Sektör Raporu	T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı

1.6. Proje İhtiyacı/Talebi

Bursa İli ortalama sofralık zeytin üretim miktarı 115.072 ton, zeytinyağı üretim miktarı 5.796 tondur.

Üreticiler tarafından hasat edilen zeytin genellikle yöredeki salamura/tüccar işletmelerine yaş haliyle satılmaktadır. Bölgede yapılan anket ve görüşmelerde zeytinin hasatla birlikte hemen salamura edilmesi gerekmesi nedeniyle üretimin % 85’nin bu şekilde yaş haliyle satıldığı aşağıdaki anket sonuçlarından tespit edilmiştir.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
11	Üretici hasat sonrası ürününü nasıl değerlendiriyor?	Yaş haliyle satar	85
		Salamura eder satar	15

Üreticilere ait salamura tanklarının ise genellikle standartlardan uzak iptiadi şartlarda olduğu görülmüştür.

Bursa’daki zeytin depolama kapasitesi ve salamura tesislerinin standartlarıyla ilgili yapılan anket sonuçları aşağıya çıkarılmıştır.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
7	Sizce Bursa ili zeytin salamura ve depolama kapasitesi yeterli midir?	Yeterli	20
		Yetersiz	80
8	Mevcut zeytin salamura ve depolama standartları yeterli mi?	Yeterli	15
		Yetersiz	85

Anket sonuçlarına göre bölgede zeytin salamura ve depolama kapasitesi yetersiz diyenler % 80, yeterli diyenler % 20’dir. Daha da önemlisi mevcut zeytin salamura ve depolama standartları yetersiz diyenler % 85, yeterli diyenler ise % 15’tir. Bu sonuçlara göre özellikle üretici ve salamura işletmelerine ait salamura tesisleri standartlarının yetersiz olduğu görülmektedir.

Bölgede Marmarabirlik’e ait 5.000 ton kapasiteli lisanslı depo bulunmakla birlikte, Marmarabirlik lisanslı deposu, üye çiftçilerden satın aldığı zeytini kendi adına depolamakta, çiftçiler lisanslı depodan faydalanamamaktadır. Ayrıca Marmarabirlik ilçelerdeki alım noktalarında kotalı ve belirli kalitedeki zeytini almakta, kota dışı ve daha düşük kaliteli zeytin piyasaya daha düşük fiyata satılmaktadır. Dolayısıyla mevcut depo kapasitesi ve standartları yönüyle Bursa’da hem nitelik hem de miktar olarak depo açığı olduğu görülmektedir.

Yine aynı ankette bölgedeki işletmelerin profili belirlenmeye çalışılmıştır.

SORU NO	ANKET SORUSU	CEVAP	ORAN (%)
1	Faaliyet alanınız nedir?	Salamura işletmecisi,	0
		Tüccar,	5
		Salamura/Tüccar	35
		Salamura/Tüccar/ Üretici	60
2	Faaliyet alanınız salamura ise yıllık salamura kapasiteniz ne kadar?	0 - 50 ton	20
		51-100 ton arası	5
		101-250 ton arası	5
		250-500 ton arası	20
		500 ton üzeri	50
3	Yeşil, Siyah Zeytin üretim oranı nedir?	Yeşil	0
		Siyah	100
4	En çok hangi kalibre zeytini tercih ediyorsunuz?	Birinci kalibre 231-260	15
		İkinci kalibre 261-290	60
		Üçüncü kalibre 291-320	5
		Dördüncü kalibre 321-350	10
		Beşinci kalibre 351-420	0
		Tümü	10
5	İstedığınız kalibrede ve sınıfta zeytin bulabiliyor musunuz?	Evet	70
		Hayır	30
14	Zeytin alımında tercih ettiğiniz çeşit var mı?	Gemlik	95
		Diğer	5

Anket sonuçlarına göre sadece salamura işiyle iştigal eden işletme bulunmamakta, yine sadece tüccar faaliyetinde bulunanlar % 5 ile azınlıktadır.

Hem zeytin üreticisi hem de salamura işletmecisi ve tüccarım diyenlerin oranı % 60, salamura işletmecisi ve tüccarım diyenlerin oranı % 35 olarak tespit edilmiştir.

Anket sonuçlarına ve yapılan görüşmelere göre; zeytin işleme tesisi sahiplerinin arazi kiralarak istedikleri kalite ve kalibrede zeytin ürettikleri, ürettikleri zeytini yine kendi salamura tesislerinde işleyerek standart kalitede zeytin pazarlamaya çalıştıkları görülmüştür.

Aynı ankette yıllık salamura kapasitem 500 ton üzeri diyenler % 50, 250-500 ton arası diyenler % 20, 50-250 ton arası % 10, 50 ton altında diyenlerin oranı % 20'dir. Buna göre, üretici-salamuracı-tüccar oranı ile yıllık kapasitesi 500 ton üzerinde olanlar örtüşmekte olup işletmelerin çoğunluğu entegre bir şekilde çalışmakta ve bölge zeytin ticaretini yönlendirmektedirler. Bunun yanında yıllık kapasitesi 50 ton altında olan işletme sayısı oranı da dikkat çekmektedir.

İşletme sahiplerinin tamamen Gemlik çeşidi siyah zeytin aldıkları ve işledikleri, en fazla ikinci kalibre zeytin pazarladıkları ve istediği kalibrede zeytin bulabildikleri tespit edilmiştir.

Çoğunluğu üretici-salamura işletmecisi-tüccardan oluşan işletmelerin finansman imkanları da anket yoluyla tespit edilmeye çalışılmıştır.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
9	Zeytin alım döneminde finansman ihtiyacı duyuyor musunuz?	Duyuyorum	80
		Duymuyorum	20
10	Finansman temin edebilseniz daha fazla zeytin alırmısınız?	Alırım	90
		Almam	10

Buna göre zeytin alım döneminde finansman ihtiyacı duyuyorum diyenlerin oranı % 80, duymuyorum diyenlerin oranı % 20, finansman temin edebilirsem daha fazla zeytin alırım diyenlerin oranı % 90, almam diyenlerin oranı % 10 olarak tespit edilmiştir.

Ayrıca yapılan görüşmelerde üreticilerden vadeli, alivire şeklinde zeytin alımları yapıldığı ve ödemelerde üreticilerin zaman zaman mağduriyet yaşadıkları ifade edilmiştir.

Lisanslı depoya teslim edilen ürünlerin miktar ve kalitesinin Devlet garantisinde olması ve satışların Borsada yapılması, lisanslı depodaki ürün için finans kuruluşlarından kredi temin edilebilmesi gibi hususlar göz önünde bulundurulduğunda, bölgede kurulacak lisanslı deponun sektörün finansal imkanlara ulaşmasını kolaylaştıracağı ve zeytine daha fazla talep olması nedeniyle üretici ürününün değerlendirileceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan yine anketle zeytinde kurulacak lisanslı depoya talep ölçülmüştür.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
23	Bursa'da zeytinde lisanslı depo kurulmasını ister misiniz?	Evet	90
		Hayır	10
25	Kurulacak lisanslı depoya ürün bırakmayı düşünür müsünüz?	Bırakırım	80
		Bırakmam	20

Anket sonucuna göre Bursa'da lisanslı depo kurulmasını isteyenlerin oranı % 90, kurulmasını istemeyenlerin oranı % 10, kurulacak bir lisanslı depoya ürün bırakırım diyenlerin oranı % 80, bırakmam diyenlerin oranı % 20'dir. Dolayısıyla zeytinde kurulacak bir lisanslı depo işletmesinin talep göreceği düşünülmektedir.

Ancak, bire bir yapılan görüşmeler ve anketlerle lisanslı depoculuğun bilinirliği de ölçülmüştür.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
17	Lisanslı depoculuk sistemini daha önce duydunuz mu?	Evet	90
		Hayır	10
18	Lisanslı depoculuk sistemi hakkında yeterli bilgiye sahip olduğunuzu düşünüyor musunuz?	Evet	25
		Hayır	75
19	Duyduysanız Devletçe sağlanan destekler hakkında bilginiz var mı?	Var	5
		Yok	95

Yukarıdaki anket sonuçlarından; ankete katılanların % 90'nın lisanslı depoculuk sistemini duydukları, ancak % 75'inin yeterli bilgiye sahip olmadığı ve % 95'inin Devletçe lisanslı depoculuğa sağlanan desteklerden bilgisi olmadığı tespit edilmiştir.

Anket sonuçlarından da sektörün lisanslı depoculuk hakkında yeterli bilgiye sahip olmadıkları açıkça görülmektedir.

Bu bakımdan sektörün şüpheli yaklaşımları göz önünde bulundurulduğunda lisanslı depoculuk sisteminin faydalarının anlatılması, lisanslı deponun talep edilmesini sağlayacaktır.

Diğer taraftan özellikle küçük salamura işletmecileri ve tüccarlar, lisanslı depoculuk sisteminin kurulması ve gelişmesiyle birlikte azımsanmayacak oranda ticari işletmelerinin sıkıntıya gireceğine dair endişeler taşıdıkları gözlemlenmiştir.

Beklentiler:

Bölgede ilgili kamu ve sivil toplum kuruluşu temsilcileri ile yapılan görüşmelerde ortaya çıkan beklentiler aşağıya çıkarılmıştır.

Bursa ili olarak zeytinde Ulusal ve Uluslararası alanda söz sahibi olmak istedikleri,

Zeytinde TSE standardının yetersiz olduğu ve revize yapılması gerektiği,

Genellikle üreticilere ve küçük işletmelere ait iptidai şartlardaki salamura tanklarının gerekirse yasaklanması gerektiği,

Gemlik çeşidi zeytin için alınan coğrafi işaretin lisanslı depoculuk sistemine entegre edilmesi gerektiği,

Kurulacak lisanslı depoya işletmelerin ve üreticilerin ortak olması gerektiği,

Uzak bölgelerdeki üreticilere de imkân sağlanması için buralarda alım merkezi oluşturulabileceği,

Zeytinyağı lisanslı deposunun bölgede talep görmeyeceği ve gereksiz olduğu,

Sofralık Zeytinde lisanslı depoculuğun çiftçinin olmazsa olmazı ve çiftçilerin kurtuluşu olduğu, bu nedenle lisanslı deponun bir an önce kurulmasını desteklediklerini ve beklediklerini, ifade etmişlerdir.

Bu kapsamda bölge zeytin üretimi, mevcut şartlar, yapılan görüşme ve düzenlenen anket sonuçlarına göre kurulacak zeytin lisanslı deposuna talep olacağı, ancak zeytinyağı lisanslı deposuna yeterli talep olmayacağı tespit edilmiştir.

1.7. Proje Alternatifleri

1.7.1. Projesiz Durum

Bölgede, mevcut tüccar, sanayici ve üreticilere ait zeytin ve zeytinyağı depoları, lisanslı depoculuk kriterlerine uygun depolarla karşılaştırılamayacak derecede daha düşük teknoloji ve standartlara sahiptir.

Lisanslı depoculuk sisteminin sağladığı ürün kalitesinin korunması, finansman ihtiyacının karşılanması ve elektronik ortamda ticaretin yapılması mevcut sistemde bulunmamaktadır.

Dolayısıyla projersiz durumun ortaya koyduğu şartlar göz önünde bulundurulduğunda lisanslı depoculuk projesinin yöredeki üretici ve sektörün talebi doğrultusunda hayata geçirilmesi önem kazanmaktadır.

1.7.2. Bakım Onarım veya Tevsii Yatırımı

Bu rapor, lisanslı depoculuk yatırımı yapacak Bursa Ticaret Borsası'nın proje uygulamasına geçip geçmeyeceğine ışık tutması amacıyla hazırlanmış olup, proje mal/hizmet ihtiyacını karşılayacak birim henüz bulunmamaktadır.

1.7.3. En İyi İkinci Alternatif

Raporun ilgili bölümlerinde de açıklandığı üzere devletçe lisanslı depoculuğa verilen destek ve teşviklerin sağlandığı alternatif olacak herhangi bir sistem bulunmadığından ve ilgili kurumca doğrudan lisanslı depoculuk sistemi hedeflendiğinden ikinci bir alternatif değerlendirilmemiştir.

1.7.4. En İyi Alternatif (Tercih Edilen Alternatif)

Lisanslı Depoculuk Sisteminin kurulması planlanan ve Bursa ilindeki zeytin üretiminin % 84'ünün gerçekleştirildiği Gemlik, Mudanya, Orhangazi ve İznik ilçelerindeki inceleme ve görüşmeler sonrası yapılan değerlendirmede;

- Sofralık zeytin işletmelerinin orta ölçekli işletmelerden oluştuğu,
- Bölgedeki salamura işleme tesisleri standartlarının yetersiz olduğu,
- İşletmelerin yeterli finansmana ulaşmada zorluk yaşadıkları,
- Üreticilerin zeytinlerini sağlıksız koşullarda salamura yapmalarının sorun oluşturduğu,
- Önemli üretim kapasitesine sahip olan ve dış pazara ürün hazırlayan modern sofralık zeytin işleme tesislerinin, standart, sürdürülebilir bir üretim için gerekli olan kaliteli hammadde temininde sıkıntılarla karşılaştıkları,
- Her üreticinin farklı üretim yeri ve şekli kullanmasının ürün standardı sorununu getirdiği,
- İşletme sayısının fazla olmasına bağlı olarak zeytin fiyatlarının düşmediği,
- Üreticilerin zeytini yaş haliyle sattıkları,
- İşletmecilerin finansman sorunu nedeniyle üreticilerden vadeli olarak zeytin alımı yaptıkları, bunun da zaman zaman sıkıntılara yol açtığı,
- Marmarabirlik'in zeytin piyasasını belirlemede önemli rol üstlendiği tespit edilmiştir.

Belirtilen sorunların çözümünde lisanslı depoculuk en iyi alternatif olarak görülmektedir.



1.8. Teknoloji ve Tasarım

1.8.1. Zeytin Lisanslı Depo Teknik Analiz

1.8.1.1. Sofralık Zeytin Lisanslı Deposunda Bulunması Gereken Asgari Nitelikler

Zeytinde lisanslı depoculuk sistemini: 12.04.2013 tarih: 28616 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Zeytin Lisanslı Depo Tebliği düzenlemektedir. Tebliğde;

1) Zeytinin depolanacağı lisanslı depoların;

- Taban, iç ve dış duvar yüzeyleri ile çatısının zeytine yabancı madde karışmasını ve kirlenmesini önleyecek ve rutubeti geçirmeyecek, zeytini her türlü koku ve hava etkisi ile iç ve dış zararlardan koruyacak şekil ve nitelikte olması,
- Kapalı olması, zeytinin depolara aktarılması ya da depodan tahliyesi amacıyla ihtiyaç duyulan nakil ve diğer araç ve gereçlerin rahatça çalışabileceği genişlikte boş alanların ve geçiş yerlerinin bulunması,
- Farklı hasat dönemi/sezonu zeytin ile değişik tip/çeşit ve sınıf/kalibredeki zeytinin karışmasını, niteliklerinin bozulmasını önleyecek önlemlerin alınmasına elverişli büyüklükte ve nitelikte olması ve yeterli sayı ve kapasitede tanklara (Gıdaya uygun polyester, fiberglas veya yüksek dansiteli polietilen malzemelerden imal edilen, yüksekliği maksimum 3 metre ve kapasitesi 16 m³ olan kapları veya bu malzemelerle kaplanmış beton havuzlar) sahip bulunması,
- Yeterli havalandırma sistemi, belgelendirilmesi suretiyle yeterli yangın söndürme sistemi, kaçak akıma ve neme karşı korumalı özel muhafazalı elektrik sistemi ile zeytinin depolara nakledilmesi için gerekli altyapı ve nakil sistemine sahip olması,
- Depolama hizmetleri ve depolamayla ilgili ihtiyaç duyulan diğer yan hizmetleri yerine getirebilecek teknik donanımına sahip bulunması,
- Kalite ve hijyen koşullarına uygun olarak zeytinin tahliyesini sağlayacak bir sisteme sahip olması gereklidir.

2) Lisanslı depo işletmesinin lisansa tabi kapalı depo kapasitesi 5.000 tondan, her bir şubesinin kapalı depo kapasitesi ise 1.000 tondan az olamaz,

3) Zeytinin depolanacağı yerler, belirli bir sistematığa göre numaralandırılır. Depoların numaralandırılması giriş kapılarının üzerine yapılır, depo içindeki ünitelerin numaralandırılması ise zeytinin karışmasına mahal vermeyecek şekilde kolayca görülebilecek biçimde yapılır. Bakanlık, numaralandırmanın nasıl yapılacağı konusunda standart bir düzenleme yapıp zorunlu uygulamaya koyabilir, denilmektedir.

Bu kapsamda zeytin lisanslı deposunun aşağıda teknik özellikleri belirtilmiş olup, ilgili Tebliğe uygun olarak planlanmıştır.

1.8.1.2. Mevcut Teknolojiler

Bursa’da yapılan incelemede 2 farklı salamura tankı/depo tipi tespit edilmiştir.

- Zeytin işleme tesislerinde bulunan salamura tankları,
- Üreticilerin zeytinlerini salamura yaptıkları havuzlar

a- Zeytin işleme tesislerinde bulunan depolar

Söz konusu tesisler üreticilerden veya araçlardan aldıkları siyah zeytinleri salamura yapmak amacıyla beton havuzlar ve CTP plastik tanklar kullanmaktadır. Fermantasyon işleminin tamamlanması için yaklaşık 8 ay süreyle zeytin havuzlarda salamura suyunda bekletilmektedir. Daha sonra yapılan ölçümlerde salamura işlemi tamamlandığı belirlenen zeytinler çeşitli işlemlerden sonra paketlenerek piyasaya sunulmaktadır. Bazı işletmelerde fermantasyonu hızlandırmak amacıyla havalandırma ve ısıtma sistemi de bulunmaktadır.

b- Üreticilerin zeytinlerini salamura yaptıkları havuzlar

Üreticiler hasat ettikleri zeytinin bir bölümünü kendi evlerinde bulunan beton havuzlarda salamura işlemine tabi tutmaktadırlar. Söz konusu havuzlar hijyenik olmaktan uzaktır. Bu havuzlarda salamura işlemine tabi tutulan zeytini alan işletmeciler, satın aldıkları zeytinin pH, tuz, asit vb. kalite kriterleri yönüyle standartlara uygun olmadığını ifade etmektedirler.

Dolayısıyla sofralık zeytin salamura/depo ortamlarının küçük, yetersiz ve standart yapılardan uzak olduğu belirlenmiştir.

1.8.1.3. Teknoloji Seçimi

Tebliğde belirtilen hususlar yanında sofralık zeytin depolamaya yönelik kullanılacak yöntem ve teknolojiyle ilgili olarak Bursa ili Orhangazi, Gemlik ve İznik ilçelerinde ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Sivil Toplum Örgütleri ile yapılan görüşmelerde özet olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

- Zeytin salamura işlemi normal şartlarda 8 ay civarında sürmektedir.
- Üreticiler tarafından yapılan salamura uygun değildir, hatta yasaklanmalıdır.
- Zeytinde pazar sorunu bulunmamaktadır.
- Talebin sürekli karşılanabilmesi için tank salamura şartlarını ısıtma ve havalandırma sistemiyle değiştirerek salamura süresi kısaltılmaktadır. Ancak doğal yöntemle salamura önerilmektedir.
- Depolama süresince zeytinde kalibresine ve çeşidine bağlı olarak % 8-% 20 arasında fire oluşmaktadır.
- Lisanslı depolara ürün alımında, üreticinin getirdiği zeytinin lisanslı depo işletmesince mutlaka kalibrasyon işlemine tabi tutularak depolanması uygun olacaktır.
- Zeytin kalitesi ve fire miktarı çeşit ve bölgeye göre değişiklik göstermektedir.
- Üreticilere orijinal ürünleri geri iade etmek daha doğru olacaktır. Ancak kalibre ve sınıfının belirlenmesi halinde karıştırılarak depolanması uygundur.

Tebliğ hükümleri ve yapılan görüşmeler kapsamında, sofralık zeytin lisanslı depoculuk sistemi, aşağıdaki yöntem ve teknolojiye göre planlanmıştır.

Şirket sermayesi	1.500.000 TL (Lisanslı Depo Zeytin Tebliği 6'ncı maddeye göre; 5.000 Ton için 1 Milyon TL, 10.000 Ton için 1,5 Milyon TL ödenmiş sermaye gerekmektedir.)
Depolama kapasitesi	10.000 ton
Depolanacak ürün	Siyah Zeytin
Depolama şekli	1.280 adet havalandırmalı ve ısıtmalı salamura tanklarında depolanacaktır.
Kalibrasyon cihazı	Zeytin depolanmadan önce kalibrasyon cihazlarıyla kalibre edilecektir.
Fire	Kalite ve kalibraj kaybı tarifesi uygulanacaktır.
Depolama	Zeytin kalibrasyon cihazında kalibre edilerek ve sınıflandırıldıktan sonra aynı kalibre ve sınıftakiler karıştırılarak depolanacaktır.

a- Depo

Raporun 5.2.3 maddesinde detaylı olarak açıklandığı üzere depolama kapasitesi 10.000 ton olarak belirlenmiştir. Depo; 2,20 metre çapında, 2,70 metre yüksekliğinde, 10,25 m³ 1.280 adet CTP tank bulunacak şekilde tasarlanmıştır. 10,25 m³ tank kullanıldığında salamura suyu ve baskı taşlarının kapladığı alan da dikkate alındığında bir tanka yaklaşık olarak 8 ton zeytin konulabilmektedir. Bir tankın yaklaşık 8 ton zeytin aldığı göz önünde bulundurulduğunda 1.280 adet tank 10.240 ton zeytin almaktadır. Tanklar Cam Elyaf Takviyeli Plastikten (CTP) imal edilecektir. Tanklar zemine yarı gömülü şekilde bulunacaktır. Tankların tamamı siyah, sofralık zeytin salamura edilecek şekilde planlanmıştır.

Zeytin lisanslı deposu tanklarının bulunduğu alan, zeytinin tanklara aktarılması ve boşaltılması esnasında forkliftler rahat hareket edebilecek şekilde gerekli alan bırakılarak 101 metre uzunluğunda, 110,4 metre genişliğinde tasarlanmış olup 11.150 m² alan kaplamaktadır.

Zeytin getiren araçların rahatça yanaşabileceği ve zeytin kasalarının indirilerek rahatça irilik tespitinin yapılacağı ve tanklara sevk edileceği, depodan çıkışta ise ürünün mudiye teslim edileceği, 15 x 101,4 = 1.521 m²'lik üstü kapalı ve yerden 110 cm yüksekliğinde ürün kabul ve teslim ünitesi planlanmıştır.

Depo alanına, boşaltma, eleme alanları da dahil edildiğinde, depo için gerekli toplam depolama alanı 12.671 m² olmaktadır.

Tesiste ayrıca, idari bina ve laboratuvar, trafo köşkü, vasıta baskülü binası ve güvenlik kulübesi bulunmakta olup, araç sirkülasyon yolları ile birlikte gerekli toplam alan 16.000 m² olarak tespit edilmiştir.





Zeytin lisanslı deposu yukarıdaki fotoğrafta görüldüğü şekilde ve aşağıdaki tabloda belirtilen alet ve ekipmanlar bulunacak şekilde aynı anda 8 noktadan alım ve depolama yapılabilecek şekilde tasarlanmıştır.

Tablo 8. Zeytin Lisanslı Deposu İçin Gerekli Ekipmanlar ve Teknik Özellikler

ZEYTİN LİSANSLI DEPO GEREKLİ EKİPMANLAR VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ		
S.NO	Ekipmanlar	Teknik Özellikleri
1	Depo İnşaatı	Depo alanı prefabrik beton kiriş, üzeri ısı geçirmeyecek şekilde sandviç panel kaplı, PVC pencereler, zemin beton, dış cephe tuğla duvar ve sıvalı
2	İdari bina ve laboratuvar (her kat 150 m ² olacak şekilde 2 kat)	Betonarme ve lisanslı depoculuk yönetmeliğine uygun
3	Yangın algılama, ihbar ve söndürme tesisatı	60 tonluk su tankı, depo içi algılama ve ihbar sistemi, hidrant
4	Eleme ve kalibre cihazı,	8 takım, saatte 8-10 ton eleme ve temizleme
5	Havalandırma sistemi	Otomatik olarak yarım saatte bir salamura tanklarını havalandıracak
6	Isıtma sistemi	Tanklardaki zeytini 20-24 santigrat derecede ısıtabilecek şekilde, TS'ye uygun
7	Salamura Tankı	Her biri 10 m ³ , CTP'den imal edilmiş, 1.280 adet
8	Salamura hazırlama Tankı	Her biri 10 m ³ , CTP'den imal edilmiş, 4 adet,
9	Elektronik kantar	600 kg. çekerli, 8 adet,
10	Elektronik Vasıta baskülü	60 tonluk, sinyalizasyon ve dijital göstergeli
11	Dalgıç pompa	8 adet, kuyulardaki salamura suyunu boşaltmak için pompa
12	Granit taş	2.500 ton,
13	Forklift	4 adet,
14	Transpalet	4 adet,

a. Yükleme-Boşaltma Cihazı

Kalibresi ve sınıfı belirlenen zeytinlerin salamura tanklarına taşınması ve depo çıkışında mudiye teslim edilecek zeytinlerin taşınması için 4 adet forklift cihazına ihtiyaç bulunmaktadır.

b. Zeytin Eleme (Kalibre) Cihazı

Mudilerce lisanslı depoya getirilen ürün depolanmadan önce kalibre işlemine tabi tutulacak şekilde 8 adet 8-10 ton/saat kapasiteli kalibre cihazı planlanmıştır. Cihaz eleme, besleme ve ayıklama bandından oluşmaktadır.

c. Salamura Tankı Havalandırma ve Isıtma Sistemi

Depo içerisinde bulunan 1.280 adet salamura tankı gerektiğinde zeytin fermantasyonunu hızlandırmak amacıyla havalandırma ve ısıtma sistemli olarak tasarlanmıştır.

d. Makine ve Teçhizat

Gerekli makine ve teçhizat seçimi yöredeki mevcut tesisler, tüccar ve sanayiciler ile imalatçı ve satıcı firmalarla görüşülerek belirlenmiştir. Buna göre yeterli sayıda eleme ve kalibrasyon cihazı, elektronik tartı, forklift, transpalet, havalandırma ve ısıtma sistemi olacak şekilde planlanmıştır.

e. İnşaat İşleri ve Tesis Yerleşimi

Lisanslı depo tesisinde, salamura tanklarının bulunduğu depo alanı, kalibrasyon işleminin yapılacağı alan, idari bina, laboratuvar, bekçi kulübesi, baskül odası ve platformu, araç sirkülasyon alanı, otopark ve yeşil alan bulunacaktır.

Tankların bulunacağı kapalı alan prefabrik yapıda üzeri ısı yalıtımlı malzeme ile kaplı, kenarları sıvalı ve boyalı tuğla duvar olacak şekilde planlanmıştır.

İdari bina, lisanslı depo yöneticisi ile diğer personel için yeterli sayıda müstakil odalı olarak planlanmıştır.

Yetkili Sınıflandırıcı Laboratuvarı ise ilgili yönetmeliğe uygun olarak, fiziksel laboratuvar, kimyasal laboratuvar, numune saklama odası ve idari personel için yeterli müstakil oda olacak şekilde planlanmıştır.

Tablo 9. Zeytin Lisanslı Depo İçin Gereki Alan

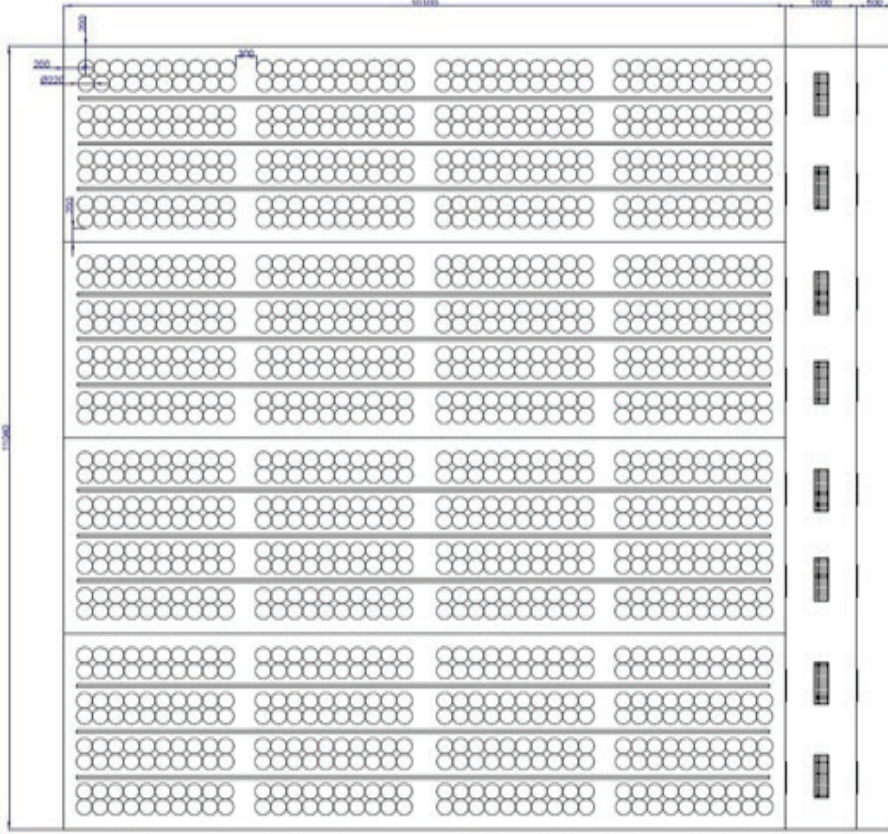
ZEYTİN LİSANSLI DEPO İÇİN GEREKLİ ALAN		
S.No	Depo/Bina adı	Alanı (m ²)
1	Salamura tanklarının bulunduğu depo	11.150
2	Kalibrasyon cihazları için gerekli alan	1.521
3	İdari bina ve laboratuvar	150
4	Baskül binası ve platformu	15
5	Güvenlik odası	20
6	Trafo binası	15
7	Sirkülasyon alanı, otopark, yeşil alan	3.129
	TOPLAM	16.000

Tesiste yukarıda belirtilen iş ve işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için toplam 16.000 m² alan gerekmektedir.

Tesiste tankların yerleşim ve ara sirkülasyon yolları, üstten, önden ve yandan görünümü aşağıdaki şekillerde gösterilmiştir. Buna göre hasat dönemindeki yığılmaları önlemek için sekiz noktadan ürün kabulü yapılarak, eleme ve kalibrasyon yapıldıktan sonra tanklara sevk edilebilecek şekilde planlanmıştır.

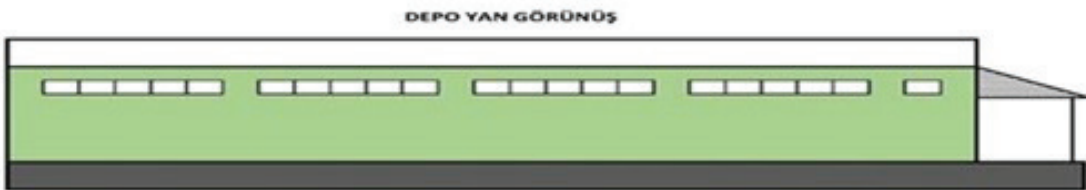


Şekil 1. Zeytin Lisanslı Deposu

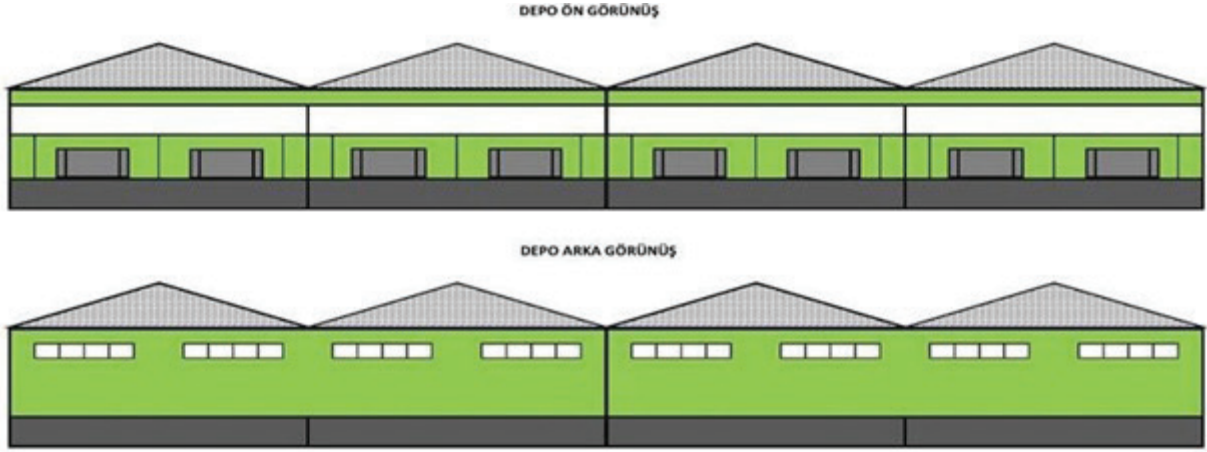


Şekil 2. Zeytin Lisanslı Deposu Üstten ve Yandan Görünüşü

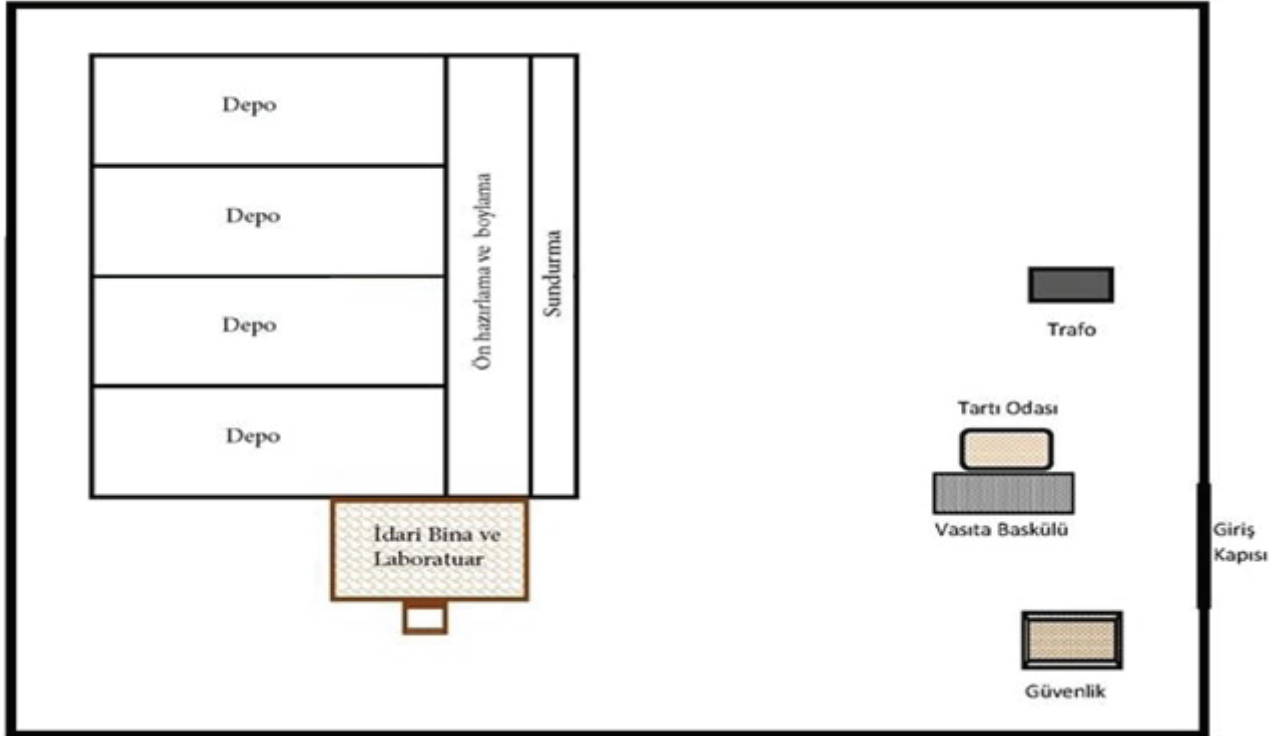
DEPO ÜST GÖRÜNÜŞÜ		
Zeytin Deposu	Ön hazırlama ve Boylama	Sundırma
Zeytin Deposu		
Zeytin Deposu		
Zeytin Deposu		



Şekil 3. Zeytin Lisanslı Deposu Ön ve Arka Görünüş



Şekil 4. Lisanslı Depo Yerleşim Planı



2. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ

Lisanslı depo işletmesinin kurulacağı Orhangazi-Gemlik ilçeleri arasındaki uygun bir yerde belirlenecek arazide öncelik olarak Hazine arazilerinin varlığı incelenecek ve yer tahsis talebi edilecektir.

Yer tahsisinin mümkün olmaması ihtimali göz önünde bulundurularak, lisanslı depo yapılabilecek arsa/arazi araştırmasında m² fiyatının yaklaşık 150 TL olduğu tespit edilmiştir. Buna göre yatırım tutarı hesaplamasında 16.000 m² arsa/ arazi tutarı 2.400.000 TL olarak alınmıştır. Tarla olarak satın alınması halinde cins nevi değişikliği yapılarak arsa vasfına çevrilmesi gerekmektedir. Tarım ve Orman Bakanlığı, tarla vasfındaki arazilerin üzerine lisanslı depolama tesisi yapılacak olması halinde, cins-nevi değişikliği konusundaki talepleri olumlu değerlendirmektedir.

2.1. Fiziksel ve Coğrafi Özellikler

Bursa, 40 derece boylam ve 28-30 derece enlem daireleri arasında Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir,

Bursa'nın yüzölçümü 10.819 km², rakımı 155 m.'dir. Güneydeki toprakları Ege Bölgesi sınırları içine girer. İznik gölünün güneyinde Gemiç Dağı da denin Katırlı Dağı (1283 m.) ve Avdan Dağı yer alır. Ovanın güneyinde 2543 metre-ye ulaşan Uludağ yer alır.

Bursa il sınırları içinde çok büyük ve verimli ovalar vardır. Bunların en önemlisi Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde uzanan Bursa Ovası'dır. Mustafakemalpaşa, Karacabey, Orhangazi, Yenişehir, İnegöl, İznik Ovaları da ilin önemli ovalarıdır.

Şekil 5. Bursa İli ve İlçeleri Haritası



İklimi

Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahip ancak iklim, bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi görülmektedir. Bursa'nın en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Mart aylarıdır. Yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm, ortalama nispi nem miktarı ise % 69 civarındadır.

Tablo 10. Bursa İli Sıcaklık Ortalaması

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	2.6	3.8	6.9	11.1	15.9	19.8	22.4	22.5	18.9	14	9.3	4.5
Min. Sıcaklık (° C)	-0.8	-0.1	2.1	6	10.9	15.1	17.3	17.6	14.5	10.3	5.5	1.2
Maks. Sıcaklık (° C)	6.5	8.1	11.7	15.9	20.4	24.1	27.1	27.6	23.6	18.2	13.7	8.5
Yağış / Yağış (mm)	97	92	97	86	71	59	28	28	61	83	81	110
Nem(%)	82%	79%	74%	73%	70%	68%	64%	64%	69%	76%	77%	82%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	9	8	7	6	4	3	5	7	7	10
Güneşli saatler (s)	5.0	5.7	7.2	8.8	10.2	11.1	11.5	10.4	8.8	6.8	6.5	5.3

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 82 mm, yıl boyunca ortalama sıcaklık 19.9 °C dolaylarında değişim göstermektedir.

Bitki Örtüsü

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık % 40'ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarında makiler ve zeytinlikler egemendir.

Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılğaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, göknar ve karaçam ormanları vardır.

Bursa İlinin Ülkemiz Tarım Ürünlerinde Yeri ve Önemi

Güneydoğu Marmara havzalarından biri olan Bursa Ovası ve çevresi, uygun coğrafi konumu nedeniyle tarih boyunca insanlar için önemli bir yerleşme sahası olmuştur. Günümüzde Bursa Ovası ve çevresi, yetiştirilen ürünlerin satılabileceği ve tüketilebileceği pazarlara yakın olması, ovada yetiştirilen ürünlerin Marmara Bölgesi'nde yoğun bir yayılım gösteren gıda sanayisine hammadde oluşturması, ürünlerin iç ve dış pazarlara ulaştırılması konusunda uygun bir coğrafi konuma sahip olması nedeniyle çok büyük bir öneme sahiptir.

Eskiden beri önemli bir bitkisel üretim alanı olan Bursa ilinde elde edilen ürünler büyük kentlere ve yurtdışına satılır. İldeki tarım-sanayi ilişkisi son derece gelişmiştir. İşlenmiş zeytin, zeytinyağı, konserve, meyve suyu, dondurulmuş gıda, yağ, salça gibi gıda sanayileri ildeki tarımsal üretime dayanır. İlin verimli topraklarında hemen her tür ürün yetiştirilmektedir.

Bursa İli sahip olduğu iklim ve toprak koşullarıyla ülkemizin nadir tarım yörelerinden bir tanesidir. Marmara Denizi kıyı şeridinde yer alan Bursa ilinde genellikle Akdeniz iklim tipi yaygın olup, yazlar kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlıdır. Denizden uzaklaştıkça iç kısımlarda yarı karasal iklim görülmektedir. İklim yapısının uygunluğu sebebiyle Türkiye sofralık zeytin üretiminin % 40'ı, şeftali üretiminin % 28'i, Bursa Siyahı incirin % 80'i, çilek üretiminin % 19'u, domates üretiminin % 11'i, biber üretiminin % 15'i, bezelye üretiminin ise % 50'si Bursa'da gerçekleştirilmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun değerlendirmelerinde TR41 olarak adlandırılan ve içerisinde Bursa, Eskişehir ve Bilecik illerini bölgesel düzeyde ele alan TÜİK 2020 yılı kurumsal olmayan nüfusun işgücü durumuna göre iş durumu ve istihdam edilenlerin sektörel dağılımı şöyledir: Bölgede işgücü 1.610.000 kişi, işsiz sayısı 155.000 kişi, istihdam oranı % 44,5; işsizlik oranı % 9,6'dır. Ayrıca istihdam edilen nüfusun % 10,2'si tarım, % 40,4'ü sanayi, % 49,3'ü hizmetler sektöründe yer almaktadır.

İlin genel alanı aşağıdaki gibidir.



Tablo 11. Türkiye Tarım Arazileri Dağılımı

ALAN DAĞILIMI (ha)	
Tarım Alanı	369.727,86
Orman Alanı	486.304,00
Çayır-Mera Alanı	23.236,52
Su Yüzeyleri	55.197,90
Diğer Araziler (Meskun Mahal, Sanayi Alanı)	154.171,72
TOPLAM	1.088.638,00
Kaynak: TÜİK, 2020	

Tablo 12. Bursa İli Tarım Arazileri Dağılımı

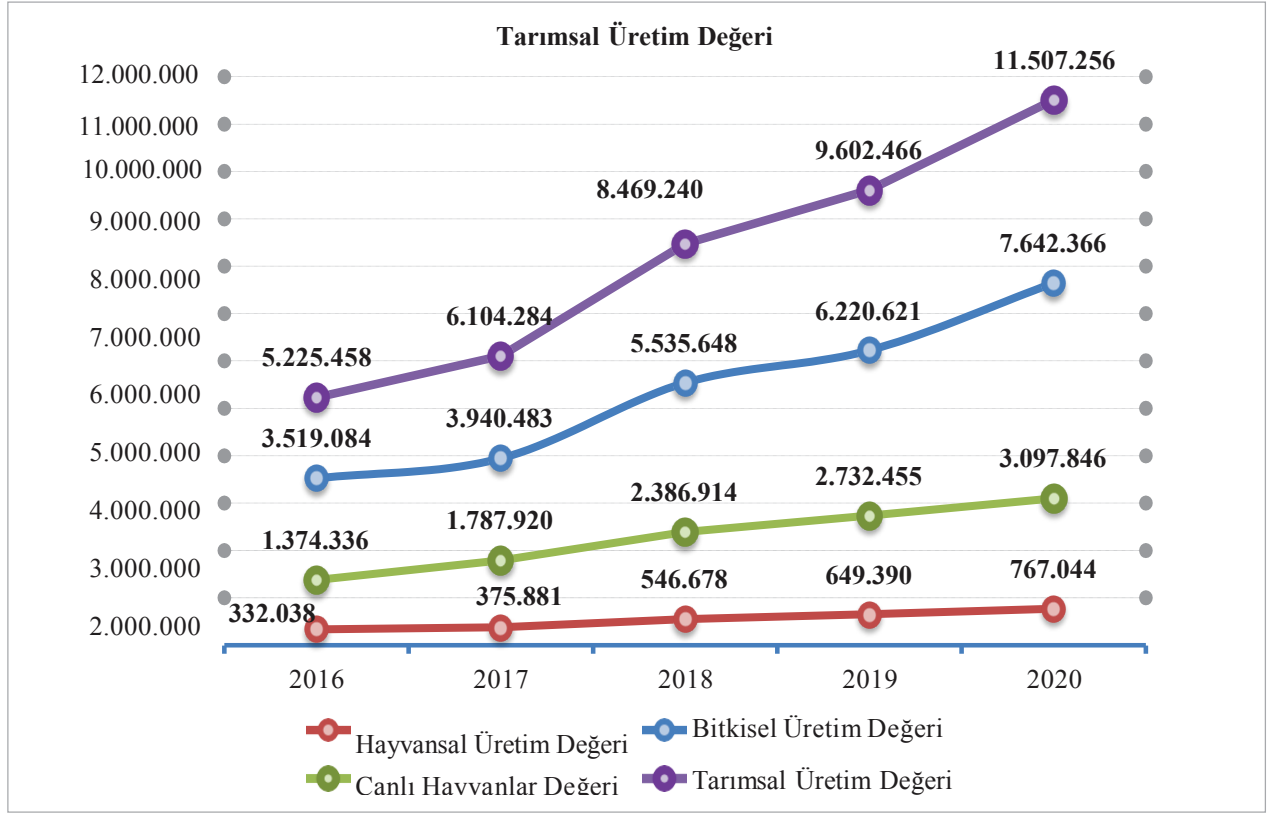
TARIM ARAZİLERİNİN DAĞILIMI	Alan (ha)	Oran (%)
Tarla Alanı	142.414,10	38,52
Sebze Alanı	38.536,60	10,42
Meyve Alanı	47.831,10	12,94
Bağlar	2.658,00	0,72
Zeytinlik	44.220,9	11,96
Nadas Alanı	21.540,90	5,83
*Tarımda Kullanılmayan Arazi	72.092,10	19,50
Süs Bitkileri Alanı	434,16	0,12
TOPLAM	369.727,86	100
Kaynak: TÜİK, 2020		

Bursa ilinin tarımsal üretim değerleri aşağıda verilmiştir.

Sanayi ve tarım sektörünün bir arada önem arz ettiği Bursa, tarımsal üretim değerinde ülkemizde **11. sırada**, bitkisel üretim değerinde **6. sırada**, canlı hayvanlar değerinde **20. sırada** ve hayvansal ürünler değerinde ise **30. sırada** yer almaktadır.

Toplam tarımsal üretim değeri içerisinde bitkisel üretim değeri **% 66'lık**, hayvansal ürün değeri **% 7'lik** ve canlı hayvan değeri **% 27'lik** bir paya sahiptir.

Grafik 1. Bursa İli Tarımsal Üretim Değeri (TL)



Kaynak: Bursa İl Tarım Orman Müdürlüğü 2020 Yılı Faaliyet Raporu

Tablo 13. Bursa Tarımının Türkiye Tarımı İçindeki Yeri

BURSA TARIMININ TÜRKİYE TARIMI İÇİNDEKİ YERİ (2020)					
Ürün Çeşidi	Bursa Üretim Alanı (da)	Bursa Üretim Miktarı (ton)	Türkiye Ür. Miktarı (ton)	Türkiye Sıralaması	Türkiye Ür. Yüzdesi
Meyveler (İçecek ve Baharatlı Bitkiler Dahil)					
Armut	90.520	223.050	545.569	1	40,88
Ceviz	83.633	19.319	286.706	1	6,74
Ahududu	6.803	5.323	5.445	1	97,75
Böğürtlen	2.335	1.855	2.511	1	73,87
Muşmula	1.156	781	4.964	1	15,73
Sofralık Zeytin	442.209	115.072	513.140	2	22,43
Erik	22.324	28.955	329.056	2	8,80
Ayva	7.099	15.616	189.251	2	8,25
Kivi	5.099	10.680	73.745	2	14,48
Mavi yemiş	904	264	1.287	2	20,51
Şeftali	62.628	108.498	729.804	3	14,87
Kiraz	58.654	55.652	724.944	3	7,68
Nektarin	20.527	34.132	162.244	3	21,03
İncir	24.923	29.314	320.000	3	9,16
Çilek	30.193	50.621	546.525	5	9,26

Biber (Kuru İşlenmemiş)	3.800	10.640	256.735	5	4,14
Kestane	4.711	3.379	76.045	5	4,44
Çörekotu Tohumu	1.840	139	3.412	5	4,07
Sebzeler					
Domates (Salçalık)	138.273	1.062.774	4.547.580	1	23,37
Fasülye (Taze)	36.939	61.824	547.349	1	11,30
Karnabahar	14.826	42.552	216.334	1	19,67
Bezelye (Taze)	31.717	30.007	108.492	1	27,66
Lahana (Brüksel)	1.217	2.452	2.889	1	84,87
Pırasa	9.910	39.437	225.480	2	17,49
Karpuz	36.313	190.736	3.491.554	3	5,46
Biber (Sivri)	22.947	64.564	838.890	3	7,70
Lahana (Beyaz)	8.380	37.549	594.143	3	6,32
Ispanak	10.475	14.417	231.515	3	6,23
Kereviz (Kök)	1.615	3.262	23.159	3	14,09
Semizotu	306	728	5.702	3	12,77
Pepino	2	9	50	3	18,00
Biber (Dolmalık)	4.829	25.495	389.957	4	6,54
Lahana (Kırmızı)	3.163	9.670	198.516	4	4,87
Enginar	5.019	5.824	39.280	4	14,83
Dereotu	388	531	8.267	4	6,42
Biber (Salçalık)	24.698	92.464	1.291.091	5	7,16
Kabak (Sakız)	5.513	25.057	547.208	5	4,58
Brokoli	4.890	7.927	95.057	5	8,34
Bakla	4.074	4.739	54.317	5	8,72
Maydanoz	1.405	2.658	97.760	5	2,72
Roka	418	561	15.045	5	3,73
Tarla Ürünleri					
Üçgül (Yeşil Ot)	55	96	96	1	100,00
Çavdar (Yeşil Ot)	12.936	24.634	98.195	2	25,09
İtalyan Çimi (Yemlik)	27.398	117.227	971.691	3	12,06
Bezelye (Kuru)	918	216	1.538	3	14,04
Çayır Otu (Yeşilot)	8.421	20.632	293.848	4	7,02
Buğday (Hasıl/Yeşilot)	11.800	17.435	348.838	4	5,00
Bakla (Kuru, İnsan Tüketimi için)	2.168	514	5.002	4	10,28
Mısır (Slaj)	211.916	1.203.803	27.186.949	5	4,43
Ayçiçeği Tohumu (Çerezlik)	46.725	14.835	167.004	5	8,88
Yem Şalgamı	3.353	14.282	237.491	5	6,01
Sorgum (Yeşil Ot)	1.350	5.262	87.920	5	5,98
Bakla (Kuru, Yemlik)	280	112	4.133	5	2,71

Kaynak: Bursa İl Tarım Orman Müdürlüğü 2020 Yılı Faaliyet Raporu

Tarım sektörü, Türkiye ekonomisi açısından olduğu kadar, Bursa ekonomisinde de oldukça önemli bir yere sahiptir.



Lisanslı depo kurulacak yer için üretim yönüyle İznik ilçesi ön plana çıkmakla birlikte, toplam il üretiminin % 84'ünün gerçekleştirildiği Gemlik, Mudanya, Orhangazi ve İznik ilçelerinin tümüne hitap edebilecek bir tesisin, aşağıda belirtilen hususlar da dikkate alınarak bir bütün olarak değerlendirilmesi daha uygun olacaktır.

2.2. Ekonomik ve Fiziksel Altyapı

Yatırım yapılacak bölgenin hammadde kaynaklarına erişilebilirlik durumu, üretimi ve mevcut sanayi işletmeler yönüyle değerlendirilmiştir.

2.2.1. Türkiye Sofralık Zeytin Üretim Miktarı

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre; Ülkemiz son beş yıllık zeytin ağaç sayısı ve üretimi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

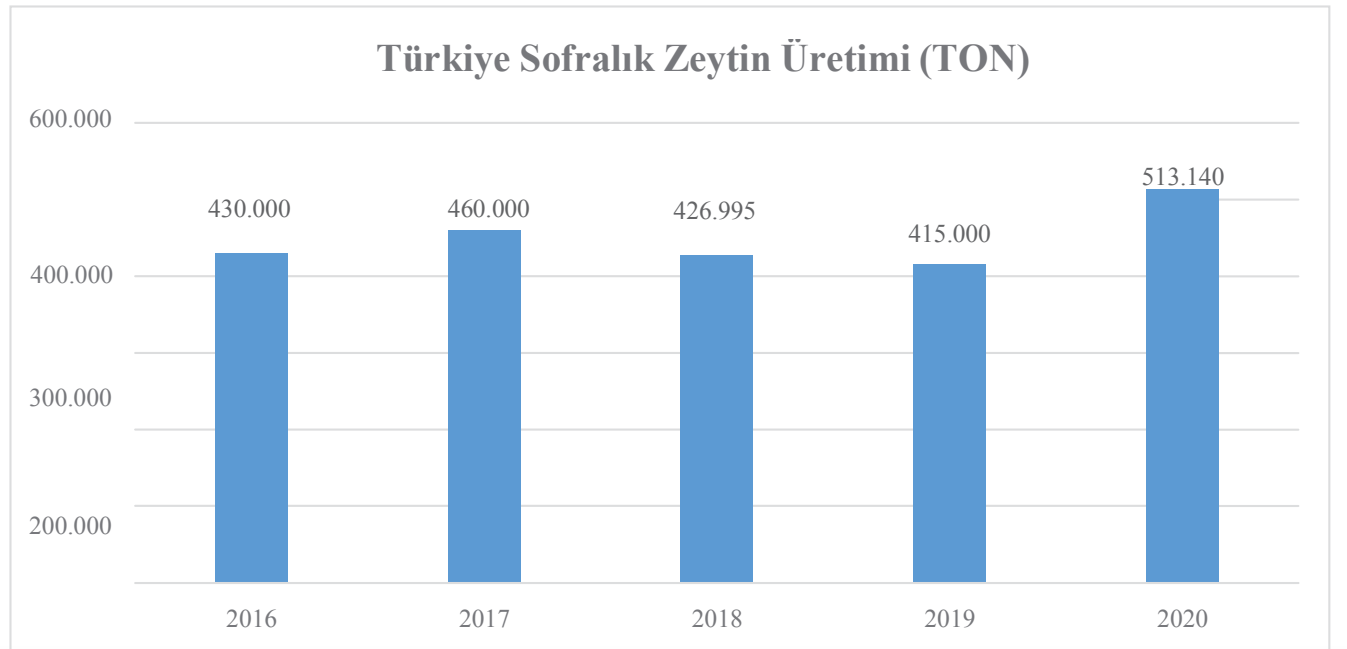
2016 yılında 55.967.601 adet olan toplam ağaç sayısı, 2020 yılında 59.807.088 adete, buna paralel olarak da 2016 yılında 430.000 ton olan zeytin üretimi 2020 yılında 513.140 tona ulaşmıştır. Ağaç sayısı artmış olmakla birlikte iklimsel verilere bağlı olarak yıldan yıla üretim dalgalı seyir göstermektedir.

Tablo 14. Türkiye Sofralık Zeytin Ağaç Sayısı ve Üretimi

TÜRKİYE SOFRALIK ZEYTİN AĞAÇ SAYISI VE ÜRETİMİ				
	Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Ağaç Sayısı (Adet)	Üretim (TON)
2016	47.314.681	8.652.920	55.967.601	430.000
2017	47.675.780	8.552.278	56.228.058	460.000
2018	42.288.347	8.681.448	50.969.795	426.995
2019	48.032.207	10.002.011	58.034.218	415.000
2020	50.469.104	9.337.984	59.807.088	513.140

Kaynak: TÜİK

Grafik 2. Türkiye Sofralık Zeytin Üretimi



Kaynak: TÜİK

Türkiye’de Aydın, İzmir, Muğla, Balıkesir, Bursa, Manisa, Çanakkale, Gaziantep ve Mersin önemli zeytin üretimi yapılan illerdir. Ege, Marmara, Akdeniz, Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ise önemli zeytin üreten bölgelerdir.

Şekil 6. Türkiye Zeytin Üretim Alanları



1. Ege, 2. Marmara, 3. Akdeniz, 4. Güneydoğu Anadolu, 5. Karadeniz.)
(numaralar bölgelerin ağaç sayısı ve üretim miktarlarına göre çoktan aza doğru verilmiştir)

Kaynak: Ticaret Bakanlığı

Türkiye’de yaklaşık 320 bin zeytinci aile işletmesi mevcut olup bunun % 14’ü Tariş Zeytin ve Zeytinyağı Birliği ve Marmarabirlik ortaklarından oluşmaktadır. Tariş Zeytin ve Zeytinyağı Birliği yaklaşık 22 bin, Marmarabirlik ise yaklaşık 30 bin ortağa sahiptir.

Son yıllarda dünyada sağlıklı ve dengeli beslenme alışkanlıkları yanında uzun yaşama olan ilginin artması, insanların zeytin ve zeytinyağı tüketimini arttırmıştır. Üretici ülkeler için ekonomik ve sosyal açıdan önemli ürünlerden biri olan zeytin ve zeytinyağı aynı zamanda Akdeniz’i simgeleyen bir kültürün de parçasıdır.

Türkiye’nin önemli tarımsal ihraç ürünlerinden biri olan zeytin ve zeytinyağı, ülkemiz potansiyeli dikkate alındığında, mevcut sorunların çözüme kavuşturulmasıyla özellikle de Avrupa Birliği’ne katılım sürecinde, tarım sektörümüz için rekabet gücü olan ürünlerden biridir.

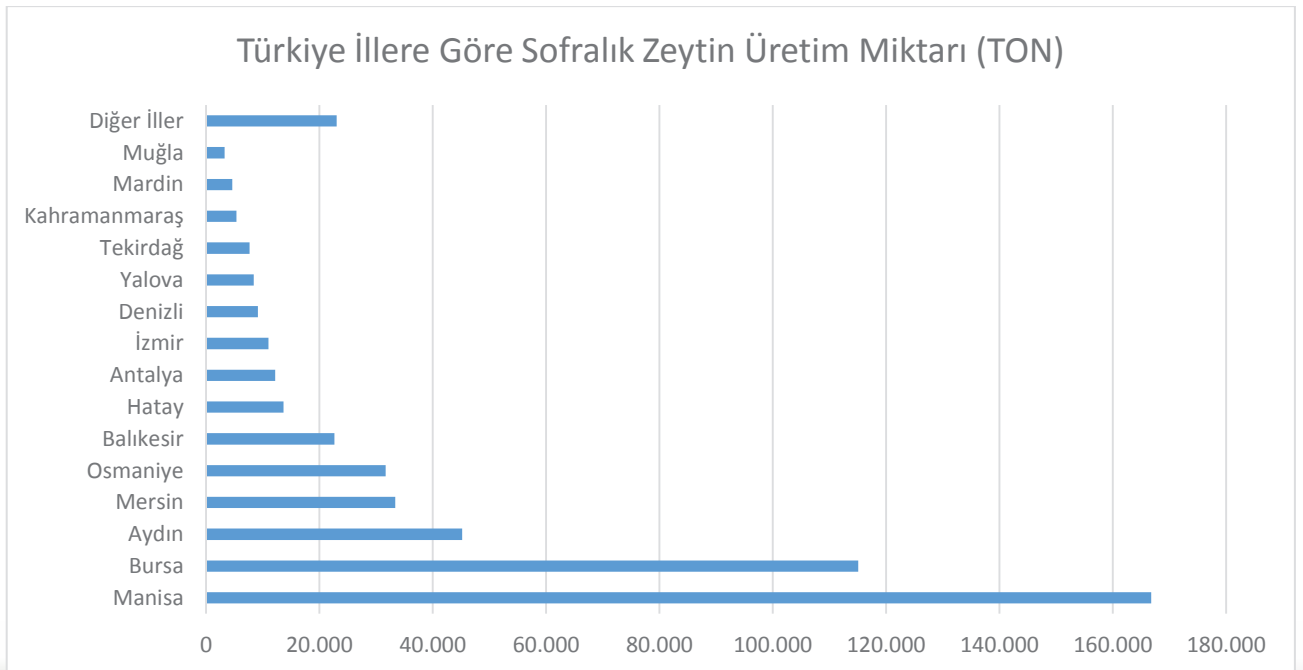
Türkiye illere göre sofralık zeytin üretim miktarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Buna göre Manisa ili toplam üretimin % 33’ünü, Bursa ili % 22’sini gerçekleştirmekte olup, söz konusu iki ilimiz toplam üretimin yarısını oluşturmaktadır.

Tablo 15. Türkiye İllere Göre Sofralık Zeytin Üretim Miktarı (Ton)

TÜRKİYE İLLERE GÖRE SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİM MİKTARI (TON)					
İli	2016	2017	2018	2019	2020
Manisa	115.345	121.066	147.647	87.749	166.775
Bursa	56.325	92.706	104.081	79.059	115.072
Aydın	49.581	63.182	31.985	73.195	45.179
Mersin	43.438	37.391	11.000	23.225	33.375
Osmaniye	33.506	6.678	5.500	10.000	31.703
Balıkesir	24.626	32.764	26.455	41.632	22.658
Hatay	19.130	7.640	5.500	18.635	13.684
Antalya	12.622	3.845	4.000	7.506	12.204
İzmir	22.847	24.752	20.341	12.204	11.014
Denizli	5.492	8.974	10.042	7.313	9.133
Yalova	2.915	6.237	8.466	7.176	8.412
Tekirdağ	4.710	10.203	11.041	11.295	7.667
Kahramanmaraş	768	587	1.001	750	5.348
Mardin	1.460	2.282	2.743	3.209	4.610
Muğla	8.722	15.929	2.998	7.426	3.269
Diğer İller	28.513	25.764	34.195	24.626	23.037
TOPLAM	430.000	460.000	426.995	415.000	513.140

Kaynak: Sofralık Zeytin Ve Zeytinyağı Rekoltesi Ulusal Resmi Tespit Heyeti Raporu

Grafik 3. Türkiye İllere Göre Sofralık Zeytin Üretimi (Ton)



Kaynak: TÜİK

2.2.2. Türkiye Zeytinyağı Üretim Miktarı

Ülkemizde 2016 yılında toplam 117.790.487 adet yağlık zeytin amaçlı meyve bulunmakta iken, 2020 yılında 127.356.164 adede ulaşmıştır. Buna bağlı olarak zeytinyağı üretim miktarı 2016 yılında 254.902 ton iken 2020 yılında 172.905 ton olarak gerçekleşmiştir. Bunun nedeni ağaç sayısı artmakla birlikte zeytin yetiştiriciliğinin tamamen iklim verilerine bağlı olması ve var/yok yılı olmasıdır. Nitekim, aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere 2017 yılında 321.569 ton zeytinyağı üretimi gerçekleştirilmiştir.

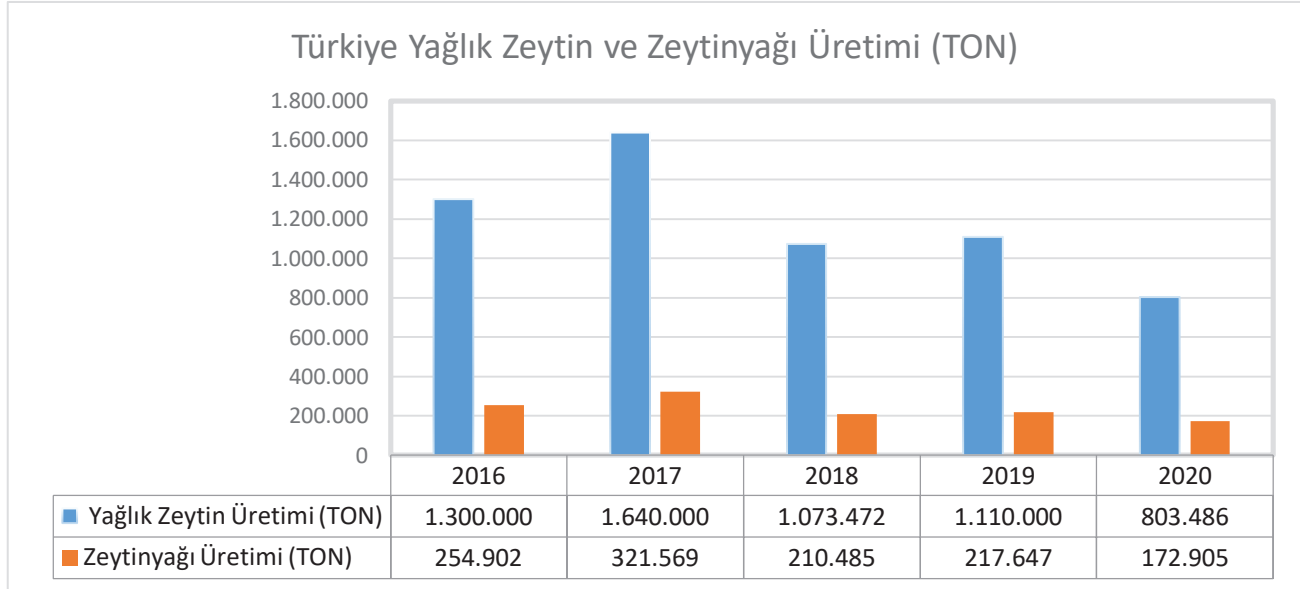
Tablo 16. Türkiye Yağlık Zeytin Ağaç Sayısı ve Zeytinyağı Üretimi

TÜRKİYE YAĞLIK ZEYTİN AĞAÇ SAYISI VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ					
YIL	Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Ağaç Sayısı (Adet)	Yağlık Zeytin Üretimi (TON)	Zeytinyağı Üretimi (TON)*
2016	100.088.449	17.702.038	117.790.487	1.300.000	254.902
2017	100.587.005	17.779.084	118.366.089	1.640.000	321.569
2018	108.781.087	18.093.084	126.874.171	1.073.472	210.485
2019	106.005.008	18.036.904	124.041.912	1.110.000	217.647
2020	108.912.926	18.443.238	127.356.164	803.486	172.905

Kaynak: TÜİK

*Zeytinyağı üretiminde Sofralık Zeytin ve Zeytinyağı Rekoltesi Ulusal Resmi Tespit Heyeti Raporu esas alınmıştır.

Grafik 4. Türkiye Yağlık Zeytin ve Zeytinyağı Üretimi (Ton)



Kaynak: TÜİK

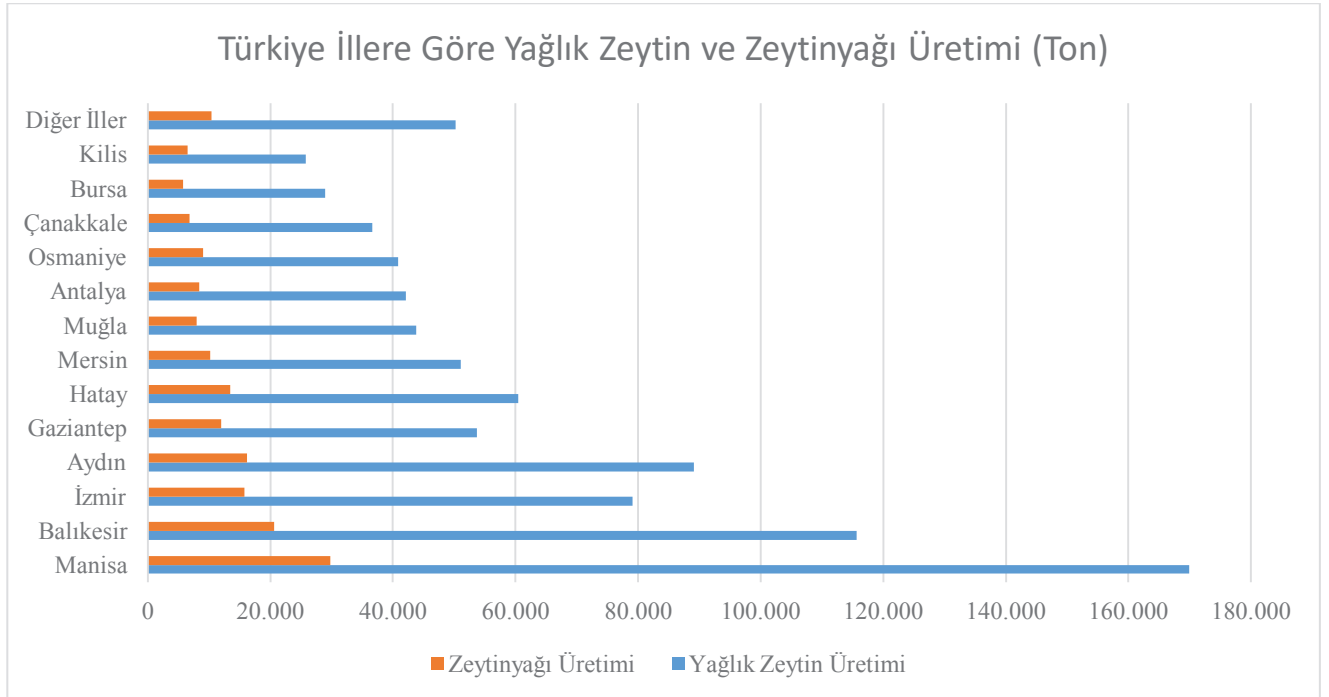
Ülkemizdeki zeytinyağı üretiminin % 17'si Manisa, % 12'si Bursa, % 9,5'i Aydın, % 9'u İzmir illerinde gerçekleştirilmektedir. Söz konusu 4 ilimiz Türkiye toplam zeytinyağı üretiminin neredeyse yarısını gerçekleştirmektedir.

Tablo 17. Türkiye illere Göre Yağlık Zeytin ve Zeytinyağı Üretimi

TÜRKİYE İLLERE GÖRE YAĞLIK ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ (TON)										
İli	YAĞLIK ZEYTİN ÜRETİMİ					ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Manisa	68.265	145.666	162.422	47.563	169.946	11.976	25.555	28.495	8.344	29.815
Balıkesir	156.396	221.436	83.447	121.500	115.617	27.928	39.542	14.901	21.696	20.646
İzmir	206.663	164.756	82.415	104.273	79.048	41.333	32.951	16.483	20.855	15.810
Aydın	209.656	392.196	168.904	310.832	89.082	38.119	71.308	30.710	56.515	16.197
Gaziantep	9.213	15.435	63.500	15.750	53.735	2.047	3.430	14.111	3.500	11.941
Hatay	116.770	139.554	85.501	117.568	60.490	25.949	31.012	19.000	26.126	13.442
Mersin	99.837	105.478	58.993	74.991	51.030	19.967	21.096	11.799	14.998	10.206
Muğla	181.919	196.180	38.700	141.570	43.808	33.076	35.669	7.036	25.740	7.965
Antalya	51.832	70.290	57.000	62.623	42.081	10.366	14.058	11.400	12.525	8.416
Osmaniye	22.478	57.886	59.500	19.997	40.815	4.995	12.864	13.222	4.444	9.070
Çanakkale	105.830	61.722	36.538	31.534	36.689	19.598	11.430	6.766	5.840	6.794
Bursa	23.677	20.256	44.604	16.790	28.981	4.735	4.051	8.921	3.358	5.796
Kilis	20.380	9.146	50.500	24.749	25.813	5.095	2.287	12.625	6.187	6.453
Diğer İller	50.761	60.204	81.448	37.050	50.193	9.716	16.316	15.015	7.519	10.354
TOPLAM	1.323.677	1.660.205	1.073.472	1.126.790	887.328	254.902	321.569	210.485	217.647	172.905

Kaynak: Sofralık Zeytin ve Zeytinyağı Rekoltesi Ulusal Resmi Tespit Heyeti Raporu

Grafik 5. Türkiye illere Göre Yağlık Zeytin ve Zeytinyağı Üretimi (Ton)



Kaynak: TÜİK

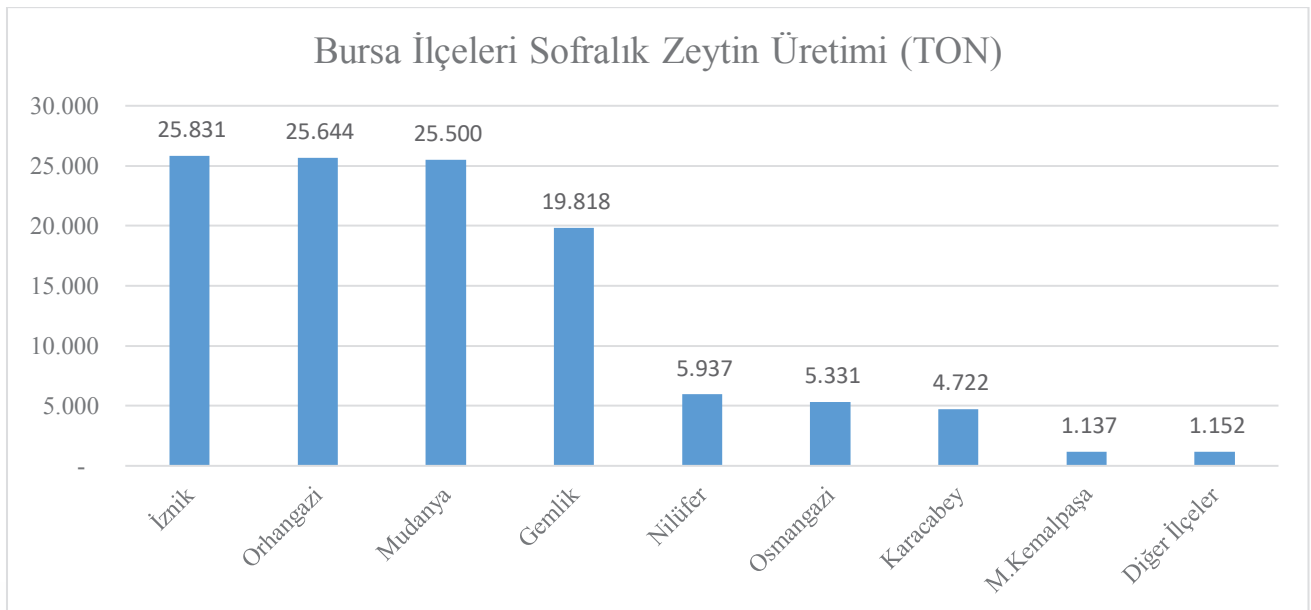
2.2.3. Bursa İli Sofralık Zeytin Üretim Miktarı

Tablo 18. Bursa İli Sofralık Zeytin Üretimi

BURSA İLİ İLÇELERE GÖRE SOFRALIK ZEYTİN ÜRETİMİ DURUMU (2020 YILI)				
İLÇE	Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Ağaç Sayısı (Adet)	Üretim (TON)
İznik	1.987.000	5.000	1.992.000	25.831
Orhangazi	2.229.922	6.005	2.235.927	25.644
Mudanya	3.000.000	80.000	3.080.000	25.500
Gemlik	2.477.220	0	2.477.220	19.818
Nilüfer	624.900	13.820	638.720	5.937
Osmangazi	627.115	9.780	636.895	5.331
Karacabey	613.200	15.400	628.600	4.722
Mustafakemalpaşa	162.366	43.496	205.862	1.137
Gürsu	37.360	0	37.360	560
Kestel	56.335	6.500	62.835	423
Yenişehir	15.910	34.520	50.430	143
Orhaneli	2050	2100	4.150	12
Keles	1.560	3.631	5.191	8
İnegöl	610	0	610	3
Yıldırım	415	0	415	3
TOPLAM	11.835.963	220.252	12.056.215	115.072

Kaynak: TÜİK

Grafik 6. Bursa İlçeleri Sofralık Zeytin Üretimi (Ton)



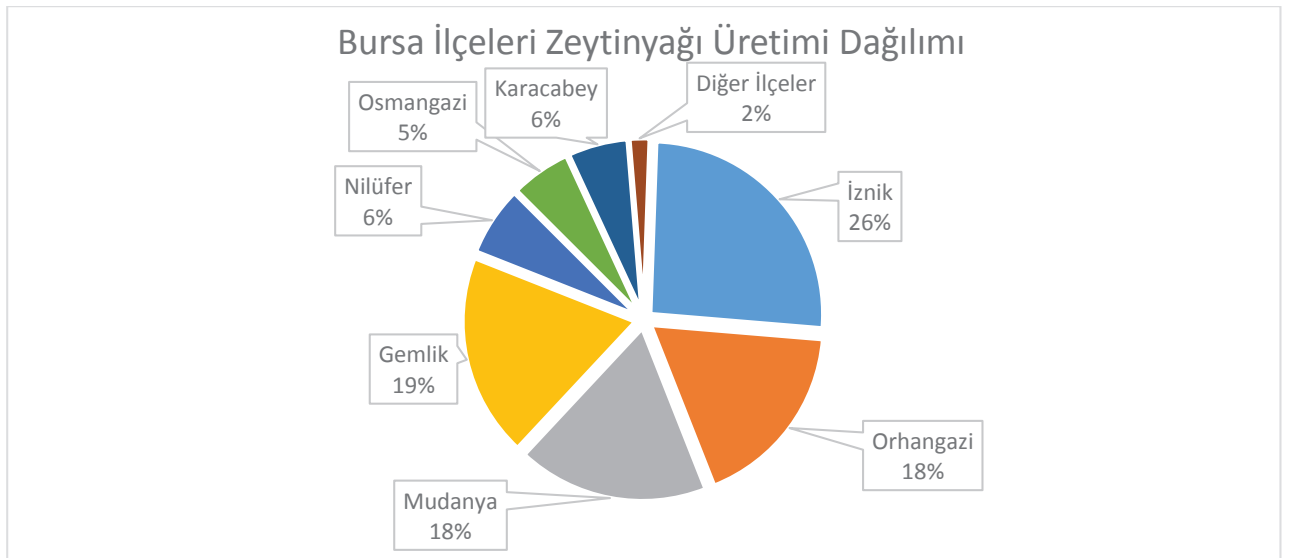
Kaynak: TÜİK

2.2.4. Bursa İli Zeytinyağı Üretim Miktarı

Tablo 19. Bursa İli İlçelere Göre Yağlık Zeytin ve Zeytinyağı Üretimi

BURSA İLİ İLÇELERE GÖRE YAĞLIK ZEYTİN VE ZEYTİNYAĞI ÜRETİMİ DURUMU (2020 YILI)					
İLÇE	Meyve Veren Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Meyve Vermeyen Yaşta Ağaç Sayısı (Adet)	Toplam Ağaç Sayısı (Adet)	Zeytinyağı Üretimi Amaçlı Zeytin Üretimi (TON)*	Zeytinyağı Üretimi (TON)
İznik	584.439	500	584.939	11.500	1.494
Orhangazi	531.861	0	531.861	7.900	1.026
Mudanya	780.769	0	780.769	8.000	1.039
Gemlik	988.161	590	988.751	8.500	1.104
Nilüfer	168.261	0	168.261	2.900	377
Osmangazi	209.320	0	209.320	2.500	325
Karacabey	192.443	2.100	194.543	2.500	325
Mustafakemalpaşa	33.203	1.195	34.398	470	61
Gürsu	7.668	0	7.668	100	13
Kestel	16.667	0	16.667	200	26
Yenişehir	5.692	18.100	23.792	60	8
Orhaneli	0	0	0	0	0
Keles	0	0	0	0	0
İnegöl	0	0	0	0	0
Yıldırım	0	0	0	0	0
TOPLAM	3.518.484	22.485	3.540.969	44.630	5.796
*Bazı ilçelerde yağlık amaçlı zeytin üretim miktarı 2020 yılı verileri TÜİK'te bulunmadığından en yakın yıl olan 2018 yılı verileri kullanılmıştır.					
Kaynak: TÜİK					

Grafik 7. Bursa İlçeleri Zeytinyağı Üretimi Dağılımı



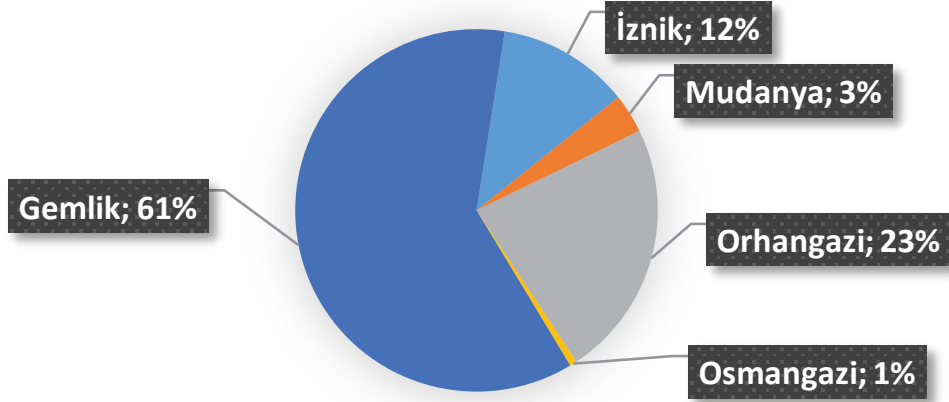
Kaynak: TÜİK

2.2.5. Bursa İli Sofralık Zeytin İşleme Kapasitesi ve İşletme Sayısı

Bursa ilinde toplam 314 adet zeytin işleme ve işlenmiş zeytin ticaretiyle iştigal eden şirket bulunmaktadır. Aşağıdaki tablolarda ve grafikte görüldüğü üzere 192 adet (% 61) ile Gemlik ilçesi en fazla işletmenin bulunduğu yer konumundadır. Bu ilçeyi 72 adet (% 23) Orhangazi, 37 adet (% 12) İznik, 11 adet (% 3) Mudanya ve 2 adet (% 1) ile Osmangazi ilçeleri takip etmektedir

Grafik 8. Bursa İlçeleri Zeytin İşleme ve Ticareti

Bursa İlçeleri Zeytin İşleme ve Ticareti



Kaynak: TÜİK



Tablo 20. Bursa İli İznik İlçesi Zeytin Ticareti Yapan Şirketler

BURSA İLİ İZNİK İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER			
S.NO	ŞİRKET ÜNVANI	İLÇE	FAALİYET ALANI
1	Ahmet Işık	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
2	Arif Bektaş	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
3	Atan Zeytincilik Ambalaj Paketleme ve Gıda Maddeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
4	Bodur Kardeşler Zeytincilik ve Gıda Maddeleri Pazarlama Dağıtım- İthalat- İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
5	Dedeoğlu Akaryakıt Gıda Maddeleri Tic. San. Ltd. Şti.	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
6	Dirazali Tarım Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
7	Emre Dolaşık- Ali Emre Zeytincilik	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
8	Gökhan Köse	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
9	Gürkan Cengiz	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
10	Haktat Zeytincilik Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
11	Hasan Okur-Okur Zeytincilik	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
12	İbrahim Yavaş	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
13	İhsan Gürgen	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
14	İlbey Zeytincilik ve Gıda Maddeleri Pazarlama Dağıtım İthalat İhracat Ticaret Sanayi Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
15	İsmail Hakkı Başaran	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
16	İsmet Kırık-Kırık Zeytincilik	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
17	İznik Şanlı Zeytin Sanayi Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
18	İznikli Zeytin Zeytinyağı Gıda Tarım Hayvancılık Turizm İnşaat İthalat İhracat Sanayi Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
19	Kırmaz Zeytincilik ve Gıda Maddeleri Pazarlama Dağıtım İthalat İhracat Ticaret Sanayi Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
20	Köseoğlu Zeytincilik ve Gıda Maddeleri Pazarlama Dağıtım İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
21	Mahmut Dede	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
22	Mehmet Akbaş-Hıştıroğlu Zeytincilik	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
23	Muhammed Arslan	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
24	Muhsin Kaya-Yalıboylu Zeytincilik	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
25	Mustafa Bozkurt	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
26	Mustafa Büke- Marmara Zeytin. Gıda ve Yağ İmal. Alım Satım Ticareti	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
27	Namık Turan	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
28	Necdet Cengiz- Nc Zeytincilik	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
29	Nüket Yılmaz	İznik	Zeytin perakende ticareti
30	Ömer Özdemir	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
31	Recep Alp	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
32	S.S. 699 Sayılı İznik Zeytin Tarım Satış Kooperatifi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
33	S.S. Çiçekli Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
34	Turan Zeytin Zeytinyağı Gıda Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
35	Yeni Çağdaş İhtiyaç ve Gıda Maddeleri İnşaat Ticaret Limited Şirketi İznik Zeytin Hali Şubesi	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
36	Yunus Emre Ayar	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
37	Zehra Arıcı	İznik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

Tablo 21. Bursa İli Mudanya İlçesi Zeytin Ticareti Yapan Şirketler

BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER			
S.NO	ŞİRKET ÜNVANI	İLÇE	FAALİYET ALANI
1	Akyüba Ticaret Limited Şirketi	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
2	Alper Topçu	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
3	Ateşoğlu Zeytincilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
4	Behçetoğulları Zeytincilik	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
5	Biziz Gıda Tarım Taşımacılık İnşaat Madencilik Otomotiv Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
6	Ethem Aksel	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
7	Hamamcioğlu Ticari ve Sınai Kollektif Şirketi	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
8	Ömer Bilgit	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
9	S.S. 150 Sayılı Mudanya Zeytin Tarım Satış Kooperatifi	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
10	Turser Zeytincilik ve Zeytin Yağı Sanayi Tic. Limited Şirketi	Mudanya	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
11	Vedat Ateş- Macaroğlu Zeytin	Mudanya	Zeytin perakende ticareti

Tablo 22. Bursa İli Orhangazi İlçesi Zeytin Ticareti Yapan Şirketler

BURSA İLİ ORHANGAZI İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER			
S.NO	ŞİRKET ÜNVANI	İLÇE	FAALİYET ALANI
1	Abdullah Dalyan Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
2	Abdullah Enis İpşir Eminel Zeytincilik	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
3	Ad Tarım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
4	Adnan Akova	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
5	Ahmet Korkusuz	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
6	Akay Zeytincilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
7	Alan Zeytincilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
8	Ali Ege/ Ali Ege Zeytin, Zeytinyağ Paketleme	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
9	Arif Türkoğlu Zeytincilik Gıda Sanayi ve Tic. Ltd Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
10	Avni Erel	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
11	Aytekin Zeytincilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
12	Batın Oral	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
13	Baytekler Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
14	Beyazıt Zeytincilik Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
15	Bilal Balcı	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
16	Birtat Zeytin ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
17	Bülent Kazak	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
18	Cekare Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
19	Celayir Zeytin Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
20	Cengiz Yıldız	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
21	Çolakoglu Sanayi Ticaret Limited Şirketi Orhangazi Şubesi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
22	Ekinim Gıda İthalat İhracat Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
23	Emrecaan Tuğran Zeytin Gıda Sanayii Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
24	Erel Zeytincilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
25	Ergin Zeytincilik- Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
26	Erkan İçöz	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
27	Ertoksöz Zeytincilik Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
28	Eşref Ali Silmez Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
29	Eşrefoğlu Silmezler Zeytincilik, Sanayi ve Tic. Ltd. Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

30	Gemlik Tomruk Zeytincilik Sanayi ve Tic. Ltd Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
31	Gemtaş Zeytincilik Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
32	Güngör Zeytin Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
33	Güven Uzun	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
34	Hacı Sergen Birdane	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
35	Haşim Elmaskaya	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
36	Hns Gıda Zeytincilik Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
37	Hüseyin Özay	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
38	Karali Çay Sanayi Tic. Ve Gıda Pazarlama Anonim Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
39	Karar T Anonim Şirketi Orhangazi Şubesi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
40	Kılıç Zeytincilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
41	Kocaağa Gıda ve Tarım Ürünleri Sanayi Tic. Ltd Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
42	Körfezim Turizm Nakliye ve Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Marzım-Orhangazi Şubesi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
43	Mehmet Emin Zeybek Zeytincilik Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
44	Mehmet Fikri Türe/Türe Zeytinleri	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
45	Merhaba Ekol Zeytincilik Tarım Ürünleri Gıda Ambalaj Nakliye İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
46	Mustafa Bozdağ	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
47	Mustafa Yaşar (Yaşar Zeytinleri)	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
48	Nogay Zeytincilik Gıda İnşaat Emlak Nakliye Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
49	Onur Silmez Zeytincilik Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
50	Orhan Tetik	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
51	Orhangazi Zeytincilik Ambalaj Turizm Gıda ve İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
52	Öz Aslan Kardeşler Gıda Tarım Hayvancılık İnşaat Otomotiv Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Orhangazi Şubesi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
53	Özkan Ataç	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
54	Rasim Can	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
55	Resul Gün	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
56	S.S. 189 Sayılı Orhangazi Zeytin Tarım Satış Kooperatifi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
57	S.S. Orhangazi Dutluca Köyü Tarımsal Kalkınma Koop	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
58	Sadettin Yılmaz	Orhangazi	Zeytin perakende ticareti
59	Samet Öner	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
60	Sebahattin Ergin	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
61	Sebahattin Üresin	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
62	Selahattin Keskin	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
63	Selçuk Güngör	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
64	Sevgi Mumcu	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
65	Soyaslan Zeytin Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
66	Türker Erel	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
67	Ufuk Kocatürk / Ufuk Kocatürk Zeytincilik	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
68	Vahit Gök/Gökler Zeytin ve Peynir Ticareti	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
69	Yakup Bozdağ	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
70	Yakup Güncan Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
71	Yiğit Birel	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
72	Zey-Tur-San Gıda Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi	Orhangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

Tablo 23. Bursa İli Osmangazi İlçesi Zeytin Ticareti Yapan Şirketler

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER			
S.NO	ŞİRKET ÜNVANI	İLÇE	FAALİYET ALANI
1	Recep Gültekin	Osmangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
2	Yusuf Yiğit	Osmangazi	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

Kaynak: Bursa Ticaret Borsası

Tablo24. Bursa İli Gemlik İlçesi Zeytin Ticareti Yapan Şirketler

BURSA İLİ GEMLİK İLÇESİ ZEYTİN TİCARETİ YAPAN ŞİRKETLER			
S.NO	ŞİRKET ÜNVANI	İLÇE	FAALİYET ALANI
1	Adatepe İnş.ve Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
2	Adem Çiçek	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
3	Ahmet Can Billur	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
4	Ahmet İsmail Uludağ	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
5	Ahmet Temel	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
6	Ahmet Tezcan Peker	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
7	Akın Zeytincilik İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
8	Aktuğlu Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
9	Alan Zey.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
10	Ali Ay	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
11	Ali Ege	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
12	Ali Öztürk	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
13	Alkan Zey.Gıda İnş.Pet. Nak.Tic. ve San. Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
14	Alper Topçu	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
15	Arif Güreşçi	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
16	Asay Akar.Tur. Gıda Mağ.Nak.İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
17	Asfa Dan.Gıda Mad.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
18	Atilla Kosif Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
19	Aybes Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
20	Aydı Zeyt.Org.Tar.İnş.Nak.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
21	Aydoğmuş Zey.Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
22	Ayhan Önen	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
23	Aytekin Zeytincilik Gıda Amb.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
24	Aziz Göral	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
25	Aziz Sönmez	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
26	B.Y.K. Zey.Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
27	Bağcı Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
28	Barış Konak	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
29	Bedrettin Güner	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
30	Behiç Öner	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
31	Berna Manzak	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

32	Beyoğlu Polimer Plastik San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
33	Burhan Bakır	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
34	Cemile Çakar	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
35	Cevat Yazıcı	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
36	Çakıroğlu Zey.Gıda İnş.Oto.San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
37	Davut Yazıcı	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
38	Doğan Zey.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
39	Doyuran Zeytincilik Gıda San.Nak.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
40	Duycan Gıda Paz.Dağ.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
41	Efe Marmara Zey.İth. İhr.Tar. Turz.Taş. Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
42	Efe-Ege Zey.Gıda Amb.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
43	Ekin Zey.Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
44	Ekrem Alaz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
45	Emirhan Mim.Müh. İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
46	Ender Teke	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
47	Engin Metin	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
48	Erdal Kayalı	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
49	Erdi Uysal	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
50	Erkan Eren	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
51	Ertan Toksabay	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
52	Ertuğrul Turan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
53	Ezel Zey.Kons. ve Gıda San.Nak.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
54	Faruk Bala	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
55	Fatma Aykut	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
56	Fenix Tarım Gıda San.ve Tic.A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
57	Fevzi Ünal	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
58	Fidase Yılmaz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
59	Fuat Semiz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
60	Gemlik Açık Ceza İnfaz Kur.İşyurdu Müd.Tic. İşletmesi	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
61	Gemlikbirlik Zeytincilik ve Gıda Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
62	Gemtaş Gemlik İnş.Taah. San.ve Tic.A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
63	Gemtat Zey.Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
64	Gemvit Zey.ve Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
65	Gemzey Zey.Gıda ve Tem.Mad.Paz.Nak.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
66	Gmlk Loj.Zey. Nak.İth. İhr. San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
67	Gökay Akın	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
68	Gökhan Okcu	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
69	Güngör Zeytin Gıda ve Amb.San.Tic.A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
70	Gürcan Güngör	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
71	Hakan Ay	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
72	Halil Tuna	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

73	Haluk Güveniş	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
74	Hasan Kaplan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
75	Hasan Yıldırım	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
76	Haszey1955 Zeyt.Gıda Kafe Rest.Oto. San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
77	Hatice Ağan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
78	Hatice Girenay	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
79	Hayrullah Esen	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
80	Hazım Aydın	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
81	Hikmet Mete	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
82	Hilal Zeytincilik Gıda İth.İhr. San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
83	Hümmet Çam	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
84	Hüseyin Başaran Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
85	Hüseyin Çakır	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
86	Hüseyin Öztürk	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
87	İbrahim Ayten	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
88	İbrahim Gedik	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
89	İbrahim Peker Zey.Z. Yağı San.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
90	İkram Gıda A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
91	İlhan Acar	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
92	İslamoğlu Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
93	İsmail Elikesik	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
94	İsmail Eralp	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
95	İsmail Turan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
96	İsmail Yazıcı	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
97	İsmail Yılcı	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
98	Jale Dinçeli	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
99	Kadir Uysal	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
100	Kadriye Kurum	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
101	Kaptan Zey.Tur. ve Mal.İnş.Nak.İth.İhr.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
102	Kardash Gıda San.A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
103	Kavlak Zeytin San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
104	Kayabey Zey.İnş. Nak.Eğt. Hiz.Tur.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
105	Kaynatma Zeytincilik San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
106	Levent Mete	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
107	LS Zeytincilik Gıda İnş.Nak. İth.İhr.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
108	Marmaray Zey.Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
109	Mehmet Ege	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
110	Mehmet Hakan Çakır	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
111	Mehmet Necati Çelik	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
112	Mehmet Yılmaz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
113	Mehmet Yıltır	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

114	Mete Zey.Gıda ve Kon.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
115	Muammer Akın	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
116	Muhammet Talha Albay	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
117	Muharrem Gür	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
118	Muhittin Yılmaz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
119	Murat Yılmaz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
120	Musa Uysal	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
121	Mustafa Başsoy	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
122	Mustafa Çam	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
123	Mustafa Demirarslan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
124	Mustafa Gündoğdu	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
125	Mustafa Küçüközçelik	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
126	Mustafa Palabıyık	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
127	Naciye Arslanoğlu	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
128	Namlı Zey.Tic. ve San.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
129	Nebioglu Zey.Nak. Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
130	Necip Başar	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
131	Nesa Erbek Zey. Gıda San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
132	Nurettin Bozan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
133	Nuri Göral	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
134	Nuri Şimşek	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
135	Nursan Zey.Tur. Gıda İml.Nak.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
136	Nusret Ergincan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
137	Osman Tiryaki	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
138	Ömer Sayan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
139	Özelif Zey.Gıda İnş.Nak.Tic.ve San.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
140	Özerler Gıda ve İht.Mad.Paz.İnş.ve Taah. Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
141	Özkan Zey.Gıda Amb.Nak. İnş.İth. İhr.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
142	Peyba Gıda Tar.Tur.Hayv.İnş.San. ve Tic.A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
143	Pınar Demiriz Karaman	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
144	Rem Gıda İht.Mad. Paz.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
145	Rıza Şahin	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
146	Rifat Sönmez	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
147	Rümeysa Ergincan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
148	Rümeysa Özyaydın	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
149	S.S.72 Sayılı Gemlik Zeytin Tar.Sat. Koop.Marmarabirlik	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
150	S.S. Adliye Köyü Tar.Kalk.Koop.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
151	S.S. Gemlik Çukurbahçe Kalkınma ve İşletme Koop.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
152	S.S. Karacaali Köyü Tar.Kalk.Koop.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
153	S.S. Katırlı Köyü Tar.Kalk.Koop.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
154	S.S. Şahinyurdu Köyü Tar.Kalk.Koop.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

155	S.S. Umurbey Tar.Kalk.Koop.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
156	Sabahattin Zeytincilik Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
157	Saim Mutlu	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
158	Salih Kaya Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
159	Samedhan Yazıcı	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
160	Selma Olgun	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
161	Sezer Zeytin Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
162	Sude Zeytincilik Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
163	Süren Zey.Loğ. Gıda İnş.Tur.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
164	Şeref Tosun	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
165	Talat Aydoğan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
166	Tatcan Gıda İht.Mad. İnş.Taah. Tur.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
167	Toklular Pvc.Cam İnş.Gıda Loğ.Nak. Çiç.Hed. Eşya Tur.Hrd. Mim.Hiz. San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
168	Tolga Pehlivan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
169	Tolgahan Uğur	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
170	Tuncay Göktaş	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
171	Turgay Peker Zeytincilik Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
172	Ulusoy Zeytinleri San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
173	Uç Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
174	Umurbey Loğ.Teks. Gıda Tur.Mak.İnş.Oto. San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
175	Uzunlar Zey.ve Gıda İth.İhr.San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
176	Ünal Akarsu	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
177	Ünal Hazer	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
178	Üngör Tic.Koll.Şti. Salih Üngör ve Metin Üngör	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
179	Veysel Kalyon	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
180	Yakupoğulları Gıda San. ve Tic.Tur.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
181	Yankı Zeytincilik San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
182	Yaşar Konca	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
183	Yavuz Selim Özaydın	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
184	Yetiş-Al Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
185	Yıldırım Ayvaz	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
186	Yıldırım Zeytincilik Gıda Nak.İnş. San.ve Tic.A.Ş.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
187	Yıldırım Gıda Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
188	Yunus Kıran	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
189	Yusuf Akceylan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
190	Yusuf Çalışkan	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
191	Zafer Akpınar	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti
192	Zeynep Özten	Gemlik	Zeytin (işlenmiş) toptan ticareti

Kaynak: Gemlik Ticaret Borsası

2.2.6. Bursa İli Zeytinyağı İşleme Kapasitesi ve İşletme Sayısı

Bursa ilinde Gemlik'te 8 adet, Orhangazi'de 6 adet, Mudanya'da 4 adet ve İznik'te 3 adet olmak üzere toplam 21 adet zeytinyağı işleme tesisi bulunmaktadır.

Tablo25. Bursa İli Zeytinyağı İşleme Tesisleri

BURSA İLİ ZEYTİNYAĞI İŞLEME TESİSLERİ			
S.NO	ŞİRKET ÜNVANI	İLÇE	FALİYET ALANI
1	İznik Birlik Zeytin Zeytinyağı Ambalaj Maddeleri İmalat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	İznik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
2	Nalbant Zeytincilik-Abdullah Özgören	İznik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
3	Oğuz Yıldırım	İznik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
4	Alyağ Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Mudanya	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
5	Demirhisar Hayvancılık Tarım Ürünleri Gıda İnşaat Taşımacılık Otomotiv Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Mudanya	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
6	Miryağ Kimya Nakliye Turizm Gıda ve Tarım İnşaat Taahhüt Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi	Mudanya	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
7	Turgay Gür	Mudanya	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
8	A. Gümüş Gıda İnşaat Nakliyat Tarım Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
9	Aydın Şentürk	Orhangazi	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
10	Kıyı Zeytinyağı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
11	Ortaköy 151 Tarım Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
12	Turuncum Gıda Pazarlama Limited Şirketi	Orhangazi	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
13	Olea İçecek Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Osmangazi	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
14	A.T.S. Zey.Z. Yağ Gıda Mad.Tar. Alet. ve Zirai Müc. Ürün.Tic. Ve San.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
15	Ahmet Can Bağcı	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
16	Ayşe Güney	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
17	Gemlik Yağ ve Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
18	Kavlak Akar.Pey. Gıda Mad.İnş. Tur.Nak. San.ve Tic. Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
19	Körfezim Tur.Nak. Ve Gıda Mad.San. Ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
20	Rupek Depolama İnş.Zeytin Zeytinyağı San.Tic.Ltd. Şti.	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
21	Solaksabaşı Oto.Gıda İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti.	Gemlik	Zeytinyağı imalatı (saf, sızma, rafine)
Kaynak: Gemlik Ticaret Borsası			

2.2.7. Güncel Pazar İncelemesi ve Pazarın Değerlendirilmesi

Bursa ili mevcut ve potansiyel tarımsal üretimi ve jeopolitik konumu itibarıyla önem taşımaktadır.

Bursa genel anlamıyla tarım ve ticaret şehri olmakla birlikte ulaşım anlamında da önemli bir yere sahip olup, İzmir, Manisa, Balıkesir, İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Eskişehir gibi büyük şehirlere yakın mesafede olması ve ulaşım imkanlarının gelişmiş olması, önemini artırmaktadır.

TÜİK verilerine göre Bursa ilinde 12.056.215 zeytin ağacı bulunmakta ve ortalama 115.072 ton zeytin üretimi gerçekleştirilmekte olup, Manisa'dan sonra en fazla sofralık zeytin üretilen ilimizdir.

Ülkemizdeki sofralık zeytin ağaçlarının % 20'si Bursa'da bulunmakta, toplam zeytin üreminin % 23'ü bu ilde gerçekleştirilmektedir.



Bursa, Gemlik tipi siyah zeytin çeşidi yönüyle marka şehir konumunda olup, sofralık zeytin ticaretinin merkezidir.

Diğer taraftan Ülkemiz toplam zeytinyağı üretiminin % 3 oranında, 5.796 ton zeytinyağı üretimi gerçekleştirilmektedir.

Dolayısıyla Gemlik, Orhangazi, İznik ve Mudanya ilçelerinin ekonomisinin temeli büyük oranda zeytine dayanmaktadır.

Bursa merkezli olarak bölgede faaliyet gösteren Marmarabirlik Lisanslı Depocukuk A.Ş., zeytinde Ülkemizin ilk ve tek lisanslı depo işletmesi konumundadır.

Bursa ili Gemlik, Orhangazi ve İznik ilçelerinde zeytin sektörünün yapısıyla ilgili olarak yapılan ankette sektörün daha çok üretici-salamuracı-tüccar profilinden oluştuğu, zeytin işleme sektörü kapasitesinin yıllık 500 ton üzerinde olanların çoğunluğu oluşturduğu ancak, depolama alanı, depo standartları ve finansman yönüyle yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Ankete katılanların % 70'nin salamura/depolama kapasitesi yıllık 250 ton üzerinde, % 30'unun işleme kapasitesi yıllık 250 tonun altındadır.

Zeytin alım döneminde finansman ihtiyacı duyuyorum diyenlerin oranı % 80, finansman ihtiyacımı temin edebilirsem daha fazla zeytin alırım diyenlerin oranı % 90'dır.

Üreticilerin % 85'i zeytinini yaş haliyle satmayı tercih etmektedir.

Ayrıca yapılan ankette Bursa ili mevcut zeytin salamura ve depolama kapasitesi yetersiz diyenler % 80, standartları yetersiz diyenler % 85 olarak tespit edilmiştir.

Bölgede 314 adet zeytin salamura ve toptan ticaretiyle uğraşan işletme ve 21 adet zeytinyağı işleme tesisi bulunmaktadır.

Bu kapsamda hasat dönemi fiyat değişimleri yapılan anketle irdelenmiştir.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
16	Zeytin fiyatları hangi aylarda düşüyor?	Ekim-Kasım-Aralık	5
		Ocak-Şubat-Mart	0
		Nisan-Mayıs-Haziran	0
		Temmuz-Ağustos-Eylül	0
		Piyasaya göre	75
		Değişmiyor	10
		Artıyor	10

Anket sonucuna göre zeytinin hasat dönemi olan Ekim-Kasım-Aralık ayında fiyatlar düşüyor diyenlerin oranı sadece % 5'tir. Değişmiyor diyenler % 10, artıyor diyenler % 10, piyasaya göre belirleniyor diyenler % 75'tir.

Bölgedeki zeytin işleme kapasitesi, ticaretiyle uğraşan işletme sayısının yüksekliği, işletmelerin bir kısmının ihracat yapması, zeytine olan talebi artırmakta ve fiyatların arzın yüksek olduğu dönemlerde bile düşmediğini göstermektedir.

Böyle bir piyasada miktar ve standart yönüyle depo yetersizliği bir handikap oluşturmakta olup, lisanslı depoculuğun bu sorunu önemli derecede giderebileceği düşünülmektedir.

Yapılan inceleme ve değerlendirmede;

- Sofralık zeytin işletmelerinin orta ölçekte işletmelerden oluştuğu,
- Bölgedeki salamura işleme tesisleri standartlarının yetersiz olduğu,
- İşletmelerin yeterli finansmana ulaşmada zorluk yaşadıkları,
- Üreticilerin zeytinlerini sağlıksız koşullarda salamura yapmalarının sorun oluşturduğu,
- Önemli üretim kapasitesine sahip olan ve dış pazara ürün hazırlayan modern sofralık zeytin işleme tesislerinin, standart, sürdürülebilir bir üretim için gerekli olan kaliteli hammadde temininde sıkıntılarla karşılaştıkları,
- Her üreticinin farklı üretim yeri ve şekli kullanmasının ürün standardı sorununu getirdiği,
- İşletme sayısının fazla olmasına bağlı olarak zeytin fiyatlarının düşmediği,

- Üreticilerin zeytini yağ haliyle sattıkları,
 - İşletmecilerin finansman sorunu nedeniyle üreticilerden vadeli olarak zeytin alımı yaptıkları, bunun da zaman zaman sıkıntılara yol açtığı,
 - Marmarabirlik'in zeytin piyasasını belirlemede önemli rol üstlendiği,
- tespit edilmiştir.

Belirtilen sorunların çözümünde lisanslı depoculuk önemli bir alternatif olarak görülmektedir.

2.3. Sosyal Altyapı ve Sosyal Etkiler

Bursa, Türkiye'nin en kalabalık dördüncü şehridir. 2021 itibarıyla 3.139.744 nüfusa sahiptir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara Bölgesi'nin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir.

Bursa ilinin 2020 yılına ait istihdamın sektörlere dağılımı ile şöyledir; Tarım % 11,2, Sanayi % 39,5, Hizmet % 49,9'dur.

Bursa ilinin istihdam oranı yüksek, işsizlik oranı ise düşüktür.

Türkiye geneline kıyasla işsizlik oranı düşük, istihdam oranının ise yüksek olduğu görülmektedir. TÜİK verilerine göre bu bölgede işsizlik oranı % 9,6, istihdam oranı ise % 44,5 olarak açıklanmıştır.

Bölgede yapılması planlanan lisanslı depoculuk tesisleri ile ürünlerini lisanslı depoda muhafaza edecek bölge halkı, ürünlerini değerinde istediği zaman piyasa ve borsa ortamında satarak ekonomik kayıp yaşamayacak, ürününü devlet garantisi altında bulunan lisanslı depo tesislerinde depolamanın güvencesi ile sosyal ve ekonomik olarak daha özgüvenli olacaktır. Aynı zamanda bölge çiftçisi lisanslı depoya koyduğu ürününü teminat olarak kullanabilecektir. Bu sayede bölge çiftçisi ekonomik açıdan desteklenmiş olacaktır.

2.4. Çevresel Etkiler

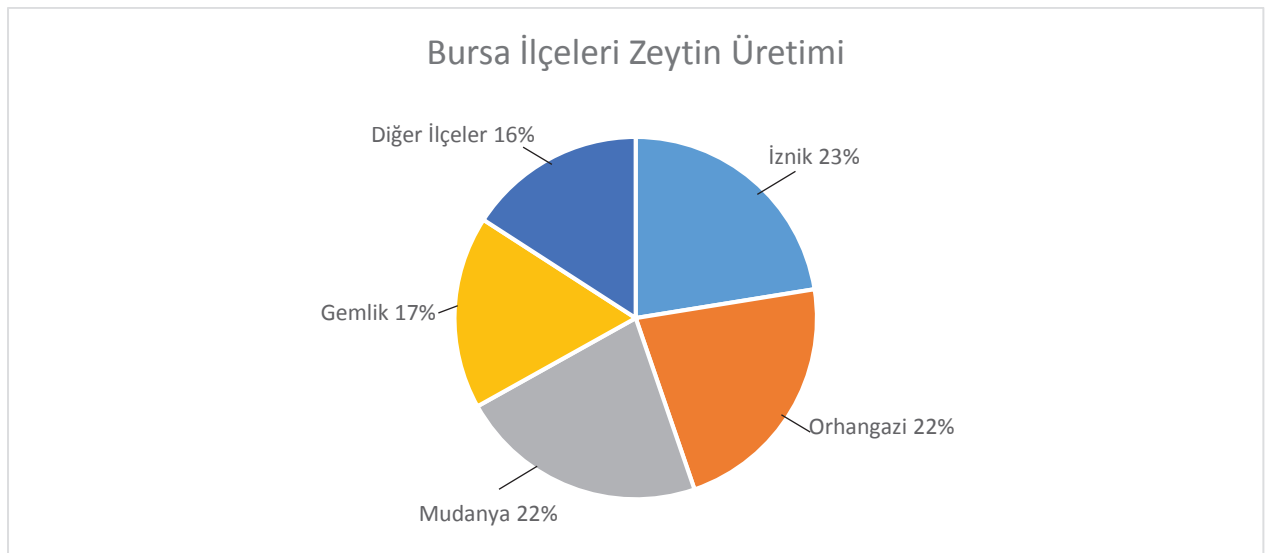
Lisanslı depo yerinin belirlenmesinde olumsuz bir çevre etkisi tespit edilmemiştir.

2.5. Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti

Zeytin lisanslı deposu, lisanslı depoculuk tebliğine göre bir yerde en az 10.000 ton kapasite için kurulabilmektedir. Bu açıdan lisanslı depo kurulacak yer üretim, zeytin işleme tesisi ve ticareti, ulaşım ve konumu gibi hususlar göz önünde bulundurularak aşağıda değerlendirilmiştir.

Aşağıdaki grafikte görüldüğü üzere, Bursa ilindeki toplam zeytin üretiminin % 23'ü İznik'te, % 22'si Orhangazi'de, % 22'si Mudanya'da, % 17'si Gemlik'te % 16'sı diğer tüm ilçelerde gerçekleştirilmektedir.

Grafik 9. Bursa İlçeleri Zeytin Üretimi



Kaynak: TÜİK

Lisanslı depo kurulacak yer için üretim yönüyle İznik ilçesi ön plana çıkmakla birlikte toplam il üretiminin % 84'ünün gerçekleştirildiği Gemlik, Mudanya, Orhangazi ve İznik ilçelerine hitap edebilecek şekilde aşağıda belirtilen hususlarla birlikte bir bütün olarak değerlendirilmesi daha uygun olacaktır.

Raporun ilgili bölümünde de belirtildiği üzere zeytin işleme ve ticareti yapan şirketlerin % 61'i Gemlik, % 23'ü Orhangazi, % 12'si İznik, % 3'ü Mudanya'da bulunmaktadır.

Üretimi yapılan zeytinin işlendiği ve toptan ticaretinin yapıldığı yer yönüyle Gemlik ilçesi ön plana çıkmakta, bu ilçeden sonra Orhangazi ilçesi gelmektedir. İznik ilçesinde en fazla üretim yapılmakla birlikte, üretimi yapılan zeytin Orhangazi ve Gemlik ilçelerinde işlem görmektedir. Diğer bir ifadeyle üretim alanı Orhangazi tarafında kalan üreticiler zeytinlerini değerlendirmek amacıyla Orhangazi ilçesine, Gemlik tarafında kalan üreticiler Gemlik'e getirmektedirler.

Aşağıdaki haritada da görüldüğü üzere zeytin üretiminin % 84'ünün yapıldığı Gemlik, Mudanya, Orhangazi ve İznik ilçeleri bir havza içerisinde bulunmakta ve ulaşılabilir mesafede yer almaktadır.

Belirtilen hususlar değerlendirildiğinde, Zeytin Lisanslı Deposunun üretimin büyük bölümünün yapıldığı söz konusu 4 ilçe üreticileri ile zeytin işleme ve toptan ticaretinin % 84'ünün yapıldığı Orhangazi ve Gemlik ilçeleri ve diğerlerine hitap edebilecek şekilde kurulması uygun olacaktır.

Bu açıdan ulaşım yönü de göz önünde bulundurulduğunda lisanslı depo işletmesinin Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında bir yere yapılmasının uygun olacağı tespit edilmiştir.

Orhangazi ve Gemlik arası 16 km. olup, her iki ilçeye 8-10 km. mesafede bir yerin, Mudanya ve İznik ilçe üreticilerinin ulaşımı açısından da sorun olmayacağı düşünülmektedir.

Mudanya-Gemlik arası 44 km. mesafede olup, Gemlik üzerinden orta nokta için 8 km. mesafe ilave edildiğinde lisanslı depoya ulaşım için yaklaşık 50 km. gerekmektedir.

İznik-Gemlik arası 53 km. mesafede olup, lisanslı depoya ulaşım için bu mesafe gidilmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla lisanslı deponun belirtilen yer civarında kurulması halinde, Gemlik'ten 8 km., Orhangazi'den 8 km., Mudanya'dan 50 km., İznik'ten yaklaşık 53 km. mesafe gidilmesi gerekmektedir.

Üretim, zeytin işleme sanayi ve ticareti, ulaşım, mesafe ve anket çalışması sonuçları göz önünde bulundurulduğunda lisanslı depo işletmesinin Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında bir yere, kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Lisanslı depo yapılacak yerle ilgili kamulaştırma söz konusu değildir.



3. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ

3.1 Varsayımlar

Proje konusu Lisanslı Depoculuk Sisteminin uluslararası düzeyde uzun yıllardan beri olduğu bilinmektedir. Ülkemizde Lisanslı Depoculuk Sistemi 2005 yılında kanunu yayımlanmasına rağmen 2011 yılına kadar herhangi bir gelişme göstermemiştir. 2011 yılında ilk kuruluşların gerçekleşmesiyle sistem bilinir hale gelmiş ve bu yönde kuruluş talepleri artmıştır.

Günümüze gelindiğinde sistemin tarım sektörüne sağladığı katkılar görülerek Devletimizin de destekleri ile lisanslı depoculuk belli bir seviyeye gelmiştir. Zeytin ve zeytinyağında bölgede yapılan anket ve araştırmalarda lisanslı depoculuğa ihtiyaç olduğu ürün standartlarının belirlenmesi ve korunmasına destek sağlayacağı ihracat amaçlı stokların kalite ve ürün özelliklerinin belirlenmesine katkı sağlayacağı ön görülmektedir. Bu konuda Bursa Ticaret Borsası'nın da sektöre katkı sağlamak anlamında beyanları bulunmaktadır.

3.2. Talep Tahmin Yöntemi

Talep tahmini bölgedeki zeytin üretim miktarı, mevcut lisanslı depolar, mevcut tüccar ve işleme sanayinin genel durumu ile bölgede yapılan görüşme ve anketlere göre yapılmıştır.

Bu kapsamda, uluslararası, ulusal ve bölgesel çapta faaliyet gösteren kurumlarca hazırlanan raporlar, ulusal çapta lisanslı depo kurulumu konusunda benzer oluşumların ve iyi uygulama örnekleri ile konuyla ilgili istatistikler incelenmiştir.

Bursa'da mevcut zeytin ve zeytinyağı işleme tesisleri, ilgili kamu kurumları ile görüşmeler yapılmış ve anketler düzenlenmiştir.

Görüşme yapılan Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Sivil Toplum Örgütleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup detaylı görüşler rapor ekinde sunulmuştur. (EK 19)

Tablo 26. Ziyaret Edilen Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Sivil Toplum Örgütleri

S.NO	ZİYARET EDİLEN KAMU KURUM ve KURULUŞLARI ile SİVİL TOPLUM ÖRGÜTLERİ
1	Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
2	Orhangazi Ticaret ve Sanayi Odası
3	İznik Ticaret ve Sanayi Odası
4	Gemlik Ticaret Borsası
5	Marmarabirlik Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A. Ş

Saha çalışmaları kapsamında; 20 tüccar, üretici ve salamura ile anket yapılmıştır. Anket yapılanların % 60'ı salamura, tüccar ve üretici, % 35'i salamura, tüccar, % 5'i sadece salamura yapanlardan oluşmaktadır. (EK 19.6)

3.3. Talep Analizi

Zeytin lisanslı deposu, lisanslı depoculuk yönetmeliğine göre bir yerde en az 10.000 ton kapasite için kurulabilmektedir.

Lisanslı deponun kurulacağı Gemlik-Orhangazi arasındaki noktaya Mudanya, İznik, Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile diğer ilçelerin bir kısmı da yönlendirilecektir. Belirtilen ilçelerin toplam üretimi 100.000 ton civarındadır.

Bursa ilinde zeytin işleme ve toptan ticareti yapan 342 adet şirket bulunmakta olup, bu şirketler üretici ürünlerini satın almakta ve işleyerek pazara arz etmektedir. Ayrıca Marmarabirlik bölgeden kooperatifleri aracılığıyla önemli miktarda (üretimin % 30'u kadar) zeytin alarak depolamakta ve işlemektedir.

Bölgede yapılan anket çalışmasında lisanslı depoculuk sistemi hakkında yeterli bilgiye sahip olanların oranı % 25, sahip olmayanların oranı % 75 olarak, devlet tarafından sağlanan desteklerden bilgisi olanların oranı % 5, olmayanlar % 95 olarak tespit edilmiştir.



SORU NO	SORU	CEVAP	%
17	Lisanslı Depoculuk Sistemini daha önce duydunuz mu?	Evet	90
		Hayır	10
18	Lisanslı Depoculuk Sistemi hakkında yeterli bilgiye sahip olduğunuzu düşünüyor musunuz?	Evet	25
		Hayır	75
19	Duyduysanız Devletçe sağlanan destekler hakkında bilginiz var mı?	Var	5
		Yok	95

Dolayısıyla mevcut işletme sayısı, üretim ve lisanslı depoculuğun bilinirliği yönüyle değerlendirildiğinde ilk etapta 10.000 ton kapasiteli lisanslı depo işletmesi kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

3.4. Talep Tahmin Sonuçları

Mevcut işletme sayısı, üretim ve lisanslı depoculuğun bilinirliği yönüyle değerlendirildiğinde ilk etapta belirtilen yerde 10.000 ton kapasiteli lisanslı depo işletmesi kurulması halinde talep göreceği belirlenmiştir.

3.5. Kapasite Seçimi

Zeytin üretimi, salamura süresi, pazarlama ve tüketim süresi dikkate alındığında 10.000 ton kapasiteli tesisin yılda ortalama % 67 doluluk oranıyla yani deponun 8 ay dolu kalacağı düşünülmüş ve hesaplamalar buna göre yapılmıştır.

Bölgede yapılan görüşmelerde hasadın % 20'sinin Ekim, % 30'unun Kasım, % 50'sinin Aralık ayında gerçekleştiği tespit edilmiş olup, depo ürün girişi hasat durumu göz önünde bulundurularak yapılmış ve aşağıdaki tablodaki doluluk oranlarının her yıl gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo 27. Sofralık Zeytin Lisanslı Depo Planı ve Doluluk Oranları

SOFRALIK ZEYTİN LİSANSLI DEPO PLANI VE DOLULUK ORANLARI		
AY	DEPOLANACAK MİKTAR (TON)	DOLULUK ORANI (%)
Ekim	3.000	30
Kasım	5.000	50
Aralık	10.000	100
Ocak	10.000	100
Şubat	10.000	100
Mart	10.000	100
Nisan	10.000	100
Mayıs	8.000	80
Haziran	5.000	50
Temmuz	5.000	50
Ağustos	4.000	40
Eylül	0	0
YILLIK STOK	80.000	67

4. YATIRIM TUTARI

Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 10.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 39.345.732 TL, ilk yıl işletme geliri 5.042.340 TL, gideri 2.567.000 TL, brüt kârı 2.475.340 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 77.490.129 TL, giderler toplamı 39.449.375 TL, brüt gelirleri toplamı 38.040.759 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 10 yıl olarak belirlenmiştir.

4.1 Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Tablo 28. Sofralık Zeytin Yatırım Giderleri

S.NO	Sabit Yatırım Gideri	Birimi	Miktarı	Birim Fiyatı (TL)	Toplam Tutar (TL)
1	Arsa bedeli	m ²	16.000	150	2.400.000
2	Etüt-proje ve kontrollük	adet	1	250.000	250.000
3	İnşaat işleri				16.329.732
3.a	Depo inşaatı (depo alanı betonarme prefabrik, çatı sandviç panel, kenarları sıvalı, boyalı tuğla duvar)	m ²	12.671	1.092	13.836.732
3.b	Betonarme binalar (300 m ² idari bina, laboratuvar, 15 m ² trafo köşkü, 75 m ² vasıta baskülü ve binası, 20 m ² güvenlik kulübesi)	m ²	410	2.300	943.000
3.c	Çevre ihatası	m	500	200	1.000.000
3.d	Saha betonu	m ²	1.000	200	200.000
3.e	Yangın algılama, ihbar ve söndürme sistemi	adet	1	350.000	350.000
4	Makine ekipmanlar, (nakliye, montaj)				18.603.700
4.a	Kalibre cihazı, komple sistem (8-10 Ton/h)	adet	8	35.000	280.000
4.b	Dalgıç pompa	adet	8	1.665	13.300
4.c	Isıtma, havalandırma sistemi ve su tesisatı	adet	1.280	2.850	3.648.000
4.d	Tank (10,25 m ³)	adet	1.280	10.680	13.670.400
4.e	Salamura hazırlama Tankı	adet	4	15.000	60.000
4.f	Elektronik kantar (600 kg. lık)	adet	8	6.000	48.000
4.g	Forklift	adet	4	153.000	612.000
4.h	Transpalet	adet	4	68.000	272.000
5	Elektrik işleri, (elektrik tesisatı, aydınlatma ve 450 Kva trafo dahil)	takım	1	1.038.460	1.038.400
6	Vasıta baskülü (60 Tonluk)	adet	1	182.500	182.500
7	Granit taş	ton	2.500	86	215.000
8	Laboratuvar cihazları (PH metre, diğer)	takım	1	200.000	200.000
9	Ofis demirbaşları	takım	5	5.800	29.000
10	Bilgisayar donanım	adet	6	7.900	47.400
11	Lisanslı Depoculuk yazılım programı	adet	1	50.000	50.000
TOPLAM					39.345.732

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere 10.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı depo işletmesi yatırım tutarı 39.345.732 TL olarak tespit edilmiştir.

4.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Lisanslı Depo İşletmesinin kurulacağı Orhangazi-Gemlik ilçeleri arasındaki uygun bir yerde belirlenecek arazide öncelik olarak Hazine arazilerinin varlığı incelenecek ve yer tahsisi talep edilecektir.

Yer tahsisinin mümkün olmaması ihtimali göz önünde bulundurularak, lisanslı depo yapılabilecek arsa/arazi araştırmasında m² fiyatının yaklaşık 150 TL olduğu tespit edilmiştir. Buna göre yatırım tutarı hesaplamasında 16.000 m² arsa/arazi tutarı 2.400.000 TL olarak alınmıştır. Tarla olarak satın alınması halinde cins nevi değişikliği yapılarak arsa vasfına çevrilmesi gerekmektedir.

4.3. İşletme Sermayesi

Zeytin Lisanslı Depoculuk İşletmesi için gerekli brüt işletme sermayesinin 39.345.732 TL olacağı öngörülmüştür.

4.3.1 Yatırımın İşletme Döneminde Yapacağı Harcama Kalemleri

Aşağıda harcama kalemleri ve gider tablosu ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

a- İlk Madde ve Malzeme Giderleri,

Bu hesap grubu mal ve hizmetlerin üretilmesini, işletme faaliyetlerinin devamlılığını sağlamak amacıyla tüketilen her türlü direk ilk madde malzeme, endirekt malzeme ve üretimle ilgili dışarıya yaptırılan işleri kapsar.

- Depolanacak zeytinin salamura edilmesi için gerekli tuz bedeli,
- Depolanacak zeytinin, analiz, depolama, iade aşamalarında düzenlenecek belgelerin bastırılması ve yazılması için yapılacak kırtasiye giderleri,
- Bilgi işlem ağında kullanılacak sarf malzemeleri,
- Depolama tesisi yedek parça giderleri,
- Depoda kullanılan cihazlar için alınacak yedek parçalar seyyar cihazlar yedek parça giderleri,
- Yukarıda açıklanan ilk madde ve malzeme giderleri dışında hizmetin üretilmesi ve depolama faaliyetleri için yapılan diğer giderler Diğer İlk Madde ve Malzeme Giderleri,

bu grup içerisinde yer almaktadır.

Bu giderler arasında yer alan tuz gideri bir tona 100 kg (% 10) tuz kullanıldığından alınan fiyat teklifi dikkate alınarak hesaplanmıştır.

b- Personel Giderleri,

Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği gereği, lisanslı depo şirketinin gerekli sayıda ve nitelikteki teknik, idari ve yardımcı personelin istihdam etmesi zorunludur. Mevcut uygulamalarda dikkate alınarak görev yapacak personel net ücretleri aşağıda yer almaktadır.

1 İşletme Müdürü (en az lise mezunu)	6.000 TL
1 Muhasebeci (en az lise mezunu)	5.000 TL
1 Ekspert (Ziraat Fak. mezunu)	5.000 TL
1 Ekspert (Gıda Fak. mezunu)	5.000 TL
1 Tartıcı	4.000 TL
2 Forklift Operatörü	4.000 TL
4 Daimî İşçi	3.000 TL

Kurulacak lisanslı deponun organizasyon şemasında bulunması gerekli kadrolar ve personel sayıları belirlenerek ödenecek ücret, fazla çalışma ücreti ve SGK primleri, bu hesap grubu içerisinde yer almaktadır.

Tablo 29. Zeytin Lisanslı Depo Personel Ücret Tablosu

ZEYTİN LİSANSLI DEPO PERSONEL ÜCRET TABLOSU							
SIRA NO	ÜNVANI	NET MAAŞ	GELİR VERGİSİ STOPAJI	SGK İŞÇİ VE İŞVEREN PAYI	İŞSİZLİK SİGORTASI PAYI	TOPLAM MALİYET (AYLIK)	YILLIK
1	Şube Müdürü	6.000	1.501	2.691	274	10.465	125.500
2	Eksper	5.000	1.310	2.216	225	8.751	105.000
3	Eksper	5.000	1.310	2.216	225	8.751	105.000
4	Muhasebeci	5.000	1.310	2.216	225	8.751	105.000
5	Forklift Opr.	4.000	937	1.737	175	6.849	82.180
6	Forklift Opr.	4.000	937	1.737	175	6.849	82.180
7	Tartıcı	4.000	937	1.737	175	6.849	82.180
8	Daimî İşçi	3.000	667	1.271	167	5.104	61.240
9	Daimî İşçi	3.000	667	1.271	167	5.104	61.240
10	Daimî İşçi	3.000	667	1.271	167	5.104	61.240
11	Daimî İşçi	3.000	667	1.271	167	5.104	61.240
	TOPLAM	45.000	10.909	19.633	2.140	77.666	932.000

c-Dışarıdan Sağlanan Diğer Fayda ve Hizmetler,

Kurulacak depoda ürün, depo ve tesis güvenliğinin sağlanması amacıyla çalıştırılacak 4 güvenlik elemanı için yapılacak hizmet alımı gideri,

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci Maddesi ve 23.01.2013 tarih 28537 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2012/4213 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince Lisanslı Depo İşletmelerinin Bağımsız Denetim Firmalarınca denetlenmesi zorunludur. Bağımsız Denetim Gideri bu gider grubu içerisinde yer almaktadır.

Lisanslı depolar ödenmiş sermaye yapısı gereği sözleşmeli avukat bulundurmak zorundadır. Avukat için ödenecek ücretler bu gider grubu içerisinde yer almaktadır.

Zeytin alım sezonunda ürünün kalibre edilmesi ve tanklara alınması işlemlerinde çalıştırılmak üzere dışarıdan hizmet alımı yoluyla geçici işçi çalıştırılacağı varsayılarak, bu amaçla ödenecek hizmet bedeli giderleri, bu grup içerisinde yer almaktadır.

d-Elektrik, Su ve Gaz Giderleri,

Kurulacak deponun faaliyetlerini yürütmesinde depo ısıtma-havalandırma sistemi ve saha aydınlatması, tartı ve analiz cihazlarının kullanımı ve büro faaliyetleri sırasında kullanılacak elektrik enerjisi, su ve yakıt giderleri bu hesap giderleri içerisinde yer almaktadır.

e-Tamir ve Bakım Giderleri,

Depolama tesisinin hizmet verme sürecinde tesiste ve binalarda meydana gelebilecek tamir-bakım ve temizlik giderleri, bu hesap grubu içerisinde yer almaktadır.

f-Haberleşme Giderleri,

İşletme faaliyetinin sürdürülmesi için yapılan telefon, faks, internet, posta, kargo giderleri, bu grup içerisinde yer almaktadır.

g-Sigorta Giderleri,

Kurulacak depolama tesisi ile lisanslı depoculuk kapsamında depolanan ürünler için ürün abonman, hırsızlık, yangın, duman, infilak, deprem ve dahili su basması, sel, grev-lokavt-kargaşalık, terör, fırtına, kar ağırlığı, yıldırım, yer kayması, kara, deniz veya hava araç çarpması ve benzeri diğer rizikolara karşı sigorta yaptırılması zorunludur.

Bu amaçla hesaplanmış sigorta giderleri, söz konusu poliçeler içerisinde personel için emniyeti suiistimal poliçesi klotu da bulunmaktadır. Ferdi kaza sigorta giderleri bu grup içerisinde yer almaktadır.

h-Katılma Payları,

İşletmenin mesleki kurum ve sivil toplum örgütlerine üyelik aidatları,

İşletmenin yıllık faaliyetlerden elde edeceği ücretlerin %0,5'i oranında Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonuna ödeyeceği nispi aidat, Bakanlığa ödenecek lisans bedeli bu grup içerisinde yer almaktadır.

ı-İlan, Reklam ve Yayın Giderleri,

İşletmece yayımlanacak ilanlar ile satın alınacak yayın ve dokümanlar için yapılacak ödemeler bu grup içerisinde yer almaktadır. (Örn. Standart bedeli, üye olunacak süreli yayınlar, Isın Kodu ücretleri gibi)

i- Diğer Çeşitli Giderler

İşletmenin faaliyetleri sırasında yapılacak temsil harcamaları, noter giderleri, bu grup içerisinde yer almaktadır. Ayrıca ürün depolanması aşamasında doğası gereği oluşan farklar, tartı farkı gibi nedenlerle oluşabilecek fire giderleri bu kalemde yer almaktadır.

k-Vergi Resim ve Harç Giderleri,

Kurulacak tesisin mevzuat gereğince tahakkuk ettirilen gider niteliğindeki vergi, resim ve harç giderleri bu grup içerisinde yer almaktadır.

l-Amortisman ve Tükenme Payları,

Kurulacak depolama tesisindeki idari binalar, zeytin tankları, cihazlar, döşeme ve demirbaşlar, temel betonlar ile maddi olmayan duran varlıkları için ayrılan amortisman gideri ile tükenme payları bu grup içerisinde yer almaktadır.

m-Finansman Giderleri,

Lisanslı depo işletmesinde stoklanacak ürün bedelinin % 15'i oranında teminat mektubu için ödenecek komisyon tutarı ile T.C. Ziraat Bankası'ndan kullanılacak yatırım kredisi faiz ödemeleri bu grup içerisinde yer almaktadır.



Tablo 30. Zeytin Lisanslı Depo İşletmesi Giderleri

ZEYTİN LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ GİDERLERİ		
S/N	HESAP ADI	TUTAR (TL/YIL)
1	İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	415.000
1.a	Tuz Gideri	355.000
1.b	Kırtasiye Gideri	10.000
1.c	Depolama Tesisi Yedek Parça Gideri	30.000
1.d	Bilgisayar Sarf ve Kırtasiye Malzeme Gideri	15.000
1.e	Diğer İlk Madde ve Malzeme Giderleri	5.000
2	PERSONEL ÜCRETLERİ	932.000
2.a	Normal Çalışma Ücreti	540.000
2.b	SGK Sosyal Sigortalar Kurumu Payı	235.000
2.c	İşsizlik Sigortası Payı	25.000
2.d	Gelir Vergisi (Personelden Kesilen)	132.000
3	DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER	940.500
3.a	Elektrik Gideri	192.000
3.b	Su Gideri	130.000
3.c	Yakıt Gideri (Isınma)	10.000
3.d	Temizlik Gideri	15.000
3.e	Binaların Bakım ve Onarım Giderleri	15.000
3.f	Tesis, Makine, Cihaz ve Gereçleri Bakım Onarım Giderleri	15.000
3.g	Posta ve Kargo Giderleri	5.000
3.h	Telefon Giderleri	5.000
3.ı	İnternet Abonelik Ve Hizmet Bedeli	7.500
3.i	Diğer Haberleşme Giderleri	1.000
3.j	Bağımsız Denetim	25.000
3.k	Avukatlık Hizmetleri	30.000
3.l	Özel Güvenlik Hizmetleri (4 Personel)	245.000
3.m	DEPO İŞLERİ İÇİN GEÇİCİ İŞÇİ (16 Personel 3 Ay)	245.000
4	ÇEŞİTLİ GİDERLER	118.500
4.a	Emtia Sigortaları	70.000
4.b	Tesis Sigortası	15.000
4.c	Mesleki Kurumlar Aidatları	6.000
4.d	Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Payı	15.000
4.e	Ticaret Bakanlığı Lisans Bedeli	1.500
4.f	Diğer Katılım Payları	1.000
4.g	Tanıtım Giderleri	10.000
5	VERGİ RESİM VE HARÇ GİDERLERİ	11.000
5.a	Emlak Vergisi	3.000
5.b	Damga Vergisi	5.000
5.c	Belediye Vergileri (ÇTV)	2.000
5.d	Diğer Vergi Resim ve Harçlar	1.000
6	AMORTİSMAN VE TÜKENME PAYLARI	1.939.000
6.a	İdare Binaları Amortismanı	18.000
6.b	İşletme Binaları Amortismanı	1.570.000
6.c	Cihazlar Amortismanı	74.000
6.d	Taşıtlar Amortismanı	153.000
6.e	Döşeme ve Demirbaşlar Amortismanı	75.000
6.f	Yerüstü Düzenleri Amortismanı (Temel Beton ve Saha)	24.000
6.g	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortisman	25.000
7	FİNANSMAN GİDERLERİ	150.000
7.a	Teminat Mektubu Giderleri	150.000
AMORTİSMANLAR DAHİL GENEL TOPLAM		4.506.000
AMORTİSMANLAR HARIÇ GİDERLER TOPLAM		2.567.000

4.4. Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Zeytin lisanslı depoculuk işletmesi için gerekli yatırım tutarı 39.345.732 TL, işletme dönemindeki ilk yıl için gerekli işletme sermayesi 2.567.000 TL olmak üzere toplam yatırım tutarı 41.912.732 TL'dir.

İşletmenin sabit yatırım tutarı Tablo 28'de, yıllık gelir ve giderleri ise Tablo 39'da detaylı olarak belirtilmiştir.

5. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

5.1. Finansman Öngörüsü

İşletme, günümüz koşullarında en az % 60 avantajlı bir kredi olan lisanslı depo işletmelerine T.C. Ziraat Bankası'na 50 Milyon TL'ye kadar, % 50 Faiz İndirimli Yatırım Kredisi kullanması her iki durumda da öngörülmüştür.

İşletmenin 39.345.732 TL kuruluş maliyetinin 16.345.732 TL'si öz kaynaklardan 23.000.000 TL'si Ziraat Bankası Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi kullanılmak suretiyle 10 yıllık gelir-gider tahminleri ile teşvikli ve teşviksiz

değerleri aşağıdaki Tablo 40'ta yer almaktadır.

5.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

İşletmenin 39.345.732 TL kuruluş maliyeti, ilk yıl işletme giderleri ve işletme sermayesi ihtiyacı ile birlikte 43.412.732 TL toplam finansman ihtiyacının 20.412.732 TL'si Öz Kaynaklardan, 23.000.000 TL'si Yabancı Kaynaklardan karşılanacağı varsayılmıştır.

Tablo 31. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları Tablosu

Yıllar	1.Yıl	
<i>FİNANSMAN İHTİYACI</i>	İç Para	Dış Para
Sabit Tesis Yatırımı	39.345.732	-
Finansman Giderleri	2.567.000	-
Sabit Yatırım Toplamı	41.912.732	-
İşletme Sermayesi Yatırımı (Kuruluş Sermayesi)	1.500.000	-
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	43.412.732	-
<i>FİNANSMAN KAYNAKLARI</i>		-
Öz Kaynaklar	20.412.732	-
Yabancı Kaynaklar	23.000.000	-
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	43.412.732	-

5.3. Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti

Tablo 32. Finansman Maliyeti Tablosu

TAKSİT NO	TAKSİT TARİHİ	TAKSİT TUTARI (A=B+C+D)	ANAPARA (B)	FAİZ TUTARI (C)	BSMV (D)	KKDF	KALAN ANAPARA	SÜBVANSE FAİZ TUTARI (E=C/2)	SÜBVANSE TAKSİT TUTARI (A-E)
1	11.01.2023	5.357.765,00	916.779,77	4.229.509,75	211.475,49	0	22.083.220,23	2.114.754,87	3.243.010,13
2	11.01.2024	5.357.765,00	1.093.797,39	4.060.921,53	203.046,08	0	20.989.422,84	2.030.460,77	3.327.304,24
3	11.01.2025	5.357.765,00	1.304.994,70	3.859.781,24	192.989,06	0	19.684.428,14	1.929.890,62	3.427.874,38
4	11.01.2026	5.357.765,00	1.556.971,32	3.619.803,51	180.990,18	0	18.127.456,82	1.809.901,76	3.547.863,25
5	11.01.2027	5.357.765,00	1.857.601,17	3.333.489,36	166.674,47	0	16.269.855,65	1.666.744,68	3.691.020,32
6	11.01.2028	5.357.765,00	2.216.278,54	2.991.891,87	149.594,59	0	14.053.577,12	1.495.945,94	3.861.819,07
7	11.01.2029	5.357.765,00	2.644.211,59	2.584.336,58	129.216,83	0	11.409.365,52	1.292.168,29	4.065.596,71
8	11.01.2030	5.357.765,00	3.154.772,66	2.098.087,94	104.904,40	0	8.254.592,86	1.049.043,97	4.308.721,03
9	11.01.2031	5.357.765,00	3.763.916,09	1.517.951,35	75.897,57	0	4.490.676,77	758.975,67	4.598.789,33
10	11.01.2032	5.357.765,00	4.490.676,77	825.798,31	41.289,92	0	0,00	412.899,16	4.944.865,85
		53.577.650,03	23.000.000,00	29.121.571,46	1.456.078,57			14.560.785,73	39.016.864,30

Yabancı kaynak kullanımına ilişkin vade ve maliyetleri içeren tablo yukarıda yer almaktadır. T.C. Ziraat Bankası'nın Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi koşullarına göre kredi faiz oranı %17 olarak alınmakta faizin %50'si destek olarak karşılanmaktadır. (T.C. Ziraat Bankası'nın Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi koşullarına göre hesaplanmıştır.) Sermaye maliyeti ise projenin kim tarafından yapılacağı netleştirilmediği için hesaplanmamıştır.

5.4. Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi

Fizibilite raporunda öngörülen işletmenin kendi mali tabloları hayata geçmediği için finansal oranlar hesaplanmamıştır.

6. TİCARİ ANALİZ

6.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar (İskonto Oranı, Ekonomik Ömür, Hurda Değer, Yenileme Yatırımları, Enflasyon Artış Oranı vb.)

İskonto Oranı

Projenin gelecekte elde edeceği varsayılan net nakit akımlarının bir iskonto oranıyla günümüze indirgenmesi ve indirgenmiş olan bu nakit akımlarının toplamından şirketin net nakit miktarının çıkartılması ile bir değere ulaşılır. Bu değer, şirketin veya projenin değerini gösterir. Bu projede net nakit akımlarının indirgenmesinde iskonto oranı belirlenirken, kaynakların alternatif maliyeti (minimum getiri seviyesi), beklenen enflasyon dikkate alınarak her yıl için % 17 alınmıştır.

Ekonomik Ömür

Bu kapsamda Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 10.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 39.345.732 TL, ilk yıl işletme geliri 5.042.340 TL, gideri 2.567.000 TL, brüt kârı 2.475.340 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 77.490.129 TL, giderler toplamı 39.449.375 TL, brüt gelirleri toplamı 38.040.759 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 10 yıl olarak belirlenmiştir.

Hurda Değer

Zeytin lisanslı deposunun en önemli yatırım kalemleri betonarme kapalı alan depo ünitesi ile ürünlerin salamura edilmesinde kullanılan cam elyaf takviyeli plastik CTP tanklarından oluşmaktadır. Söz konusu yatırım kalemlerinin ekonomik ömrü en az 50 yıldır. Yatırım projesinde nakit akımları 10 yıllık projeksiyonda hesaplanmış olup ekonomik ömrün yüksek olmasına da bağlı olarak son yıl için yatırım tutarının % 35'i oranında bir tutar "Hurda Değer" olarak eklenmiştir.

Yenileme Yatırımları

İşletme giderleri içerisinde tesis, makine, cihaz ve gereçler için bakım onarım gideri olacağı varsayılmış ve buna ilişkin giderler bütçelendirilmiştir. Ayrıca yenileme yatırımları öngörülmemiştir.

Enflasyon Oranı

Rapordaki gelir gider hesaplamalarında Temmuz 2021 T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri, enflasyon oranları kullanılmıştır.

Tablo 33. Lisanslı Depo Ücret Tarifesi (2020 Yılına Getirilmiş)

TAHMINİ ENFLASYONA GÖRE LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (KDV Hariç) (2017 yılından beri uygulanan ücret tarifesi TÜFE oranında 2020 yılına getirilmiştir.)									
YIL	Tahmini Enflasyon (%)*	SOFRALIK ZEYTİN							
		Depo Kira Ücreti (TL/TON/AY)	DEPOYA GİRİŞ				DEPODAN ÇIKIŞ		
			Tartım (TL/TON)	Depolamaya Uygun Hale Getirme (TL/TON)	Depo Giriş Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)	Tartım (TL/TON)	Depodan Çıkış Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)
2020		32	4	100	20	124,00	4	20	24,00
2021	15,65	37,01	4,63	115,65	23,13	143,41	4,63	23,13	27,76
2022	12,62	41,68	5,21	130,25	26,05	161,51	5,21	26,05	31,26
2023	10,43	46,03	5,75	143,83	28,77	178,35	5,75	28,77	34,52
2024	9,46	50,38	6,30	157,44	31,49	195,23	6,30	31,49	37,78
2025	8,48	54,65	6,83	170,79	34,16	211,78	6,83	34,16	40,99
2026	7,51	58,76	7,90	183,61	36,72	228,23	7,34	36,72	44,07
2027	7,34	63,07	8,48	197,09	39,42	244,99	7,88	39,42	47,30
2028	7,17	67,59	9,09	211,22	42,24	262,55	8,45	42,24	50,69
2029	7,00	72,32	9,72	226,01	45,20	280,93	9,04	45,20	54,24
2030	6,82	77,25	10,39	241,42	48,28	300,09	9,66	48,28	57,94

*T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri, Temmuz 2021

6.2. Ticari Faydalar ve Maliyetler (İşletme Dön. Gelir ve Gider, Girdi İhtiyacı, Girdi Fiyatları ve Harcama Tahmini)

Zeytin üretimi, salamura süresi, pazarlama ve tüketim süresi dikkate alındığında 10.000 ton kapasiteli tesisin ortalama yılda % 67 doluluk oranıyla yani deponun 8 ay dolu kalacağı düşünülmüş ve hesaplamalar buna göre yapılmıştır.

Bölgede yapılan görüşmelerde hasatın % 20'sinin Ekim, % 30'unun Kasım, % 50'sinin Aralık ayında gerçekleştiği tespit edilmiş olup, depo ürün girişi hasat durumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Tablo 34. Zeytin Lisanslı Depo Doluluk Oranları

SOFRALIK ZEYTİN LİSANSLI DEPO PLANI VE DOLULUK ORANLARI		
AY	DEPOLANACAK MİKTAR (TON)	DOLULUK ORANI (%)
Ekim	3.000	30
Kasım	5.000	50
Aralık	10.000	100
Ocak	10.000	100
Şubat	10.000	100
Mart	10.000	100
Nisan	10.000	100
Mayıs	8.000	80
Haziran	5.000	50
Temmuz	5.000	50
Ağustos	4.000	40
Eylül	0	0
YILLIK STOK	80.000	67

Zeytin lisanslı depo işletmesi gelirleri; depo kira ücreti, tartım, depolamaya uygun hale getirme, depo giriş hizmeti, depodan çıkış hizmeti kalemlerinden oluşmaktadır.

Türkiye’de ilk ve tek Zeytin Lisanslı Deposu olan Marmarabirlik Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A. Ş’nin 13 Kasım 2017 tarih, 9450 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanan “Lisanslı Depo Ücret Tarifesi” aşağıdaki tablo mevcut tarife bölümünde KDV hariç olarak belirtilmiştir. Söz konusu ücret tarifesi 2017 yılından beri uygulanmaktadır.

Marmarabirlik yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, şu aşamada üretici ürünlerinin depolanmaması, Birliğin ortaklarından aldığı zeytini kendi adına lisanslı depoda depolaması nedeniyle ücret artışı talebinde bulunmadıkları, ancak üreticilere yönelik lisanslı depoculuk yapılması halinde ücret artışı yapılması ve ücretlerin yıllık artırılması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Lisanslı depo işletmeleri depo kira ücretlerini Ticaret Bakanlığı’ndan onay alarak 6 ayda değiştirebilmektedirler.

Buna göre Ticaret Bakanlığı’nın onayı ile mevcut tarifenin en az enflasyon oranında artırılacağı ve sonraki yıllar TÜFE oranında yıllık artış yapılacağı varsayılarak 10 yıllık ücret tarifesi aşağıdaki tabloda oluşturulmuştur.

Depo yatırım tutarları cari tarih itibarıyla belirlendiğinden, lisanslı deponun 2021 yılı itibarıyla faaliyete geçeceği varsayılmış ve gelir gider hesaplamaları buna göre yapılmıştır.

Tablo 35. Lisanslı Depo Ücret Tarifesi (2017 Yılından Geçerli Duruma Göre)

TAHMINİ ENFLASYONA GÖRE LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (KDV Hariç) (2017 yılından beri uygulanan ücret tarifesine göre)									
YIL	Tahmini Enflasyon (%)*	SOFRALIK ZEYTİN							
		Depo Kira Ücreti (TL/TON/AY)	DEPOYA GİRİŞ				DEPODAN ÇIKIŞ		
			Tartım (TL/TON)	Depolamaya Uygun Hale Getirme (TL/TON)	Depo Giriş Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)	Tartım (TL/TON)	Depodan Çıkış Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)
Mevcut Tarife		21,2	2,54	63,55	12,71	78,8	2,54	12,71	15,25
2021	15,65	24,52	2,94	73,50	14,70	91,14	2,94	14,70	17,64
2022	12,62	27,61	3,31	82,77	16,55	102,63	3,31	16,55	19,86
2023	10,43	30,49	3,65	91,40	18,28	113,33	3,65	18,28	21,93
2024	9,46	33,38	4,00	100,05	20,01	124,06	4,00	20,01	24,01
2025	8,48	36,21	4,34	108,53	21,71	134,58	4,34	21,71	26,04
2026	7,51	38,93	5,02	116,69	23,34	145,05	4,66	23,34	28,00
2027	7,34	41,78	5,39	125,25	25,05	155,69	5,01	25,05	30,06
2028	7,17	44,78	5,77	134,23	26,85	166,85	5,37	26,85	32,21
2029	7,00	47,91	6,18	143,63	28,73	178,54	5,74	28,73	34,47
2030	6,82	51,18	6,60	153,42	30,68	190,7	6,13	30,68	36,82

*T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri, Temmuz 2021

Tablo 36. Mevcut Ücret Tarifesine Göre 10 Yıllık Gelir Gider

MEVCUT ÜCRET TARİFESİNE GÖRE 10.000 TON KAPASİTELİ SOFRALIK ZEYTİN LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ 10 YILLIK GELİR GİDER İCMAL TABLOSU												
GELİRLER (TL)	YILLIK STOK MİKTARI (TON)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	10 YILLIK TOPLAM GELİR (TL)
		DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	
Kira Gelirleri	80.000	1.961.424	2.208.956	2.439.350	2.670.112	2.896.538	3.114.068	3.342.640	3.582.308	3.833.069	4.094.485	30.142.949
Depo Giriş Gelirleri	10.000	1.156.500	1.302.450	1.438.296	1.574.359	1.707.864	1.836.125	1.970.896	2.112.210	2.260.064	2.414.201	17.772.965
Depo Çıkış Gelirleri	10.000	176.366	198.624	219.340	240.090	260.449	280.009	300.562	322.112	344.660	368.166	2.710.377
Toplam Giriş-Çıkış		1.332.866	1.501.074	1.657.636	1.814.448	1.968.314	2.116.134	2.271.458	2.434.322	2.604.724	2.782.366	20.483.343
TOPLAM GELİR		3.294.290	3.710.030	4.096.986	4.484.561	4.864.851	5.230.202	5.614.099	6.016.629	6.437.793	6.876.851	50.626.292
İşletme Giderleri		2.567.000	2.890.955	3.192.482	3.494.491	3.790.824	4.075.515	4.374.657	4.688.320	5.016.503	5.358.628	39.449.375
NET GELİR		727.290	819.074	904.504	990.070	1.074.028	1.154.687	1.239.441	1.328.309	1.421.291	1.518.223	11.176.917

Tablo 37. Mevcut Ücret Tarifesinin Enflasyon Oranına Göre Güncellenmiş Hali

2017 YILINDAN BERİ UYGULANAN ÜCRET TARİFESİNİN ENFLASYON ORANINDA GÜNCELLENMİŞ HALİ									
YIL	Enflasyon (%)*	SOFRALIK ZEYTİN							
		Depo Kira Ücreti (TL/TON/AY)	DEPOYA GİRİŞ				DEPODAN ÇIKIŞ		
			Tartım (TL/TON)	Depolamaya Uygun Hale Getirme (TL/TON)	Depo Giriş	TOPLAM (TL/TON)	Tartım (TL/TON)	Depodan Çıkış	TOPLAM (TL/TON)
2017		21	2,5	64	13	79,50	3	13	15
2018	20	26	3	76	15	94	3	15	18
2019	12	29	3	86	17	106	3	17	21
2020	15	32	4	100	20	124	4	20	24

*T.C. Merkez Bankası Fiyat Endeksi

Tablo 38. Lisanslı Depo Ücret Tarifesi (2020 Yılına Getirilmiş)

TAHMİNİ ENFLASYONA GÖRE LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (KDV Hariç) (2017 yılından beri uygulanan ücret tarifesi TÜFE oranında 2020 yılına getirilmiştir.)									
YIL	Tahmini Enflasyon (%)*	SOFRALIK ZEYTİN							
		Depo Kira Ücreti (TL/TON/AY)	DEPOYA GİRİŞ				DEPODAN ÇIKIŞ		
			Tartım (TL/TON)	Depolamaya Uygun Hale Getirme (TL/TON)	Depo Giriş Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)	Tartım (TL/TON)	Depodan Çıkış Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)
2020		32	4	100	20	124,00	4	20	24,00
2021	15,65	37,01	4,63	115,65	23,13	143,41	4,63	23,13	27,76
2022	12,62	41,68	5,21	130,25	26,05	161,51	5,21	26,05	31,26
2023	10,43	46,03	5,75	143,83	28,77	178,35	5,75	28,77	34,52
2024	9,46	50,38	6,30	157,44	31,49	195,23	6,30	31,49	37,78
2025	8,48	54,65	6,83	170,79	34,16	211,78	6,83	34,16	40,99
2026	7,51	58,76	7,90	183,61	36,72	228,23	7,34	36,72	44,07
2027	7,34	63,07	8,48	197,09	39,42	244,99	7,88	39,42	47,30
2028	7,17	67,59	9,09	211,22	42,24	262,55	8,45	42,24	50,69
2029	7,00	72,32	9,72	226,01	45,20	280,93	9,04	45,20	54,24
2030	6,82	77,25	10,39	241,42	48,28	300,09	9,66	48,28	57,94

*T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri, Temmuz 2021

Tablo 39. Lisanslı Depo İşletmesi 10 Yıllık Gelir Gider

2017 YILINDAN BERİ UYGULANAN ÜCRET TARİFESİNİN 2020 YILINA GETİRİLMESİNE GÖRE 10.000 TON KAPASİTELİ SOFRALIK ZEYTİN LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ 10 YILLIK GELİR GİDER İÇMAL TABLOSU												
AYLAR	YILLIK STOK MİKTARI (TON)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	10 YILLIK TOPLAM GELİR (TL)
		DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI(TL)	DEPO KİRA TUTARI(TL)	DEPO KİRA TUTARI(TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI(TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	
Ekim	3.000	111.024	125.035	138.076	151.138	163.955	176.268	189.206	202.772	216.966	231.763	1.706.205
Kasım	5.000	185.040	208.392	230.127	251.897	273.258	293.780	315.343	337.954	361.610	386.272	2.843.674
Aralık	10.000	370.080	416.784	460.255	503.795	546.517	587.560	630.687	675.907	723.221	772.544	5.687.349
Ocak	10.000	370.080	416.784	460.255	503.795	546.517	587.560	630.687	675.907	723.221	772.544	5.687.349
Şubat	10.000	370.080	416.784	460.255	503.795	546.517	587.560	630.687	675.907	723.221	772.544	5.687.349
Mart	10.000	370.080	416.784	460.255	503.795	546.517	587.560	630.687	675.907	723.221	772.544	5.687.349
Nisan	10.000	370.080	416.784	460.255	503.795	546.517	587.560	630.687	675.907	723.221	772.544	5.687.349
Mayıs	8.000	296.064	333.427	368.204	403.036	437.213	470.048	504.549	540.726	578.576	618.035	4.549.879
Haziran	5.000	185.040	208.392	230.127	251.897	273.258	293.780	315.343	337.954	361.610	386.272	2.843.674
Temmuz	5.000	185.040	208.392	230.127	251.897	273.258	293.780	315.343	337.954	361.610	386.272	2.843.674
Ağustos	4.000	148.032	166.714	184.102	201.518	218.607	235.024	252.275	270.363	289.288	309.018	2.274.940
Eylül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KİRA GELİRLERİ (TL)	80.000	2.960.640	3.334.273	3.682.037	4.030.358	4.372.133	4.700.480	5.045.495	5.407.257	5.785.765	6.180.354	45.498.791
Depo Giriş Gelirleri (TL)	10.000	1.804.140	2.031.822	2.243.742	2.456.000	2.664.268	2.864.355	3.074.598	3.295.047	3.525.700	3.766.153	27.725.826
Depo Çıkış Gelirleri (TL)	10.000	277.560	312.588	345.191	377.846	409.887	440.670	473.015	506.930	542.415	579.408	4.265.512
Toplam Giriş-Çıkış (TL)		2.081.700	2.344.411	2.588.933	2.833.846	3.074.156	3.305.025	3.547.614	3.801.977	4.068.116	4.345.561	31.991.338
TOPLAM GELİR (TL)		5.042.340	5.678.683	6.270.970	6.864.204	7.446.288	8.005.504	8.593.108	9.209.234	9.853.881	10.525.915	77.490.129
İşletme Giderleri (TL)		2.567.000	2.890.955	3.192.482	3.494.491	3.790.824	4.075.515	4.374.657	4.688.320	5.016.503	5.358.628	39.449.375
NET GELİR (TL)		2.475.340	2.787.728	3.078.488	3.369.713	3.655.465	3.929.990	4.218.451	4.520.914	4.837.378	5.167.287	38.040.754

6.3. Ticari Nakit Akış Tablosu

Zeytin Lisanslı Depoculuk Ücret Tarifesi 2017 yılından bu yana değiştirilmeden uygulanmaktadır. Oysa işletme giderleri en az enflasyon oranında artmaktadır.

Yukarıdaki tablolarda işletme gelir ve giderleri mevcut ücret tarifesine göre ve ücretlerin enflasyon oranında artırılmasına göre ayrı ayrı hesaplanmıştır.

2017 yılından beri uygulanan mevcut ücret tarifesine göre;

Aşağıda yer alan nakit akış tablosunda görüleceği üzere yatırım tutarı 39.345.732 TL, ilk yıl için tahmini gelirleri 3.294.290 TL, tahmini giderlerinin ise 2.567.000 TL olacağı öngörülmüştür.

10 yıllık süreçte işletme gelirleri 50.626.292 TL, işletme giderleri 39.449.375 TL, brüt kârı 11.176.917 TL'dir. Brüt kâr göre işletme yatırım tutarı geri dönüş süresi yaklaşık 35 yıllık bir dönemi kapsamaktadır.

2017 yılından beri uygulanan mevcut ücret tarifesi enflasyon oranında güncellenmesine göre;

Aşağıda yer alan nakit akış tablosunda görüleceği üzere yatırım tutarı 39.345.732 TL, ilk yıl için tahmini gelirleri 5.042.340 TL, tahmini giderlerinin ise 2.567.000 TL olacağı öngörülmüştür.

10 yıllık süreçte işletme gelirleri 77.490.129 TL, işletme giderleri 39.449.375 TL, brüt kârı 38.040.754 TL'dir. Brüt kâr göre işletme yatırım tutarı geri dönüş süresi yaklaşık 10 yıllık bir dönemi kapsamaktadır.

İşletme, günümüz koşullarında en az % 60 avantajlı bir kredi olan lisanslı depo işletmelerine T.C. Ziraat Bankası'nın 50 Milyon TL'ye kadar, % 50 Faiz İndirimli Yatırım Kredisi kullanması her iki durumda da öngörülmüştür. T.C. Ziraat Bankası'nın lisanslı depoculuk yatırım kredisi koşullarına göre rapor tarihi itibarıyla kredi faiz oranı %17 olarak alınmakta, faizin %50 si destek olarak karşılanmaktadır.

İşletmenin 39.345.732 TL kuruluş maliyetinin 16.345.732 TL'si öz kaynaklardan 23.000.000 TL'si Ziraat Bankası Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi kullanılmak suretiyle 10 yıllık gelir-gider tahminleri ile teşvikli ve teşviksiz nakit akış değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ayrıca Lisanslı Depo İşletmeleri yatırım teşvik sistemi içerisinde 5. Bölge desteklerinden faydalanmaktadır. Eğer tesis 6. Bölgede yer alıyor ise 6. Bölge desteklerinden faydalanmaktadır. Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması planlanan 10.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı depo işletmesinin yatırımı 5. Bölge teşvik uygulamasından faydalanacaktır.

Tablo 40. Sofralık Zeytin Nakit Akış

İŞLETME GELİRLERİ MEVCUT DEPOLAMA ÜCRETİ İLE											
10.000 TON ZEYTİN LİSANSLI DEPO YATIRIMINA AIT GELİR GİDER VE NET NAKİT AKIŞ TABLOSU											
Gelir-Gider/Nakit Akış (TL)	0 YIL	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL
A. Yatırım Tutarı ⁽¹⁾	39.345.732										
B. Proje Gelirleri		3.294.290	3.710.030	4.096.986	4.484.561	4.864.851	5.230.202	5.614.099	6.016.629	6.437.793	6.876.851
C. Proje Giderleri		2.567.000	2.890.955	3.192.482	3.494.491	3.790.824	4.075.515	4.374.657	4.688.320	5.016.503	5.358.628
D. Brüt Gelir (B-C)		727.290	819.075	904.504	990.070	1.074.027	1.154.687	1.239.442	1.328.309	1.421.290	1.518.223
E. Vergi (D x 0,22)		160.004	180.197	198.991	217.815	236.286	254.031	272.677	292.228	312.684	334.009
F. Net Gelir (D-E)		567.286	638.879	705.513	772.255	837.741	900.656	966.765	1.036.081	1.108.606	1.184.214
G. Kredi Ana Para Geri Ödemesi		916.779	1.093.797	1.304.994	1.556.971	1.857.601	2.216.278	2.644.211	3.154.772	3.763.916	4.490.676
H. Net Nakit Akışı Teşviksiz (F-G)		- 349.493	- 454.919	- 599.481	- 784.716	- 1.019.860	- 1.315.622	- 1.677.446	- 2.118.691	- 2.655.310	- 3.306.462
I. Teşvikler Toplamı		201.198	222.476	242.994	263.919	284.972	305.885	327.988	350.147	372.207	394.267
- Yatırıma Katkı Tutarı (Vergi Teşviki) (%40) (E*0,80) ⁽²⁾		128.003	144.157	159.193	174.252	189.029	203.225	218.142	233.782	250.147	267.207
- Sigorta Primi İşveren Payı Teşviki		73.195	78.319	83.801	89.667	95.944	102.660	109.846	117.000	124.200	131.400
J. Net Nakit Akışı Teşvikli (H+I)		- 148.295	- 232.443	- 356.487	- 520.797	- 734.887	- 1.009.737	- 1.349.458	- 1.884.909	- 2.405.163	- 3.039.255
K. Küm. Net Nakit Akışı (Teşvikli)	-39.345.732	- 148.295	- 380.737	- 737.225	- 1.258.022	- 1.992.909	- 3.002.647	- 4.352.105	- 6.237.014	- 8.642.176	- 11.681.431
Dipnotlar:											
⁽¹⁾ Projenin finansmanı için 16.345.732 TL özkaynak, 10 yıl vadeli 23.000.000 TL kredi kullanımı öngörülmüştür.											
⁽²⁾ Yatırıma katkı tutarı (vergi teşviki); yatırım tutarının %40'ına ulaşınca kadar uygulanmaktadır. Bu projede ilgili tutar 15.738.292 TL'dir.											
İŞLETME GELİRLERİ ENFLASYONA GÖRE GÜNCELLENMİŞ DEPOLAMA ÜCRETİ İLE											
10.000 TON ZEYTİN LİSANSLI DEPO YATIRIMINA AIT GELİR GİDER VE NET NAKİT AKIŞ TABLOSU											
Gelir-Gider/Nakit Akış (TL)	0 YIL	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL
A. Yatırım Tutarı ⁽¹⁾	39.345.732										
B. Proje Gelirleri		5.042.340	5.678.683	6.270.970	6.864.204	7.446.288	8.005.504	8.593.108	9.209.234	9.853.881	10.525.915
C. Proje Giderleri		2.567.000	2.890.955	3.192.482	3.494.491	3.790.824	4.075.515	4.374.657	4.688.320	5.016.503	5.358.628
D. Brüt Gelir (B-C)		2.475.340	2.787.728	3.078.488	3.369.713	3.655.464	3.929.989	4.218.451	4.520.914	4.837.378	5.167.287
E. Vergi (D x 0,22)		544.575	613.300	677.267	741.337	804.202	864.598	928.059	994.601	1.064.223	1.136.803
F. Net Gelir (D-E)		1.930.765	2.174.428	2.401.221	2.628.376	2.851.262	3.065.391	3.290.392	3.526.313	3.773.155	4.030.484
G. Kredi Ana Para Geri Ödemesi		916.779	1.093.797	1.304.994	1.556.971	1.857.601	2.216.278	2.644.211	3.154.772	3.763.916	4.490.676
H. Net Nakit Akışı Teşviksiz (F-G)		1.013.986	1.080.631	1.096.227	1.071.405	993.661	849.113	646.181	371.541	9.239	- 460.192
I. Teşvikler Toplamı		508.855	568.959	625.615	682.737	739.305	794.338	852.293	910.617	969.443	1.028.250
- Yatırıma Katkı Tutarı (Vergi Teşviki) (%40) (E*0,80) ⁽²⁾		435.660	490.640	541.814	593.069	643.362	691.678	742.447	795.681	851.379	909.443
- Sigorta Primi İşveren Payı Teşviki		73.195	78.319	83.801	89.667	95.944	102.660	109.846	117.000	124.200	131.400
J. Net Nakit Akışı Teşvikli (H+I)		1.522.841	1.649.590	1.721.841	1.754.142	1.732.966	1.643.451	1.498.474	1.167.222	860.617	449.250
K. Küm. Net Nakit Akışı (Teşvikli)	-39.345.732	1.522.841	3.172.431	4.894.272	6.648.414	8.381.380	10.024.831	11.523.305	12.690.527	13.551.145	14.000.395
Dipnotlar:											
⁽¹⁾ Projenin finansmanı için 16.345.732 TL özkaynak, 10 yıl vadeli 23.000.000 TL kredi kullanımı öngörülmüştür.											
⁽²⁾ Yatırıma katkı tutarı (vergi teşviki); yatırım tutarının %40'ına ulaşınca kadar uygulanmaktadır. Bu projede ilgili tutar 15.738.292 TL'dir.											

Yatırıma karar verilmesi halinde şirketin yatırımı tamamlama süresi bir yıl olacaktır.

Sonuç olarak işletmenin yatırım yaparak, mevcut ücret tarifesini ile faaliyet göstermesinin geri dönüş süresi bakımından ekonomik olmadığı, ancak işletmenin mevcut ücret tarifesinin enflasyon oranında güncellenmiş hali ile faaliyet göstermesinin geri dönüş süresi ve ekonomik anlamda daha uygun bir yatırım olduğu kanaatine varılmıştır.

Nakit akış tablolarında da görüleceği üzere yatırım teşvikleri kapsamında işletme;

- Mevcut ücret tarifesine göre;

Yaklaşık 2.000.000- TL vergi avantajı 633.433- TL civarında SGK prim desteği,

- Enflasyona göre güncellenmiş ücret tarifesine göre;

Yaklaşık 6.700.000- TL vergi avantajı 633.433- TL civarında SGK prim desteği,

Ayrıca Lisanslı Depo Yatırım Kredisi faiz desteğinden ise yaklaşık 15.000.000- TL destek sağlamaktadır.

6.4. Ticari Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)

Net Bugünkü Değer (NBD)

10 yıllık net nakit akımlarının (son yıla eklenen % 35 hurda değer dahil) % 17 iskonto oranı ile bugüne indirilmesi sonucu NBD, -29.397.329 TL olarak hesaplanmıştır.

İç Kârlılık Oranı

Projenin ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin bugünkü değerini yatırım harcamalarının bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranı-% 4.5 olarak hesaplanmıştır.

Geri Ödeme Süresi

Açıklama-1

Toplam yatırım harcamasının net nakit akışlarıyla ödenebileceği süreyi gösteren Geri Ödeme Süresi, bu projede 10 yılın üzerinde, yaklaşık 35 yıla kadar çıkmaktadır. Ancak projenin kredi anapara geri ödemesi öncesi yarattığı net gelirler dikkate alındığında bu süre yaklaşık 10 yıl olmaktadır.

Açıklama-2

2017 yılından beri uygulanan mevcut ücret tarifesine göre, 10 yıllık proje sürecinde işletme gelirleri 50.626.292 TL, işletme giderleri 39.449.375 TL, brüt kâr 11.176.917 TL'dir.

Brüt kâra göre işletme yatırım tutarı geri dönüş süresi 35 yıllık bir dönemi kapsamaktadır.

2017 yılından beri uygulanan mevcut ücret tarifesinin enflasyon oranında güncellenmesine göre ise; 10 yıllık süreçte işletme gelirleri 77.490.129 TL, işletme giderleri 39.449.375 TL, brüt kâr 38.040.754 TL'dir. Brüt kâra göre işletme yatırım tutarı geri dönüş süresi yaklaşık 10 yıllık bir dönemi kapsamaktadır.

Fayda/Maliyet Oranı

Tablo 41. Net Bugünkü Değer ve İç Karlılık Oranı Tablosu

Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kâr	Net Nakit Akımı	İskonto Oranı-%	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	39.345.732	0				-39.345.732
1		0	2.475.340	1.522.841	17	1.301.574
2		0	2.787.728	1.649.590	17	1.205.048
3		0	3.078.488	1.721.841	17	1.075.067
4		0	3.369.713	1.754.142	17	936.098
5		0	3.655.464	1.732.966	17	790.425
6		0	3.929.989	1.643.451	17	640.681
7		0	4.218.451	1.498.474	17	499.285
8		0	4.520.914	1.167.222	17	332.404
9		0	4.837.378	860.617	17	209.477
10		0	5.167.287	449.250	17	2.958.345
					NBD	-29.397.329
					İç Kârlılık Oranı	-4,50%

7. EKONOMİK ANALİZ

Lisanslı depoculuk mevzuatı gereği lisanslı depoculuk işletmesi ticari faaliyetlerde bulunamamakta olup, depolamaya yönelik hizmet vermektedir. Bu kapsamda ekonomik analizde belirtilen hususlar rakamsallaştırılamadığından raporda yer verilmemiştir.

8. ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO TEKNOLOJİ VE TASARIM

8.1. Zeytinyağı Lisanslı Depo Teknik Analizi

Zeytinyağı Lisanslı Deposunda Bulunması Gereken Asgari Nitelikler

Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği'ne göre;

a) Taban, iç ve dış duvar yüzeyleri ile çatısının, zeytinyağına yabancı madde karışmasını ve kirlenmesini önleyecek, güneş ışığını ve rutubeti geçirmeyecek, zeytinyağını her türlü koku ve hava etkisi ile iç ve dış zararlardan koruyacak şekil ve nitelikte olması,

b) Kapalı olması, zeytinyağının depolara aktarılması ya da depodan tahliyesi amacıyla ihtiyaç duyulan nakil ve diğer araç ve gereçlerin rahatça çalışabileceği genişlikte boş alanların ve geçiş yerlerinin bulunması,

c) Farklı yıl ürünü zeytinyağı ile çeşitli tür ve sınıftaki zeytinyağının karışmasını ve niteliklerinin bozulmasını önleyecek önlemlerin alınmasına elverişli büyüklükte ve nitelikte olması ve yeterli sayı ve kapasitede tanklara sahip bulunması,

ç) Yeterli havalandırma ve iklimlendirme sistemine sahip olması ve ortam ve/veya tank içindeki sıcaklığın 12-24 °C olması,

d) Belgelendirilmesi suretiyle yeterli yangın söndürme sistemi, kaçak akıma ve neme karşı korumalı özel muhafazalı elektrik sistemi ile zeytinyağının depolara nakledilmesi için gerekli altyapı ve nakil sistemine sahip olması,

e) Depolama hizmetleri ve depolamayla ilgili ihtiyaç duyulan diğer yan hizmetleri yerine getirebilecek teknik donanımına sahip bulunması, gereklidir.

(2) Bakanlık, depolanacak zeytinyağının sağlıklı koşullarda muhafazasına yönelik gerekli gördüğü diğer depo niteliklerini arayabilir ve uygulamaya koyabilir.

(3) Lisanslı depo işletmesinin lisansa tabi kapalı depo kapasitesi 4.000 tondan, her bir şubesinin kapalı depo kapasitesi ise 500 tondan az olamaz.

(4) Zeytinyağının depolanacağı yerler, belirli bir sistematığa göre numaralandırılır. Depoların numaralandırılması giriş kapılarının üzerine yapılır, depo içindeki ünitelerin numaralandırılması ise zeytinyağının karışmasına mahal veremeyecek şekilde kolayca görülebilecek biçimde yapılır. Bakanlık, numaralandırmanın nasıl yapılacağı konusunda standart bir düzenleme yapıp zorunlu uygulamaya koyabilir.

denilmektedir.

8.2. Mevcut Teknolojiler

Bursa ilinde 21 adet zeytinyağı işleme tesisi bulunmakta olup ürünler Cr-Ni paslanmaz çelik tanklarda depolanmaktadır. Zeytinyağı tanklarının üzeri ışığa maruz kalmayacak şekilde kapatılmakta, doldurma ve boşaltmalar pompalarla gerçekleştirilmektedir.



Raporun ilgili bölümünde detaylı olarak açıklandığı üzere Zeytinyağı için kurulacak lisanslı depolama tesisi mevcut teknolojilerden daha üst seviyede Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği'ne uygun olarak planlanmıştır.

8.3. Teknoloji Seçimi ve İş Akışı,

Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği'ne göre zeytinyağı, üretildiği aydan itibaren azami 18 ay süreyle lisanslı depolarda depolanabilir. Türk Gıda Kodeksi'nde tanımlanan rafine ve riviera zeytinyağlarında bu süre azami 12 aydır.

Zeytinyağı lisanslı depoya kabulü yapılırken analizler için TS 341 Yemeklik Zeytinyağı standardına göre yapılmaktadır. Depoya getirilen zeytinyağı asitlik ve standartta belirtilen diğer kriterlere göre sınıflandırılmakta ve sınıfına göre depolanmaktadır. TS 341'e göre zeytinyağları 3 ana grupta sınıflandırılmaktadır.

a- Naturel zeytinyağları,

Zeytin ağacı meyvesinden doğal niteliklerinde değişikliğe neden olmayacak bir ısı ortamında, sadece yıkama, sızdırma, santrifüj ve filtrasyon işlemleri gibi mekanik veya fiziksel işlemler uygulanarak elde edilen yağlardır. Naturel zeytinyağları;

- Naturel sızma,
- Naturel birinci zeytinyağı olmak üzere ikiye ayrılır.

b-Rafine Zeytinyağı:

Zeytinyağının doğal trigliserid yapısında değişikliğe yol açmayan yöntemlerle rafine edilmeleri sonucu elde edilen, rafinasyon artışı ihtiva etmeyen yağlardır.

c- Riveria Zeytinyağı:

Naturel zeytinyağı ile rafine zeytinyağı karışımından meydana gelen ve özellikleri naturel zeytinyağı ile rafine zeytinyağı arasında değişen yağlardır.

İlgili Tebliğde de belirtildiği üzere, zeytinyağının depolanmasında ürünü ısı ve ışıktan korumak önemlidir. Isı ve ışık zeytinyağında oksidasyona yol açarak yağın kalitesinde bozulmalara neden olmaktadır. Bu nedenle zeytinyağı lisanslı deposunda ısı yalıtımına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Tebliğde ve yukarıda belirtilen hususlar yanında zeytinyağı depolamaya yönelik kullanılacak yöntem ve teknolojiyle ilgili olarak Bursa ili Orhangazi, Gemlik ve İznik ilçelerinde ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Sivil Toplum Örgütleri ile yapılan görüşmelere istinaden depo planlaması yapılmıştır.

Tebliğ hükümleri ve yapılan görüşmeler kapsamında Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk Sisteminde aşağıdaki yöntem ve teknoloji uygulanacaktır.

Şirket sermayesi	: 1.000.000 TL(Zeytinyağı lisanslı depo tebliğine göre 4.000 Ton için 1.000.000 TL ödenmiş sermaye gerekmektedir.)
Depolama kapasitesi	: 4.000 ton,
Depolanacak ürün	: Zeytinyağı
Depolama şekli	: 160 adet Cr-Ni tam otomasyon sistemine sahip tanklarda depolanacaktır.
Fire	: Kalite ve kalibraj kaybı tarifi uygulanacaktır.
Depolama	: Zeytinyağı sınıflandırıldıktan sonra aynı sınıftakiler karıştırılarak depolanacaktır.

a- Depo

Raporun 7.2.3 maddesinde detaylı olarak açıklandığı üzere depolama kapasitesi 4.000 ton olarak belirlenmiştir.

Depo; 2,70 metre çapında, her biri 25 ton zeytinyağı kapasiteli 1.60 adet AISI 304L krom nikel tank ve aynı özelliklerde 20 ton kapasiteli iki adet sevk tankı bulunacak şekilde aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tasarlanmıştır.

Tablo 42. Zeytinyağı Lisanslı Depo Teknik Özellikleri

ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO TEKNİK ÖZELLİKLERİ		
S.NO	DEPO, MAKİNE VE EKİPMANLAR	ÖZELLİKLERİ
1	İnşaat	Betonarme temel, zeytinyağı tanklarını ısı ve ışıktan koruyacak şekilde üzeri sandviç panel kaplı çelik konstrüksiyon yapı
2	İdare binası, laboratuvar	İki katlı, betonarme her bir katı 150 m ² , toplamda 300 m ² bina
3	Saha betonu	Araçların boşaltma tanklarına rahat ulaşmalarını sağlayacak şekilde 1.000 m ² saha betonu
4	Yangın söndürme sistemi	Depo içi yangın algılama ve ihbar sistemi, depo çevresinde yangın hidrant sistemi
5	Depolama tankı	Her biri 25 ton kapasiteli 160 adet, paslanmaz çelik Cr-Ni malzemeden, inert gaz korumalı, posa almaya imkân tanıyan, farklı noktalardan numune alabilecek şekilde vanalı, alttan doldurma özelliği, düz tabanlı silindir şeklinde
6	Sevk tankı (ön depolama tankı)	Her biri 20 ton kapasiteli 2 adet, depolama tankı ile aynı özelliklerde, girişte araçtan alınan ürünün boşaltılacağı ve sonra tanklara gönderileceği, teslimatlarda yine tanklardan alınacak ürünün önce doldurulacağı ve araçlara yükleneceği tank.
7	Araçtan sevk tankı ve sevk tankından araç dolum pompaları	4 adet, saatte 50 m ³ zeytinyağını araçlardan sevk tankını dolduracak şekilde.
8	Aktarma ve sevk pompaları	8 adet, saatte 30 m ³ zeytinyağını, sevk tankından diğer tanklara doldurma/boşaltma, tüm tanklar arasında doldurma aktarma yapabilecek şekilde.
9	Borulama sistemi	Depolara doldurma ve boşaltma ile sirkülasyon için paslanmaz çelikten,
10	Gerekli vanalar	Paslanmaz çelikten, elektrikli ve PLC'den kontrol edilebilir.
11	Elektrik ve kontrol sistemi	Depo içi ve dışı aydınlatma sistemi, trafo
12	PLC ve Otomasyon Sistemi	Sıcaklık, ışık, hava ve nem oranlarının kontrol altında tutulması, tanklarda bulunan zeytinyağının sürekli kontrol ve takibi, zeytinyağının tanklara doldurulması ve boşaltma işleminin PLC üzerinden sağlanması,
13	Isıtma-Soğutma Sistemi	Tank içindeki sıcaklığı otomatik olarak 12-24 °C'de tutacak şekilde ısıtma ve soğutma sistemi,
14	Laboratuvar cihazları	Zeytinyağının analiz ve sınıflandırılması
15	Vasita baskülü	Ürün getiren araçların boş ve dolu tartımı

b- Makine ve Teçhizat

Gerekli makine ve teçhizat seçimi imalatçı firmalarla yapılan görüşmeler ve güncel teknolojiler göz önüne alınarak yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi belirlenmiştir.

c- İnşaat İşleri ve Tesis Yerleşimi

Lisanslı depo tesisinde, zeytinyağı tanklarının bulunduğu depo alanı, araç boşaltma ve yükleme işleminin yapılacağı alan, idari bina, laboratuvar, bekçi kulübesi, baskül odası ve platformu, araç sirkülasyon alanı bulunacaktır.

Zeytinyağı lisanslı deposu tanklarının bulunduğu alan, gerektiğinde araçla ulaşılabilir şekilde mesafeler bırakılarak 70 metre uzunluğunda, 42 metre genişliğinde tasarlanmış olup 2.940 m² alan kaplamaktadır.

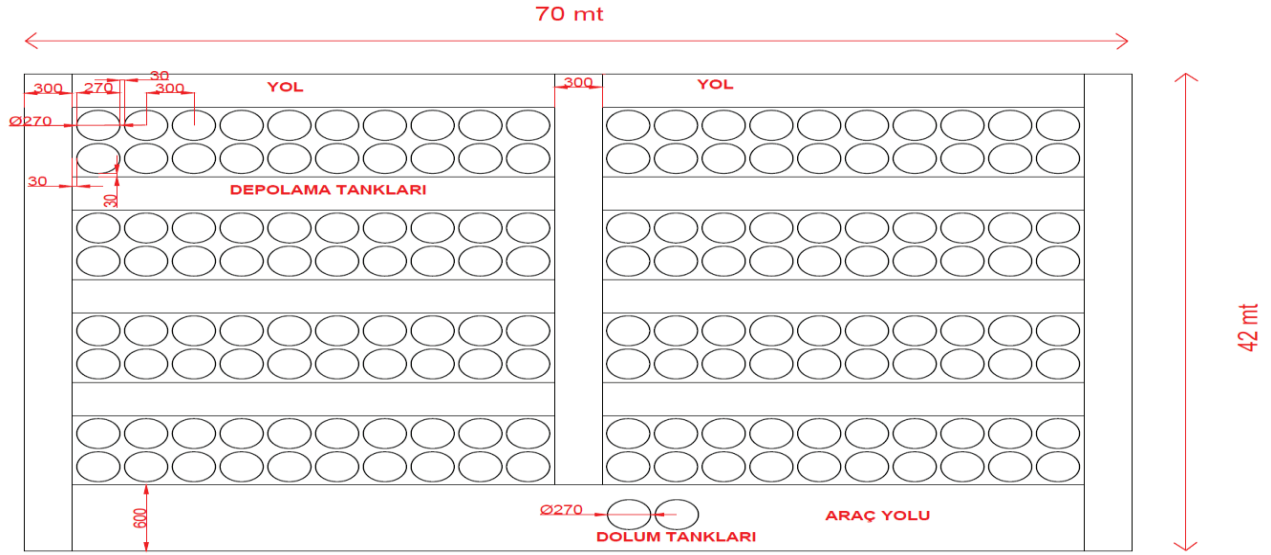
Tesiste ayrıca, idari bina ve laboratuvar, trafo köşkü, vasita baskülü binası ve güvenlik kulübesi bulunmakta olup araç sirkülasyon yolları ile birlikte gerekli toplam alan 7.000 m² olarak tespit edilmiştir.

Depolama tesisleri için gerekli alan Tablo 43'te gösterilmiştir

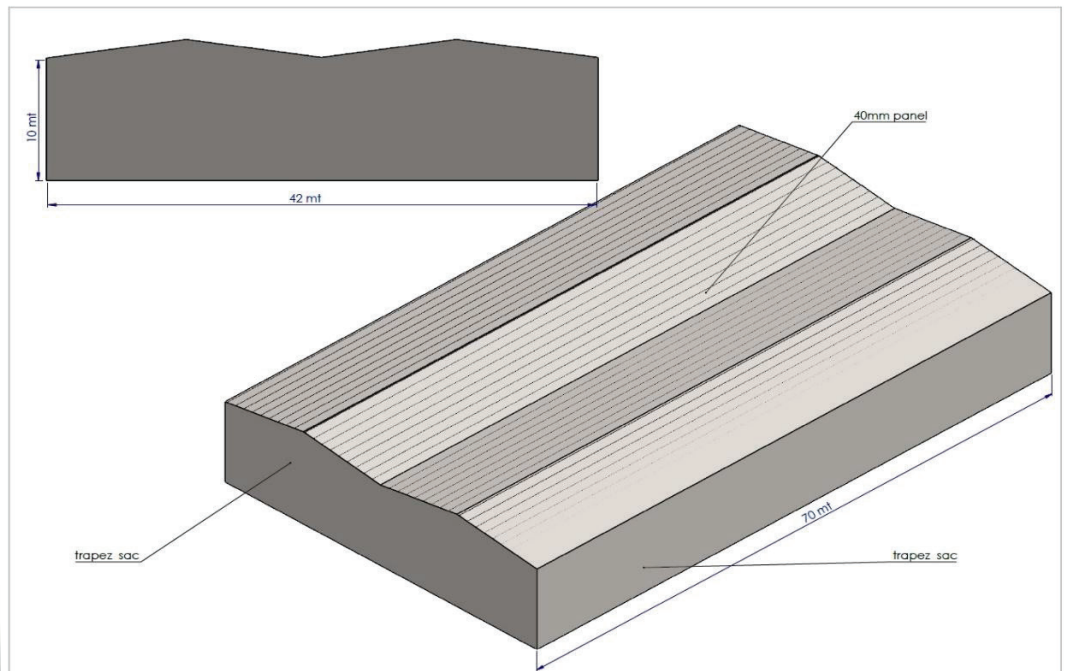
Tablo 43. Zeytinyağı Lisanslı Depo Gerekli Alan

ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO GEREKLİ ALAN		
S.No	Depo/Bina adı	Alanı (m ²)
1	Zeytinyağı tanklarının bulunduğu depo	2.940
2	İdari bina ve laboratuvar	150
3	Baskül binası ve platformu	15
4	Güvenlik odası	20
5	Trafo binası	15
6	Sirkülasyon alanı, çekme mesafeleri	3.860
	TOPLAM	7.000

Şekil 7. Zeytinyağı Lisanslı Depo

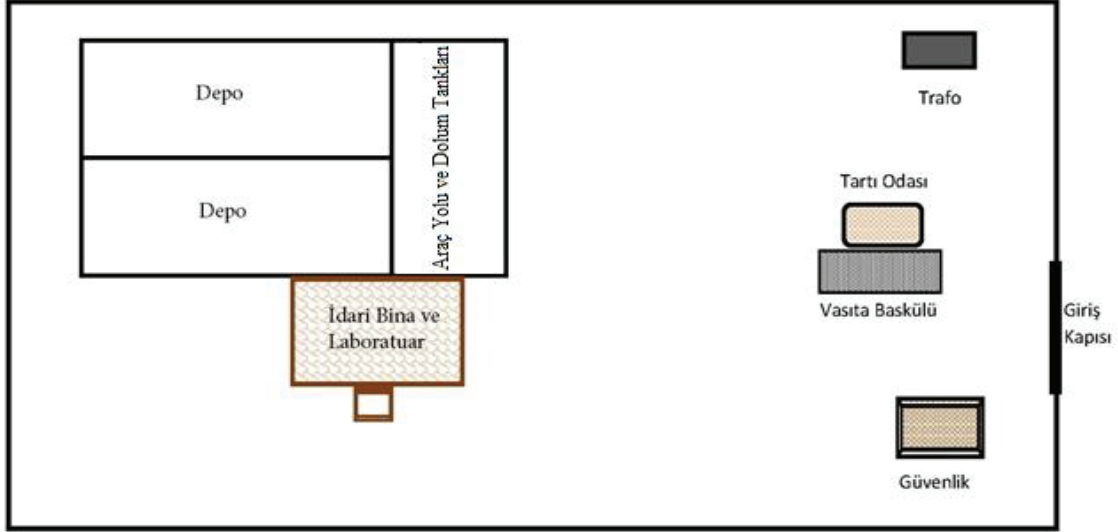


Şekil 8. Zeytinyağı Lisanslı Deposu Üstten Ve Yandan Görünümü



Şekil 9. Lisanslı Depo Yerleşim Planı

LİSANSLI DEPO YERLEŞİM PLANI



9. YER SEÇİMİ VE ARAZİ MALİYETİ (ZEYTİNYAĞI)

Lisanslı Depo İşletmesinin kurulacağı Orhangazi-Gemlik ilçeleri arasındaki uygun bir yerde belirlenecek arazide öncelik olarak Hazine arazilerinin varlığı incelenecek ve yer tahsis talebi edilecektir.

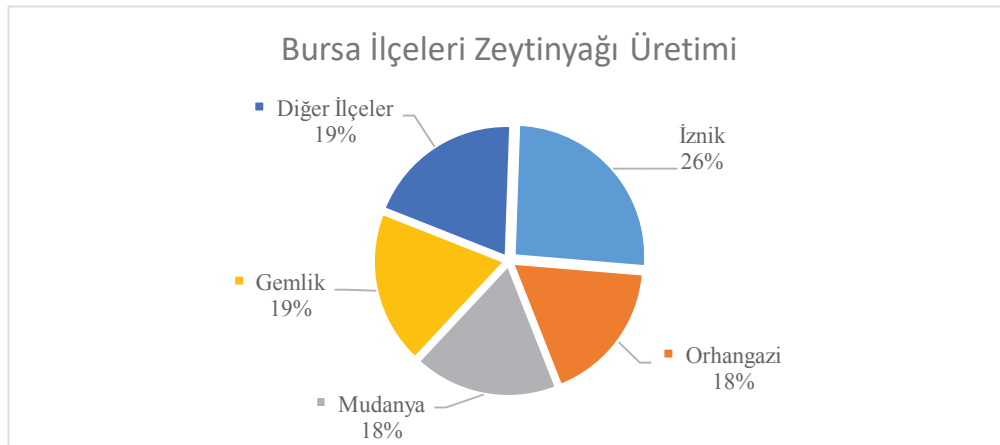
Yer tahsisinin mümkün olmaması ihtimali göz önünde bulundurularak, lisanslı depo yapılabilecek arsa/arazi araştırmasında m² fiyatının yaklaşık 150 TL olduğu tespit edilmiştir. Buna göre yatırım tutarı hesaplamasında 7.000 m² arsa/arazi tutarı 1.050.000 TL olarak alınmıştır. Tarla olarak satın alınması halinde cins nevi değişikliği yapılarak arsa vasfına çevrilmesi gerekmektedir.

Lisanslı depo kurulacak yer için üretim yönüyle İznik ilçesi ön plana çıkmakla birlikte toplam il üretiminin % 84'ünün gerçekleştirildiği Gemlik, Mudanya, Orhangazi ve İznik ilçelerine hitap edebilecek şekilde aşağıda belirtilen hususlarla birlikte bir bütün olarak değerlendirilmesi daha uygun olacaktır.

9.1. Alternatifler, Yer Seçimi ve Arazi Maliyeti

Bursa ili toplam zeytinyağı üretimi 5.796 ton olup aşağıdaki grafikte görüldüğü üzere sofralık zeytin üretimine paralel olarak üretimin % 26'sı İznik, %19'u Gemlik, % 18'i Orhangazi, % 18'i Mudanya ve % 19'u diğer ilçelerde gerçekleştirilmektedir.

Grafik 10. Bursa İlçeleri Zeytinyağı Üretimi (%)



Kaynak: TÜİK

Bursa ilinde sektörle yapılan görüşmelerde, bölgenin sofralık zeytin üretimi, işlemesi ve ticaretiyle ön plana çıktığı, zeytinyağı üretiminin sofralık zeytinlerden kalite ve kalibre olarak uygun olmayanlarının zeytinyağına işlenmesi nedeniyle, zeytinyağı işleme ve ticaretinin ikinci planda kaldığını ifade etmişlerdir. Nitekim Bursa'da 314 adet zeytin işleme ve ticaretiyle iştigal eden şirket mevcut iken, zeytinyağı üretimi ve ticaretiyle iştigal eden işletme sayısı 21 adettir.

Dolayısıyla zeytinyağı lisanslı deposunun, zeytin lisanslı deposu alanında veya çok yakın noktasında kurulmasının işletmecilik yönüyle uygun olacağı düşünülmektedir.

Bu doğrultuda Zeytinyağı Lisanslı Deposunun, zeytin lisanslı deposu kurulacak yere paralel olarak Gemlik-Orhangazi arasında bir yere kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

10. TALEP TAHMİNİ VE KAPASİTE SEÇİMİ

10.1. Talep Analizi

Lisanslı deponun kurulacağı Gemlik-Orhangazi arasındaki noktaya Mudanya, İznik, Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile diğer ilçelerin bir kısmı da yönlendirilecektir. Yönlendirilecek tüm ilçelerin toplam üretimi 5.796 ton civarındadır.

Bursa ilinde zeytin işleme ve toptan ticareti yapan 342 adet işletme ve 21 adet zeytinyağı işleme tesisi bulunmaktadır. Bu şirketler ve işletmeler, üretici ürünlerini satın almakta ve işleyerek pazara arz etmektedir.

Bölgede yapılan anket çalışmasında lisanslı depoculuk sistemi hakkında yeterli bilgiye sahip olanların oranı % 25, sahip olmayanların oranı % 75 olarak, Devletçe sağlanan desteklerden bilgisi olanların oranı % 5, olmayanlar % 95 olarak tespit edilmiştir.

SORU NO	SORU	CEVAP	%
17	Lisanslı Depoculuk Sistemini daha önce duydunuz mu?	Evet	90
		Hayır	10
18	Lisanslı Depoculuk Sistemi hakkında yeterli bilgiye sahip olduğunuzu düşünüyor musunuz?	Evet	25
		Hayır	75
19	Duyduysanız Devletçe sağlanan destekler hakkında bilginiz var mı?	Var	5
		Yok	95

Bu doğrultuda zeytinyağı lisanslı deposunun, zeytin lisanslı deposu kurulacak yere paralel olarak Gemlik-Orhangazi arasında bir yere kurulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

10.2. Talep Tahmin Sonuçları

Zeytinyağı üretimi, mevcut zeytinyağı işleme sanayi ve lisanslı depo tebliğine göre zeytinyağı lisanslı deposu için gerekli olan minimum kapasite de göz önünde bulundurulduğunda 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı depo işletmesi kurulmasının uygun olacağı düşünülmekte olup belirlenen kapasite üretim miktarının % 70'ine tekabül etmektedir.

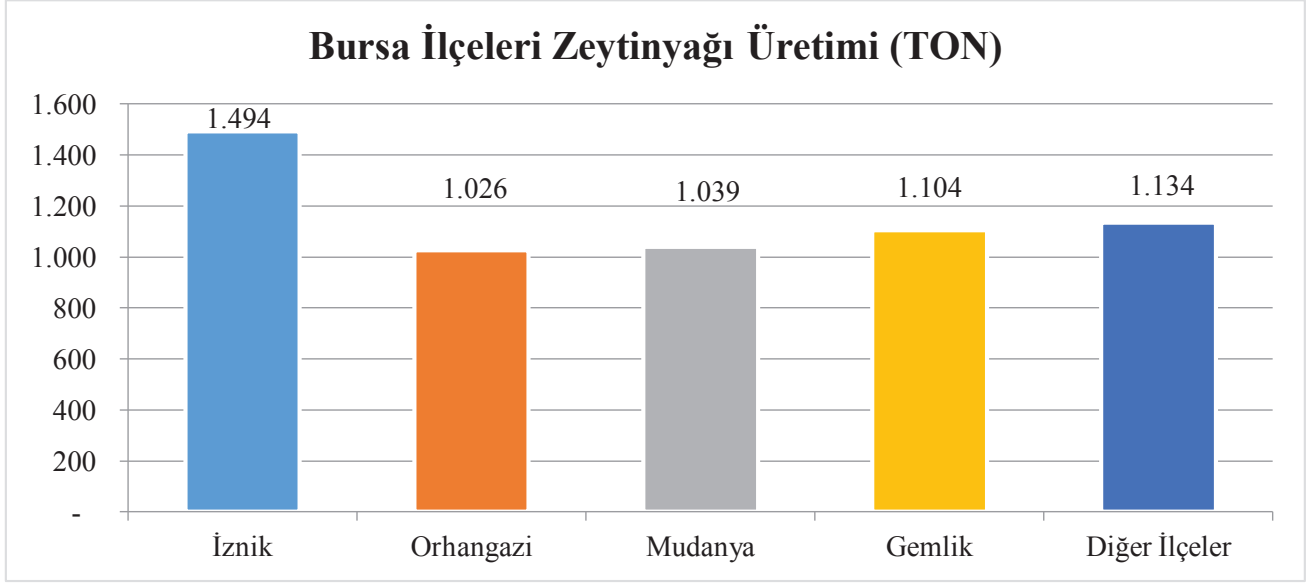
Raporun bundan sonraki bölümlerindeki çalışmalar bu kapasite göz önünde bulundurularak yapılmış olmakla birlikte bölgede zeytinyağı, ticari amaçtan çok tüketim ihtiyacına yönelik olarak üretildiği göz önünde bulundurulduğunda, Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği nedeniyle belirlenen 4.000 ton kapasitenin işletme kârlılığı için gerekli doluluk oranlarını sağlayamayacağı düşünülmektedir.

10.3. Kapasite Seçimi

Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği'ne göre; Zeytinyağı Lisanslı Deposu bir noktada en az 4.000 ton için kurulabilmektedir.

Bursa ilinin toplam zeytinyağı üretimi 5.796 tondur. Bölgede sektörle yapılan görüşmelerde üretici ve yöre halkının genellikle kalite ve kalibre olarak zeytin ticaretine uygun olmayan zeytinlerin kendi ihtiyaçlarına yönelik olarak zeytinyağı olarak işlendiği ifade edilmiştir.

Grafik 11. Bursa İlçeleri Zeytinyağı Üretimi



Kaynak: TÜİK

Zeytinyağı üretimi, mevcut zeytinyağı işleme sanayi ve lisanslı depo tebliğine göre zeytinyağı lisanslı deposu için gerekli olan minimum kapasite göz önünde bulundurulduğunda 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı depo işletmesi kurulmasının uygun olacağı düşünülmekte olup belirlenen kapasite üretim miktarının % 70'ine tekabül etmektedir.

Raporun bundan sonraki bölümlerindeki çalışmalar bu kapasite göz önünde bulundurularak yapılmış olmakla birlikte, bölgede zeytinyağı ticari amaçtan çok tüketim ihtiyacına yönelik olarak üretildiği göz önünde bulundurulduğunda, Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği nedeniyle belirlenen 4.000 ton kapasitenin işletme kârlılığı için gerekli doluluk oranlarını sağlayamayacağı düşünülmektedir.

Ancak; Tarım Ürünleri Lisanslı Depo Yönetmeliği'nde *"Bu Yönetmeliğe dayanılarak çıkarılan ürün tebliğlerinden biri kapsamında lisans almış olan lisanslı depo işletmesi tarafından başka bir ürün tebliği kapsamındaki ürün veya ürünler için de lisans alınmak istenmesi halinde, lisans alınmak istenilen yeni ürün veya ürünlere ilişkin ürün tebliğlerinde belirtilen asgari depolama kapasiteleri, sermaye hesabına ilişkin ürün tonajları ve asgari sermaye tutarları yarısı oranında uygulanır."* denilmekte olup, zeytin lisanslı deposu faaliyete geçtikten sonra aynı alanda 2.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposu kurulması halinde gerekli doluluk oranlarına ulaşılabilecek olmakla birlikte, işletme giderleri göz önünde bulundurulduğunda bu kapasitede bir zeytinyağı lisanslı depo işletmesinin karlı bir yatırım olmayacağı düşünülmektedir.

11. YATIRIM TUTARI (ZEYTİNYAĞI)

Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 33.061.300 TL, ilk yıl işletme geliri 2.540.000 TL, gideri 1.353.000 TL, brüt kârı 1.187.000 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 39.034.442 TL, giderler toplamı 20.792.756 TL, brüt gelirleri toplamı 18.241.686 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 20 yıl olarak belirlenmiştir.

11.1. Sabit Sermaye Yatırım Tutarı

Tablo 44. Zeytinyağı Lisanslı Depo Yatırım Giderleri

ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO YATIRIM GİDERLERİ					
S.NO	Yatırım Gideri	Birimi	Miktarı	Birim Fiyatı (TL)	Toplam Tutar (TL)
1	Arsa bedeli	m ²	7.000	150	1.050.000
2	Etüt-proje ve kontrollük	Adet	1	200.000	200.000
3	Toplam inşaat işleri				5.312.400
3.a	Depo inşaatı (2.940 m ² depo alanı çelik konstrüksiyon, üzeri panel kaplama, kenarları trapez saçla kapalı)	m ²	2.940	1.310	3.851.400
3.b	Diğer betonarme inşaat işleri (İdari bina, laboratuvar 300 m ² , trafo köşkü 15 m ² , vasıta baskülü beton işleri 75 m ² , güvenlik kulübesi 20 m ²)	m ²	410	2.300	943.000
3.c	Çevre ihatası	m	340	200	68.000
3.d	Saha betonu	m ²	1.000	200	200.000
3.e	Yangın algılama, alarm ve söndürme sistemi	Adet	1	250.000	250.000
4	Toplam Makine Ekipmanlar ve Montaj				22.256.000
4.a	Zeytinyağı tankı (25 ton kapasiteli)	Adet	160	119.840	19.174.400
4.b	Zeytinyağı sevk tankı (20 ton kapasiteli)	Adet	2	102.720	205.440
4.c	Zeytinyağı dolum pompası (50 m ³ /h)	Adet	4	77.040	308.160
4.d	Zeytinyağı transfer pompası (30 m ³ /h)	Adet	8	53.500	428.000
4.e	Borulama-AISI 304L, otomatik vanalar, ısıtma, soğutma	Adet	1	2.140.000	2.140.000
5	Elektrik, Otomasyon, PLC İşleri				1.934.000
5.a	PLC ve otomasyon sistemi	Adet	1	1.284.000	1.284.000
5.b	Trafo, depo içi ve çevre aydınlatması	Adet	1	650.000	650.000
6	Vasıta Baskülü (60 Tonluk)	Adet	1	182.500	182.500
7	Laboratuvar Cihazları	Takım	1	2.000.000	2.000.000
8	Ofis Demirbaşları	Takım	5	5.800	29.000
9	Bilgisayar Donanım	Adet	6	7.900	47.400
10	Lisanslı Depoculuk Yazılım Programı	Adet	1	50.000	50.000
TOPLAM					33.061.300

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere 4.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı depo işletmesi yatırım tutarı 33.061.300 TL olarak tespit edilmiştir.

Arsa Maliyeti

Uygulama alanı olarak belirlenecek arazide öncelik olarak Hazine arazilerinin varlığı incelenecek ve yer tahsis talebi edilecektir. Yer tahsisinin mümkün olmaması halinde Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında uygun yerde 1.050.000 TL tutarında, 7.000 m² tarla satın alınarak cins nevi değişikliği yapılarak arsa vasfına çevrilecek veya arsa satın alımı gerçekleştirilecektir. Tarım ve Orman Bakanlığı, tarla vasfındaki arazilerin üzerine lisanslı depolama tesisi yapılacak olması halinde, cins-nevi değişikliği konusundaki talepleri olumlu değerlendirmektedir.

Etüt Proje Giderleri

Tesis konsept proje, mimari, statik, mekanik, elektrik projeleri; etüt çalışmaları, uygulama proje çalışmaları, sistem ve montaj detayları, imalat detayları, teknik şartnameler, harita teknik uygulama sorumluluğu, zemin ve temel etüdü, aplikasyon krokisi, yapı denetim kontrollük giderleri gerçekleştirilecektir.

İnşaat Harcamaları

Tesis alanı, tankların yer alacağı çelik konstrüksiyon kapalı alan, idari bina, laboratuvar inşaat işleri, elektrik otomasyon, mekanik tesisat yapım işleri, sıhhi tesisat yapım işleri ile saha betonlama çalışmalarının yapılması, tesis içerisindeki yürüyüş ve araç yollarının hazır hale getirilmesi çalışmaları maliyeti oluşturacaktır.

Lisanslı Depoculuk Makine Teçhizat Giderleri

Lisanslı depolama alanında elektronik vasıta baskülü, tartım kantarları, laboratuvar cihazları, lisanslı depoculuk yazılımı giderlerinden oluşmaktadır.

Sigorta Giderleri

Sigorta giderleri teklife dahil olarak alınmıştır.

Montaj Giderleri

Montaj giderleri teklife dahil olarak verilmiştir.

Demirbaş Giderleri

Lisanslı depo işletmesi idari bina ve laboratuvarında çalıştırılacak personel için gerekli demirbaşlardan oluşmaktadır.

İşletmeye Alma Giderleri

Lisanslı depolama tesisi anahtar teslimi olarak yaptırılacağından ve test işlemleri tamamlanarak teslim alınacağından işletmeye alma giderleri oluşmayacaktır.

Beklenebilecek Farklar

Beklenebilecek fark oluşmayacağı düşünülmektedir.

11.2. Arazi Bedeli/Kamulaştırma Bedeli

Lisanslı depo işletmesinin kurulacağı Orhangazi-Gemlik ilçeleri arasındaki uygun bir yerde belirlenecek arazide öncelik olarak Hazine arazilerinin varlığı incelenecek ve yer tahsisi talep edilecektir.

Yer tahsisinin mümkün olmaması ihtimali göz önünde bulundurularak, lisanslı depo yapılabilecek arsa/arazi araştırmasında m² fiyatının yaklaşık 150 TL olduğu tespit edilmiştir. Buna göre yatırım tutarı hesaplamasında 7.000 m² arsa/arazi tutarı 1.050.000 TL olarak alınmıştır. Tarla olarak satın alınması halinde cins nevi değişikliği yapılarak arsa vasfına çevrilmesi gerekmektedir.

11.3. İşletme Sermayesi

Zeytinyağı lisanslı depoculuk işletmesi için gerekli brüt işletme sermayesi 33.061.300 TL olacağı öngörülmüştür.

11.3.1 Yatırımın İşletme Döneminde Yapacağı Harcama Kalemleri

Aşağıda harcama kalemleri ve gider tablosu ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

a. İlk Madde ve Malzeme Giderleri,

Bu hesap grubu mal ve hizmetlerin üretilmesini, işletme faaliyetlerinin devamlılığını sağlamak amacıyla tüketilen her türlü direk ilk madde malzeme, endirekt malzeme ve üretimle ilgili dışarıya yaptırılan işleri kapsar.

- Depolanacak zeytinyağının, analiz, depolama, iade aşamalarında düzenlenecek belgelerin bastırılması ve yazılması için yapılacak kırtasiye giderleri,
- Bilgi işlem ağında kullanılacak sarf malzemeleri,
- Depolama tesisi yedek parça giderleri,
- Depoda kullanılan cihazlar için alınacak yedek parça giderleri,
- Yukarıda açıklanan ilk madde ve malzeme giderleri dışında hizmetin üretilmesi ve depolama faaliyetleri için yapılan diğer giderler Diğer İlk Madde ve Malzeme Giderleri,

bu grup içerisinde yer almaktadır.

b. Personel Giderleri,

Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği gereği, lisanslı depo şirketinin gerekli sayıda ve nitelikteki teknik, idari ve yardımcı personeli istihdam etmesi zorunludur. Mevcut uygulamalar da dikkate alınarak görev yapacak personel ve net ücretleri aşağıda yer almaktadır.

Tablo 45. Zeytinyağı Lisanslı Depo Personel Ücretleri

ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO PERSONEL ÜCRETLERİ							
SIRA NO	UNVANI	NET MAAŞ	GELİR VERGİSİ STOPAJI	SGK İŞÇİ VE İŞVEREN PAYI	İŞSİZLİK SİGORTASI PAYI	TOPLAM AYLIK MALİYET	YILLIK
1	Şube Müdürü	6.000	1.684	2.691	274	10.649	127.800
2	Eksper	5.000	1.310	2.216	225	8.751	105.100
3	Muhasebeci	5.000	1.310	2.216	225	8.751	105.100
4	Teknisyen	5.000	1.310	2.216	225	8.751	105.100
5	Tartıcı	4.000	937	1.737	175	6.849	82.400
6	Daimî İşçi	3.000	667	1.271	167	5.104	61.500
	TOPLAM	28.000	7.218	12.347	1.290	48.855	587.000

Kurulacak lisanslı deponun organizasyon şemasında bulunması gerekli kadrolar ve personel sayıları belirlenerek ödenecek ücret, fazla çalışma ücreti ve SGK primleri, bu hesap grup içerisinde yer almaktadır.

c-Dışarıdan Sağlanan Diğer Fayda ve Hizmetler,

Kurulacak depoda ürün, depo ve tesis güvenliğinin sağlanması amacıyla çalıştırılacak 4 güvenlik elemanı için yapılacak hizmet alımı gideri,

Lisanslı depo işletmelerinin Bağımsız Denetim Firmalarınınca denetlenmesi zorunludur. Bağımsız Denetim Gideri bu amaçla gider kalemleri arasında yer almaktadır.

Zeytinyağı depolama sezonunda, tanklara alınması işlemlerinde çalıştırılmak üzere dışarıdan hizmet alımı ile çalıştırılacak geçici işçi giderleri, bu grup içerisinde yer almaktadır.

d-Elektrik, Su ve Gaz Giderleri,

Kurulacak deponun faaliyetlerini yürütmesinde depo ve saha aydınlatması, tartı ve analiz cihazlarının kullanımı ve büro faaliyetleri sırasında kullanılacak enerji elektrik, su ve yakıt giderleri bu hesap grubu içerisinde yer almaktadır.

e-Tamir ve Bakım Giderleri,

Depolama tesisinin hizmet verme sürecinde tesiste ve binalarda meydana gelebilecek tamir-bakım ve temizlik giderleri, bu hesap grubu içerisinde yer almaktadır.

f-Haberleşme Giderleri,

İşletme faaliyetinin sürdürülmesi için yapılan telefon, faks, internet, posta, kargo giderleri, bu grup içerisinde yer almaktadır.

g-Sigorta Giderleri,

Kurulacak depolama tesisi ile lisanslı depoculuk kapsamında depolanan ürünler için ürün abonman, hırsızlık, yangın, duman, infilak, deprem ve dahili su basması, sel, grev-lokavt-kargaşalık, terör, fırtına, kar ağırlığı, yıldırım, yer kayması, kara, deniz veya hava araç çarpması ve benzeri diğer rizikolara karşı sigorta yaptırılması zorunludur. Yapılacak sigorta poliçelerinin prim ödemeleri bu hesap grubu içerisinde yer almaktadır.

h-Katılma Payları,

İşletmenin mesleki kurum ve sivil toplum örgütlerine üyelik aidatları,

İşletmenin yıllık faaliyetlerden elde edeceği ücretlerin % 0,5'i oranında Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu'na ödeyeceği nispi aidat, Bakanlığa ödenecek lisans bedeli bu grup içerisinde yer almaktadır.

ı-İlan, Reklam ve Yayın Giderleri,

İşletmece yayımlanacak ilanlar ile satın alınacak yayın ve dokümanlar için yapılacak ödemeler bu grup içerisinde yer almaktadır. (Örn. Standart bedeli, üye olunacak süreli yayınlar, Isın Kodu ücretleri gibi)

i- Diğer Çeşitli Giderler

İşletmenin faaliyetleri sırasında yapılacak temsil ve ağırlama giderleri bu grup içerisinde yer almaktadır.

j-Vergi Resim ve Harç Giderleri,

Kurulacak tesisin mevzuat gereğince tahakkuk ettirilen gider niteliğindeki vergi resim ve harç giderleri bu grup içerisinde yer almaktadır.

k-Amortisman ve Tükenme Payları,

Kurulacak depolama tesisindeki idari binalar, depolar, tanklar, cihazlar, döşeme ve demirbaşlar, temel betonlar ile maddi olmayan duran varlıkları için ayrılan amortisman gideri ile tükenme payları bu grup içerisinde yer almaktadır.

l-Finansman Giderleri,

Lisanslı depo işletmesinde stoklanacak ürün bedelinin % 15'i oranında teminat mektubu için ödenecek komisyon tutarı, bu grup içerisinde yer almaktadır.

Tablo 46. Zeytinyağı Lisanslı Depo İşletme Giderleri

ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ GİDERLERİ		
S/N	HESAP ADI	TUTAR (TL/YIL)
1	İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ	50.000
1.a	Kırtasiye Gideri	10.000
1.b	Depolama Tesisi Yedek Parça Gideri	20.000
1.c	Bilgisayar Sarf ve Kırtasiye Malzeme Gideri	15.000
1.d	Diğer İlk Madde ve Malzeme Giderleri	5.000
2	PERSONEL ÜCRETLERİ	587.000
2.a	Normal Çalışma Ücreti	336.000
2.b	SGK Sosyal Sigortalar Kurumu Payı	150.000
2.c	İşsizlik Sigortası Payı	15.000
2.d	Gelir Vergisi (Personelden Kesilen)	86.000
3	DIŞARDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER	462.000
3.a	Elektrik Gideri	80.000
3.b	Su Gideri	6.000
3.c	Yakıt Gideri (Isınma)	10.000
3.d	Temizlik Gideri	10.000
3.e	Binaların Bakım ve Onarım Giderleri	10.000
3.f	Tesis, Makine, Cihaz ve Gereçleri Bakım Onarım Giderleri	15.000
3.g	Posta ve Kargo Giderleri	5.000
3.h	Telefon Giderleri	5.000
3.ı	İnternet Abonelik ve Hizmet Bedeli	10.000
3.i	Diğer Haberleşme Giderleri	1.000
3.j	Bağımsız Denetim	30.000
3.k	Avukatlık Hizmetleri	30.000
3.l	Özel Güvenlik Hizmetleri (4 Personel)	250.000
4	ÇEŞİTLİ GİDERLER	123.000
4.a	Emtia Sigortaları	65.000
4.b	Tesis Sigortası	25.000
4.c	Mesleki Kurumlar Aidatları	6.000
4.d	Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Payı	15.000
4.e	Ticaret Bakanlığı Lisans Bedeli	1.000
4.f	Diğer Katılım Payları	1.000
4.g	Tanıtım Giderleri	10.000
5	VERGİ RESİM VE HARÇ GİDERLERİ	11.000
5.a	Emlak Vergisi	3.000
5.b	Damga Vergisi	5.000
5.c	Belediye Vergileri (ÇTV)	2.000
5.d	Diğer Vergi Resim ve Harçlar	1.000
6	AMORTİSMAN VE TÜKENME PAYLARI	1.786.000
6.a	İdare Binaları	18.000
6.b	İşletme Binaları Amortismanı	1.570.000
6.c	Cihazlar Amortismanı	74.000
6.d	Döşeme ve Demirbaşlar Amortismanı	75.000
6.e	Yerüstü Düzenleri Amortismanı (Temel Beton ve Saha)	24.000
6.f	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortismanı	25.000
7	FİNANSMAN GİDERLERİ	120.000
7.a	Teminat Mektubu Giderleri	120.000
	AMORTİSMANLAR DAHİL GENEL TOPLAM	3.139.000
	AMORTİSMANLAR HARIÇ GİDERLER TOPLAM	1.353.000

11.3.2 Toplam Yatırım Tutarı ve Yıllara Dağılımı

Zeytinyağı lisanslı depoculuk işletmesi için gerekli yatırım tutarı 33.061.300 TL, işletme dönemindeki ilk yıl için gerekli işletme sermayesi 1.353.000 TL olmak üzere toplam yatırım tutarı 34.414.300 TL'dir.

İşletmenin sabit yatırım tutarı Tablo 44'te, yıllık gelir ve giderleri ise Tablo 52'de detaylı olarak belirtilmiştir.

12. PROJENİN FİNANSMANI VE FİNANSAL ANALİZ

12.1. Finansman Öngörüsü

İşletme, günümüz koşullarında en az % 60 avantajlı bir kredi olan lisanslı depo işletmelerine T.C. Ziraat Bankası'nca 50 Milyon TL'ye kadar, % 50 Faiz İndirimli Yatırım Kredisi kullanması öngörülmüştür.

İşletmenin 33.061.300 TL kuruluş maliyetinin 15.061.300 TL'si öz kaynaklardan, 18.000.000 TL'si T.C. Ziraat Bankası Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi kullanılmak suretiyle 10 yıllık gelir-gider tahminleri ile teşvikli ve teşviksiz nakit akış değerleri Tablo 53'te yer almaktadır.

12.2. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları

İşletmenin 33.061.300 TL kuruluş maliyeti, ilk yıl işletme giderleri ve işletme sermayesi ihtiyacı ile birlikte 35.414.300 TL toplam finansman ihtiyacının 16.414.300. TL'si Öz Kaynaklardan, 18.000.000 TL'si Yabancı Kaynaklardan karşılanacağı varsayılmıştır.

Tablo 47. Finansman İhtiyacı ve Kaynakları Tablosu

Yıllar	1.Yıl	
<i>FİNANSMAN İHTİYACI</i>	İç Para	Dış Para
Sabit Tesis Yatırımı	33.061.300	-
Finansman Giderleri	1.353.000	-
Sabit Yatırım Toplamı	34.414.300	-
İşletme Sermayesi Yatırımı	1.000.000	-
TOPLAM FİNANSMAN İHTİYACI	35.414.300	-
<i>FİNANSMAN KAYNAKLARI</i>		-
Öz Kaynaklar	16.414.300	-
Yabancı Kaynaklar	18.000.000	-
TOPLAM FİNANSMAN KAYNAKLARI	35.414.300	-

12.3. Finansman Koşulları ve Sermaye Maliyeti

Tablo 48. Finansman Maliyeti Tablosu

TAKSİT NO	TAKSİT TARİHİ	TAKSİT TUTARI (A=B+C+D)	ANAPARA (B)	FAİZ TUTARI (C)	BSMV (D)	KKDF	KALAN ANAPARA	SÜBVANSE FAİZ TUTARI (E=C/2)	SÜBVANSE TAKSİT TUTARI (A-E)
1	11.01.2023	4.193.033	717.480	3.310.051	165.503	-	17.282.520	1.655.026	2.538.008
2	11.01.2024	4.193.033	856.015	3.178.113	158.906	-	16.426.505	1.589.056	2.603.977
3	11.01.2025	4.193.033	1.021.300	3.020.698	151.035	-	15.405.205	1.510.349	2.682.684
4	11.01.2026	4.193.033	1.218.499	2.832.890	141.644	-	14.186.705	1.416.445	2.776.589
5	11.01.2027	4.193.033	1.453.775	2.608.818	130.441	-	12.732.931	1.304.409	2.888.625
6	11.01.2028	4.193.033	1.734.479	2.341.481	117.074	-	10.998.452	1.170.740	3.022.293
7	11.01.2029	4.193.033	2.069.383	2.022.524	101.126	-	8.929.069	1.011.262	3.181.771
8	11.01.2030	4.193.033	2.468.953	1.641.982	82.099	-	6.460.116	820.991	3.372.043
9	11.01.2031	4.193.033	2.945.673	1.187.962	59.398	-	3.514.443	593.981	3.599.053
10	11.01.2032	4.193.033	3.514.443	646.277	32.314	-	0	323.138	3.869.895
		41.930.335	18.000.000	22.790.795	1.139.540			11.395.398	30.534.937

Yabancı kaynak kullanımına ilişkin vade ve maliyetleri içeren tablo yukarıda yer almaktadır. T.C. Ziraat Bankası'nın Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi koşullarına göre kredi faiz oranı %17 olarak alınmakta Faizin %50 si destek olarak karşılanmaktadır. (T.C. Ziraat Bankası'nın Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi koşullarına göre hesaplanmıştır.) Sermaye maliyetinin ise projenin kim tarafından yapılacağı netleştirilmediği için hesaplanmamıştır.

12.4. Finansman Tablosu ve Finansal Oranlar Analizi

Fizibilite raporunda öngörülen işletmenin kendi mali tabloları hayata geçmediği için finansal oranlar hesaplanmamıştır.

13. TİCARİ ANALİZ

13.1. Ticari Analiz ile İlgili Temel Varsayımlar

Ticari analizin yapılması için kullanılacak temel varsayımlar aşağıda özetlenmiştir.

İskonto Oranı

Projenin gelecekte elde edeceği varsayılan net nakit akımlarının bir iskonto oranıyla günümüze indirgenmesi ve indirgenmiş olan bu nakit akımlarının toplamından şirketin net nakit miktarının çıkartılması ile bir değere ulaşılır. Bu değer, şirketin veya projenin değerini gösterir. Bu projede net nakit akımlarının indirgenmesinde iskonto oranı belirlenirken, kaynakların alternatif maliyeti (minimum getiri seviyesi), beklenen enflasyon dikkate alınarak her yıl için % 17 alınmıştır.

Ekonomik Ömür

Bu kapsamda Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 33.061.300 TL, ilk yıl işletme geliri 2.540.000 TL, giderleri 1.353.000 TL, brüt kârı 1.187.000 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 39.034.442 TL, giderler toplamı 20.792.756 TL, brüt gelirler toplamı 18.242.686 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 20 yıl olarak hesaplanmıştır.

Hurda Değer

Zeytinyağı lisanslı deposunun en önemli yatırım kalemleri Cr-Ni zeytinyağı tankları ile çelik konstrüksiyon kapalı alan depo ünitesinden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım kalemlerinin ekonomik ömrü yaklaşık 40 yıldır. Yatırım projesinde nakit akımları 10 yıllık projeksiyonda hesaplanmış olup ekonomik ömrün yüksek olmasına da bağlı olarak son yıl için yatırım tutarının % 35'i oranında bir tutar "Hurda Değer" olarak eklenmiştir.

Yenileme Yatırımları

İşletme giderleri içerisinde tesis, makine, cihaz ve gereçler için bakım onarım gideri olacağı varsayılmış ve buna ilişkin giderler bütçelendirilmiştir. Ayrıca yenileme yatırımları öngörülmemiştir.

Enflasyon Oranı

Rapordaki gelir gider hesaplamalarında Temmuz-2021 T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri enflasyon oranları kullanılmıştır.

Ülkemizde zeytinyağında henüz faaliyette olan herhangi bir lisanslı depo işletmesi bulunmamaktadır. Ancak lisanslı depoculuk faaliyetinde bulunulan hububat, zeytin, kuru kayısı, antep fıstığı gibi ürün depo kira ücretleri ve yörede yapılan görüşmelerde zeytinyağı depo kira ücretinin başlangıç için 75 TL/TON olarak belirlenmesinin kabul görebileceği tespit edilmiştir. Ayrıca ilk yıl için tartım 5 TL/TON, depo giriş hizmetleri 50 TL/TON, depo çıkış hizmeti 50 TL/TON olarak alınmış ve yıllık enflasyon oranında artırılmıştır.

Tablo 49. Zeytinyağı Lisanslı Depo Ücret Tarifesi (Tahmini Enflasyona Göre)

TAHMİNİ ENFLASYONA GÖRE ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (KDV Hariç)								
YIL	Tahmini Enflasyon (%)*	ZEYTİNYAĞI						
		Depo Kira Ücreti (TL/TON/AY)	DEPOYA GİRİŞ			DEPODAN ÇIKIŞ		
			Tartım (TL/TON)	Depo Giriş Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)	Tartım (TL/ TON)	Depodan Çıkış Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)
2021	15,64	75,00	5,00	50,00	55,00	5,00	50,00	55,00
2022	12,62	84,47	5,63	56,31	61,94	5,63	56,31	61,94
2023	10,43	93,27	6,22	62,18	68,40	6,22	62,18	68,40
2024	9,46	102,10	6,81	68,07	74,87	6,81	68,07	74,87
2025	8,48	110,76	7,38	73,84	81,22	7,38	73,84	81,22
2026	7,51	119,07	8,54	79,38	87,32	7,94	79,38	87,32
2027	7,34	127,81	9,17	85,21	93,73	8,52	85,21	93,73
2028	7,17	136,98	9,82	91,32	100,45	9,13	91,32	100,45
2029	7	146,57	10,51	97,71	107,48	9,77	97,71	107,48
2030	6,82	156,56	11,23	104,38	114,81	10,44	104,38	114,81

*T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri, Temmuz 2021

13.2. Ticari Faydalar ve Maliyetler (İşletme Dön. Gelir ve Gider, Girdi İhtiyacı, Girdi Fiyatları ve Harcama Tah.)

Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması planlanan lisanslı depolama tesisinin gerekli doluluk oranlarına ulaşamayacağı düşünülmektedir.

Ancak lisanslı depoculuk sistemi destekleri göz önünde bulundurulduğunda gerekli tanıtım ve yayım çalışmaları yapılması halinde lisanslı deponun zeytin hasatının başladığı ve piyasaya arz edildiği Ekim ayından itibaren doluluk sağlayabileceği varsayılmıştır. Hasat dönemi sonrası zeytinyağı fiyatlarının artması nedeniyle ürünün ortalama 7 ay depoda kalabileceği yani % 58 doluluk oranına ulaşacağı öngörülmüş ve buna göre gerekli hesaplamalar yapılmıştır.

Tablo50. Zeytinyağı Depo Doluluk Oranları

ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO PLANI VE İLK YIL TOPLAM GELİRİ			
AY	DEPOLANACAK MİKTAR(TON)	DOLULUK ORANI (%)	İLK YIL DEPO KİRA GELİRİ (TL/YIL)
Ekim	2.000	50	150.000
Kasım	4.000	100	300.000
Aralık	4.000	100	300.000
Ocak	4.000	100	300.000
Şubat	3.000	75	225.000
Mart	3.000	75	225.000
Nisan	2.000	50	150.000
Mayıs	2.000	50	150.000
Haziran	2.000	50	150.000
Temmuz	1.000	25	75.000
Ağustos	1.000	25	75.000
Eylül	0	0	0
YILLIK STOK	28.000	58	
İlk Yıl Depo Kira Geliri (TL/YIL)			2.100.000
İlk Yıl Depo Giriş Geliri (TL/YIL)			220.000
İlk Yıl Depo Çıkış Geliri (TL/YIL)			220.000
İLK YIL TOPLAM GELİR (TL/YIL)			2.540.000

Ülkemizde zeytinyağında henüz faaliyette olan herhangi bir lisanslı depo işletmesi bulunmamaktadır. Ancak lisanslı depoculuk faaliyetinde bulunulan hububat, zeytin, kuru kayısı, antep fıstığı gibi ürün depo kira ücretleri ve yörede yapılan görüşmelerde zeytinyağı depo kira ücretinin başlangıç için 75 TL/TON olarak belirlenmesinin kabul görebileceği tespit edilmiştir. Ayrıca ilk yıl için tartım 5 TL/TON, depo giriş hizmetleri 50 TL/TON, depo çıkış hizmeti 50 TL/TON olarak alınmış ve yıllık enflasyon oranında artırılmıştır.

Tablo51. Zeytinyağı Lisanslı Depo Ücret Tarifesi

TAHMİNİ ENFLASYONA GÖRE ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO ÜCRET TARİFESİ (KDV Hariç)								
YIL	Tahmini Enflasyon (%)*	ZEYTİNYAĞI						
		Depo Kira Üc- reti (TL/TON/ AY)	DEPOYA GİRİŞ			DEPODAN ÇIKIŞ		
			Tartım (TL/ TON)	Depo Giriş Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)	Tartım (TL/ TON)	Depo- dan Çıkış Hizmetleri (TL/TON)	TOPLAM (TL/TON)
2021	15,64	75,00	5,00	50,00	55,00	5,00	50,00	55,00
2022	12,62	84,47	5,63	56,31	61,94	5,63	56,31	61,94
2023	10,43	93,27	6,22	62,18	68,40	6,22	62,18	68,40
2024	9,46	102,10	6,81	68,07	74,87	6,81	68,07	74,87
2025	8,48	110,76	7,38	73,84	81,22	7,38	73,84	81,22
2026	7,51	119,07	8,54	79,38	87,32	7,94	79,38	87,32
2027	7,34	127,81	9,17	85,21	93,73	8,52	85,21	93,73
2028	7,17	136,98	9,82	91,32	100,45	9,13	91,32	100,45
2029	7	146,57	10,51	97,71	107,48	9,77	97,71	107,48
2030	6,82	156,56	11,23	104,38	114,81	10,44	104,38	114,81

*T.C. Merkez Bankası Beklenti Anketi İstatistikleri, Temmuz 2021

Tablo 52. Zeytinyağı Lisanslı Depo İşletmesi 10 Yıllık Gelir Gider İcmal Tablosu

4.000 TON KAPASİTELİ ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO İŞLETMESİ 10 YILLIK GELİR GİDER İCMAL TABLOSU												
AYLAR	YILLIK STOK MIKTARI (TON)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	10 YILLIK TOPLAM GELİR (TL)
		DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	DEPO KİRA TUTARI (TL)	
Ekim	2.000	150.000	168.930	186.549	204.197	221.513	238.148	255.629	273.957	293.134	313.126	2.305.184
Kasım	4.000	300.000	337.860	373.099	408.394	443.026	476.297	511.257	547.914	586.268	626.252	4.610.367
Aralık	4.000	300.000	337.860	373.099	408.394	443.026	476.297	511.257	547.914	586.268	626.252	4.610.367
Ocak	4.000	300.000	337.860	373.099	408.394	443.026	476.297	511.257	547.914	586.268	626.252	4.610.367
Şubat	3.000	225.000	253.395	279.824	306.295	332.269	357.223	383.443	410.936	439.701	469.689	3.457.775
Mart	3.000	225.000	253.395	279.824	306.295	332.269	357.223	383.443	410.936	439.701	469.689	3.457.775
Nisan	2.000	150.000	168.930	186.549	204.197	221.513	238.148	255.629	273.957	293.134	313.126	2.305.184
Mayıs	2.000	150.000	168.930	186.549	204.197	221.513	238.148	255.629	273.957	293.134	313.126	2.305.184
Haziran	2.000	150.000	168.930	186.549	204.197	221.513	238.148	255.629	273.957	293.134	313.126	2.305.184
Temmuz	1.000	75.000	84.465	93.275	102.098	110.756	119.074	127.814	136.979	146.567	156.563	1.152.592
Ağustos	1.000	75.000	84.465	93.275	102.098	110.756	119.074	127.814	136.979	146.567	156.563	1.152.592
Eylül	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KİRA GELİRLERİ	28.000	2.100.000	2.365.020	2.611.692	2.858.758	3.101.180	3.334.079	3.578.800	3.835.400	4.103.878	4.383.763	32.272.570
Depo giriş gelirleri (TL)	4.000	220.000	247.764	273.606	299.489	324.886	349.284	374.922	401.804	429.930	459.251	3.380.936
Depo çıkış gelirleri (TL)	4.000	220.000	247.764	273.606	299.489	324.886	349.284	374.922	401.804	429.930	459.251	3.380.936
Toplam Giriş- Çıkış (TL)		440.000	495.528	547.212	598.978	649.771	698.569	749.844	803.608	859.860	918.503	6.761.872
TOPLAM GELİR (TL)		2.540.000	2.860.548	3.158.903	3.457.735	3.750.951	4.032.648	4.328.644	4.639.008	4.963.738	5.302.265	39.034.442
İşletme Giderleri (TL)		1.353.000	1.523.749	1.682.676	1.841.857	1.998.046	2.148.099	2.305.770	2.471.094	2.644.070	2.824.396	20.792.756
NET GELİR (TL)		1.187.000	1.336.799	1.476.228	1.615.879	1.752.905	1.884.548	2.022.874	2.167.914	2.319.668	2.477.870	18.241.686

13.3. Ticari Nakit Akış Tablosu

Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk işletmesi için işletme gelir ve giderleri yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan nakit akış tablosunda görüleceği üzere yatırım tutarı 33.061.300 TL, işletmenin ilk yıl için tahmini gelirlerinin 2.540.000 TL, tahmini giderlerinin ise 1.353.000 TL olacağı düşünülmektedir.

Yukarıdaki tablodaki ücret tarifesine göre işletmenin hesaplanan 10 yıllık gelir gider tablosunda; işletme gelirlerinin 39.034.442 TL, giderlerinin 20.792.756 TL, brüt kârının 18.241.686 TL olacağı hesaplanmıştır.

Buna göre, gelir gider durumu ve belirlenen ücret tarifesine göre işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 20 yıldır. Alternatif gelirler ve geri dönüş süresi dikkate alındığında yatırımın ekonomik olmadığı düşünülmektedir.

Ancak depo kira ücreti 100 TL/TON/AY, tartım ücreti 10 TL/TON, Depo Giriş ve Çıkış Ücreti 80 TL/TON olması halinde yatırım dönüş süresi yaklaşık 10 yıl olmakla birlikte, bu ücret tarifesinin sektörcü kabul görmeyeceği ve depo atıl kalamadığından, gerekli hesaplamalar ve değerlendirmeler 46 nolu tablodaki ücret tarifesine göre yapılmıştır.

İşletmenin günümüz koşullarında en az % 60 avantajlı bir kredi olan lisanslı depo işletmelerine T.C. Ziraat Bankası'na 50 Milyon TL'ye kadar, % 50 Faiz İndirimli Yatırım Kredisi kullanması öngörülmüştür.

İşletmenin 33.061.300 TL kuruluş maliyetinin 15.061.300 TL'si öz kaynaklardan 18.000.000 TL'si T.C. Ziraat Bankası Lisanslı Depoculuk Yatırım Kredisi kullanılmak suretiyle 10 yıllık gelir-gider tahminleri ile teşvikli ve teşviksiz nakit akış değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ayrıca Lisanslı Depo İşletmeleri yatırım teşvik sistemi içerisinde 5. Bölge desteklerinden faydalanmaktadır. Eğer tesis 6. Bölgede yer alıyor ise 6. Bölge desteklerinden faydalanmaktadır. Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması planlanan 4.000 TON kapasiteli zeytin yağı lisanslı depo işletmesinin yatırımı, 5. Bölge teşvik uygulamasından faydalanacaktır.

Tablo 53. Zeytinyağı Lisanslı Depo Gelir Gider ve Net Nakit Akış Tablosu

4.000 TON ZEYTİNYAĞI LİSANSLI DEPO YATIRIMINA AİT GELİR GİDER VE NET NAKİT AKIŞ TABLOSU											
Gelir-Gider/Nakit Akış (TL)	0 YIL	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL
A. Yatırım Tutarı ⁽¹⁾	33.061.300										
B. Proje Gelirleri		2.540.000	2.860.548	3.158.903	3.457.735	3.750.951	4.032.648	4.328.644	4.639.008	4.963.738	5.302.265
C. Proje Giderleri		1.353.000	1.523.749	1.682.676	1.841.857	1.998.046	2.148.099	2.305.770	2.471.094	2.644.070	2.824.396
D. Brüt Gelir (B-C)		1.187.000	1.336.799	1.476.227	1.615.878	1.752.905	1.884.549	2.022.874	2.167.914	2.319.668	2.477.869
E. Vergi (D x 0,22)		261.140	294.096	324.770	355.493	385.639	414.601	445.032	476.941	510.327	545.131
F. Net Gelir (D-E)		925.860	1.042.703	1.151.457	1.260.385	1.367.266	1.469.948	1.577.842	1.690.973	1.809.341	1.932.738
G. Kredi Ana Para Geri Ödemesi		717.480	856.015	1.021.300	1.218.499	1.453.775	1.734.479	2.069.383	2.468.953	2.945.673	3.514.443
H. Net Nakit Akışı Teşviksiz (F-G)		208.380	186.688	130.157	41.886	- 86.509	- 264.531	- 491.541	- 777.980	- 1.136.332	- 1.581.705
I. Teşvikler Toplamı		248.836	277.995	305.525	333.303	360.843	387.676	415.941	381.553	408.262	436.105
- Yatırıma Katkı Tutarı (Vergi Teşviki) (%40) (E*0,80) ⁽²⁾		208.912	235.277	259.816	284.395	308.511	331.681	356.026	381.553	408.262	436.105
- Sigorta Primi İşveren Payı Teşviki		39.924	42.719	45.709	48.909	52.332	55.995	59.915	-	-	-
J. Net Nakit Akışı Teşvikli (H+I)		457.216	464.683	435.682	375.189	274.335	123.145	- 75.600	- 396.427	- 728.071	- 1.145.600
K. Küm. Net Nakit Akışı (Teşvikli)	- 33.061.300	457.216	921.899	1.357.581	1.732.770	2.007.104	2.130.250	2.054.650	1.658.223	930.152	- 215.448
Dipnotlar:											
⁽¹⁾ Projenin finansmanı için 15.061.300 TL özkaynak, 10 yıl vadeli 18.000.000 TL kredi kullanımı öngörülmüştür.											
⁽²⁾ Yatırıma katkı tutarı (vergi teşviki); yatırım tutarının %40'ına ulaşıncaya kadar uygulanmaktadır. Bu projede ilgili tutar 13,224,520 TL'dir.											
kredi kullanım oranı %55 alınmıştır aksi takdirde nakit akış 10. yılda eksi oluşmaktadır.											

13.4. Ticari Fayda Maliyet Analizi (NBD, İKO, GÖS, Fayda Maliyet Oranı)

Net Bugünkü Değer (NBD)

10 yıllık net nakit akımlarının (son yıla eklenen % 35 hurda değer dahil) % 17 iskonto oranı ile bugüne indirgenmesi sonucu NBD, -29.832.012 TL olarak hesaplanmıştır.

İç Kârlılık Oranı

Projenin ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı net nakit girişlerinin bugünkü değerini yatırım harcamalarının bugünkü değerine eşitleyen iskonto oranı %-11,00 olarak hesaplanmıştır.

Geri Ödeme Süresi

Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 33.061.300 TL, ilk yıl işletme geliri 2.540.000 TL, gideri 1.353.000 TL, brüt kârı 1.187.000 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 39.034.442 TL, giderler toplamı 20.792.756 TL, brüt gelirleri toplamı 18.241.686 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 20 yıl olarak belirlenmiştir.

Alternatif gelirler ve yatırım dönüş süresi dikkate alındığında yatırımın **ekonomik olmadığı** düşünülmektedir.

Fayda/Maliyet Oranı

Tablo 54. Zeytinyağı Net Bugünkü Değer ve İç Karlılık Oranı Tablosu

Yıllar	Sabit Yatırım Tutarı	İşletme Sermayesi Yatırımı	Vergi Öncesi Kar	Net Nakit Akımı	İskonto Oranı-%	İskonto Edilmiş Net Nakit Akımı
0	-33.061.300	0				-33.061.300
1		0	1.187.000	457.216	17	390.783
2		0	1.336.799	464.683	17	339.457
3		0	1.476.227	435.682	17	272.027
4		0	1.615.878	375.189	17	200.219
5		0	1.752.905	274.335	17	125.127
6		0	1.884.549	123.145	17	48.007
7		0	2.022.874	-75.600	17	- 25.190
8		0	2.167.914	-396.427	17	- 112.895
9		0	2.319.668	-728.071	17	- 177.215
10		0	2.477.869	-1.145.600	17	2.168.968
					NBD	-29.832.012
					İç Karlılık Oranı	-11,00%

14. RİSK ANALİZİ

14.1. Duyarlılık Analizi

Proje kapsamında kurulması planlanan sofralık zeytin ve zeytinyağı lisanslı depolarının doluluk oranı, işletmenin gelirini doğrudan etkileyen en önemli faktördür. Söz konusu lisanslı depolara stoklanacak zeytin ve zeytin ürününden elde edilen zeytinyağı üretimi doğrudan iklim koşullarına bağlıdır.

Lisanslı depo işletmelerinin diğer değişkenleri sabit kalmak koşuluyla iklime bağlı üretim kaybı seviyesine göre depolara zeytin ve zeytinyağı depolanmasını azaltabilecek hatta hiç depolanmayabilecektir.

Bu durumda lisanslı depoculuk mevzuatı gereği sistem dahilindeki giderler devam ederken hiçbir gelir elde edilme riski bulunmaktadır.

Zeytin verimi ve kalitesi doğrudan iklim koşuluna bağlı olup zeytin ağaçları açık arazide bulunduğundan iklim riskine karşı alınabilecek herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Ancak çiftçilerin doğru ve zamanında bakım yapmaları olumsuz iklim koşullarına karşı direnci arttıracığından bir miktar riski azaltma ihtimali bulunmaktadır.

14.2. Proje ile İlgili Riskler ve Etkiler

Projede başarısızlığa yol açabilecek temel riskler ve proje üzerinde oluşturacağı muhtemel etkiler aşağıya çıkarılmıştır.

- Lisanslı deponun doluluk oranı, işletmenin kârlılığını etkileyen en önemli faktördür. Bu nedenle üretim miktarının doğrudan iklim koşullarına bağlı olması risk oluşturmaktadır. Bu durum proje giderleri sabitken gelirlerinin azalmasına neden olacaktır.
- Lisanslı depo ücret tarifelerine bağlı olarak, ürününü lisanslı depoya teslim eden üreticilerin bu ücretlerden kaçınmak için ürünlerini lisanslı depodan kısa sürede çekme talepleri risk oluşturmaktadır. Bu durum lisanslı depo işletmesinin gelirlerinin azalmasına neden olacaktır.
- Zeytin ve zeytinyağı piyasa fiyatlarının ulusal ve uluslararası piyasalarda yüksek seyretmesi, çiftçilerin ürünlerini lisanslı depolara depolamadan doğrudan satışına neden olacağından lisanslı depoya talep düşecektir. Bu durum lisanslı depo gelirlerinin azalmasına neden olacaktır.

14.3. Temel Risklerle İlgili Risk Azaltma Tedbirleri

Zeytin ağaçları açık arazide bulunduğundan temel risk olan, zeytin üretimi üzerindeki olumsuz iklim koşullarına karşı alınabilecek herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Ancak çiftçilerin doğru ve zamanında bakım yapmaları olumsuz iklim koşullarına karşı direnci artıracığından riski bir miktar azaltma ihtimali bulunmaktadır.

15. ÇEVRESEL ANALİZ

Lisanslı depoculuk projelerinde ÇED raporu zorunluluğu bulunmadığından çevresel analiz yapılmamıştır.

16. SOSYAL ANALİZ

16.1. Projenin Sosyal Etkileri

Projenin sosyal etkileri aşağıda belirtilmiştir.

- Lisanslı depo stoklanacak zeytin ve zeytinyağı ürünleri elektronik ortamda alınıp satılabildiğinden kayıt dışılık önleneyecektir.
- Lisanslı depolardaki ürünlerin miktar ve kalite kayıpları azalacaktır.
- Lisanslı depolardaki ürünlerin miktar ve kalite olarak izlenebilmesi nedeniyle, tarım politikalarının oluşturulmasına katkı sağlayacaktır.
- Lisanslı depoya stoklanacak ürün laboratuvar ortamında sınıflandırılmakta, sınıfına yani kalitesine göre depolanmaktadır. Sonraki süreçte ürün satışında üreticiler kaliteli ürünü daha iyi fiyata satabildiklerinden, üreticiler daha fazla gelir elde etmek için kaliteli üretime yöneleceklerdir.
- Devletçe sağlanan destek ve teşvikler ile daha fazla gelir sağlanması üreticileri üretime teşvik edecektir.
- Bölgedeki istihdama katkı sağlayacaktır.
- Lisanslı depolar bölgeyi tarımsal ürünlerde ticaret merkezi haline getirecektir.
- Zeytinde vadeli ve alivire satışlara bağlı olarak yaşanan üretici mağduriyetleri elektronik ortamdaki satışlarla önleneyecektir.
- Zeytin ve zeytinyağında kalite korunarak gıda güvenirliliğine katkı sağlayacaktır.

16.2. Projenin Toplumsal Gruplara Etkisi

Zeytin ve zeytinyağı doğrudan gıda maddesi olarak tüm toplumsal gruplarca tüketilmektedir. Lisanslı depolarda stoklanan zeytin ve zeytinyağı standartlara uygun olarak depolanarak işleneceğinden gıda güvenliğine olumlu katkı sağlayacaktır.

16.3. Bölgesel Düzeydeki Etkisi

Lisanslı Depoculuk Sistemi, bölgesel kalkınma ve gelişmişlik üzerine olumlu etki sağlayacaktır. Bu kapsamda bölgedeki üretici, tüccar ve sanayicilere sağlayacağı avantajlar aşağıya çıkarılmıştır.



16.4. Zeytin Lisanslı Deposunun Üretici, Tüccar ve Sanayicilere Sağladığı Avantajlar

Lisanslı depoculuk kapsamında Bursa'da kurulacak Zeytin Lisanslı Depo İşletmesinin mudilere sağlayacağı Devlet destek ve teşvik miktarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablodaki değerler Devletçe açıklanan destek ve teşviklere göre;

- Lisanslı deponun Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı üreticiler tarafından doldurulacağı,
- Lisanslı depoya ürün getiren her bir araç yaklaşık 4 ton baz alındığında, 2.500 araç için araç başına 25 TL analiz ücreti ödeneceği,
- Üreticiler tarafından depo kapasitesinin 2.000 tonunu lisanslı depoda salamura süresince 8 ay stoklayacağı ve 6 ay için 15 TL/TON/AY depo kirası ödeneceği,
- Üreticilerin ürünlerini ELÜS aracılığıyla tüccar ve sanayicilere satacağı ve % 2 stopaj muafiyeti sağlayacağı,
- Tüccar ve sanayicilerin üreticiden aldığı zeytini % 20 kârla satarak gelir vergisi ödemeyeceği,
- Tüccar ve sanayicilerin zeytini satışında % 1 KDV ödemeyeceği varsayılmıştır.

Tablo55. Üretici, Tüccar ve Sanayicilere Sağlanan Destekler (Zeytin)

10.000 TON	Nakliye	Analiz	Stopaj	Depo Kira	Gelir Vergisi	KDV	TOPLAM
Üretici	250.000	62.500	2.000.000	180.000	-		2.492.500
Tüccar-Sanayici	-	-	-	-	3.500.000	960.000.	4.460.000
Toplam	250.000	62.500	2.000.000	180.000	3.500.000	960.000	6.952.500

Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı üreticilere;

- Lisanslı depoya teslim ettikleri ürün karşılığı 250.000 TL nakliye desteği,
- Yaklaşık 2.000.000 TL zirai stopaj muafiyeti,
- Yaklaşık 180.000 TL depo kira desteği olmak üzere;

Toplam 2.492.500 TL destek sağlanacaktır.

Tüccar ve sanayiciler ise;

- Yaklaşık 3.500.000 TL gelir vergisi avantajı,
- Yaklaşık 960.000 TL KDV muafiyeti olmak üzere;

Toplam 4.460.000 TL destek sağlanacaktır.

Lisanslı Depoculuk Sistemi üretici, tüccar ve sanayicilere toplam 6.952.500 TL avantaj sağlayacaktır.

16.5. Zeytinyağı Lisanslı Deposunun Tüccar ve Sanayicilere Sağladığı Avantajlar

Lisanslı depoculuk kapsamında Bursa'da kurulacak Zeytinyağı Lisanslı Depo İşletmesine, zeytinyağı stopaj muafiyeti dışında olması nedeniyle çiftçilerin lisanslı depoya ürün teslim etmeyecekleri, sadece tüccar ve sanayicilerin ürün depolayacağı düşünülmektedir. Tüccar ve sanayicilerin lisanslı depodaki zeytinyağını Elektronik Ürün Senedi ile satmaları halinde gelir ve kurumlar vergisi muafiyeti sağlayacaklardır.

16.6. Diğer Bölgesel Etkileri:

- Tüm tarımsal ürünlerde olduğu gibi zeytinde de piyasa fiyatları hasat dönemindeki arz yoğunluğuna bağlı olarak düşmekte üreticiler ürünlerini düşük fiyata satmak zorunda kalmaktadırlar. Bu durumda üreticiler, kurulacak lisanslı depolara ürünlerini teslim etmeleri halinde yukarıda belirtilen Devlet destek ve teşviklerden faydalandıkları gibi, hasat sonrasında daha yüksek fiyata satma imkânı bulacağından önemli ekonomik fayda sağlayacaklardır.

- Özellikle küçük üreticiler ürünlerini satıncaya kadar iptidai şartlarda korumakta olup, ürünlerde miktar ve kalite kayıpları meydana gelmekte ve ekonomik zararlar oluşabilmektedir. Lisanslı depoya teslim edilen ürünlerde bu tür zarar söz konusu olmamaktadır.
- Doğrudan gıda maddesi olarak tüketilen sofralık zeytinin uygun olmayan şartlarda salamura edilmesi, salamura süresince bilinçli kontrol edilmemesi gıda güvenliği açısından risk oluşturmakta, aynı zamanda ürünün değeri düşebilmektedir. Lisanslı depo şartlarında kalite kayıpları önlendiğinden ürün daha iyi fiyata satılabilecektir.
- Ülkemiz ihracat ürünlerinden olan zeytinyağının standart kalitede üretilmemesi ve depolama sürecinde oluşan kalite kayıpları, ihracat fiyatlarını düşürmekte zaman zaman ihracat mümkün olmamaktadır. Lisanslı depo şartlarında zeytinyağı kalite kayıpları önleneceğinden ihracat miktarı ve fiyatları daha artabilecektir.
- Ürünlerin fiziki dolaşım yerine elektronik ortamda satışı yapıldığından taşıma ve nakliyeden kaynaklı giderler azalacaktır.

17. PROJE YÖNETİMİ ve UYGULAMA PROGRAMI

Proje, yatırım aşamasına geçmediğinden bu konuda herhangi bir açıklama yapılmamıştır. Proje yatırım aşamasına geldiğinde yürütücü kuruluş tarafından belirlenmelidir.

18. SONUÇ

18.1. Projenin Ticari ve Ekonomik Yapılabilirliği ile İlgili Sonuçlar

Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 10.000 ton kapasiteli zeytin lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 39.345.732 TL, ilk yıl işletme geliri 5.042.340 TL, gideri 2.567.000 TL, brüt kârı 2.475.340 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 77.490.129 TL, giderler toplamı 39.449.375 TL, brüt gelirleri toplamı 38.040.759 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 10 yıl olarak belirlenmiştir.

Elde edilen verilere göre 2017 yılından beri uygulanan ücret tarifesinin enflasyon oranında güncellenerek uygulanması halinde raporun ilgili bölümlerinde yapılan ticari analizler sonucu zeytin lisanslı deposu yatırımının geri dönüş süresinin yaklaşık 10 yıl olduğu öngörülmüş olup, sofralık zeytinde lisanslı depoculuk yatırımının yapılabilir olduğu belirlenmiştir.

Bölgede sektörle yapılan görüşmelerde sofralık zeytinde kalibre ve kalitesi uygun olmayanların yağlık olarak ayrıldığı ve üreticilerin ticari amaçtan çok kendi ihtiyaçları için zeytinyağı elde etmek üzere kullandıkları ifade edilmiş olup, üretilen zeytinyağının lisanslı depo kapasitesi için yeterli olmayacağı ve böyle bir tesise ihtiyaç olmadığı ifade edilmiştir. Bu kapsamda üretim, pazar durumu ve mevcut sektörün yapısı ve zeytinyağı lisanslı depo tebliği dikkate alındığında Bursa'da 4.000 ton kapasiteli olarak kurulması planlanan zeytinyağı lisanslı depo işletmesinin işletme kârlılığı için gerekli doluluğa ulaşmayacağı tespit edilmiştir.

Zeytin Lisanslı Deposu kurulması planlanan yere paralel olarak Bursa ili Gemlik-Orhangazi ilçeleri arasında kurulması öngörülen 4.000 ton kapasiteli zeytinyağı lisanslı deposunun toplam yatırım tutarı 33.061.300 TL, ilk yıl işletme geliri 2.540.000 TL, gideri 1.353.000 TL, brüt kârı 1.187.000 TL olarak hesaplanmıştır. 10 yıllık süreçte ise işletmenin gelirler toplamı 39.034.442 TL, giderler toplamı 20.792.756 TL, brüt gelirleri toplamı 18.241.686 TL olarak hesaplanmış olup, işletmenin geri dönüş süresi yaklaşık 20 yıl olarak belirlenmiştir. Alternatif gelirler ve yatırım dönüş süresi dikkate alındığında yatırımın ekonomik olmadığı düşünülmektedir.

18.2. Projenin Sürdürülebilirliği

Yatırımın planlanan ömrü boyunca faaliyetlerini sürdürmesi herhangi bir koşula bağlı değildir. Ancak devletimizin ülkemizde ve Bursa Bölgesi'ndeki zeytin ağaç sayılarının korunması ve artırılması projenin devamlılığına katkı sağlayacaktır. Diğer taraftan üretim deseni değişikliğine bağlı olarak çiftçilerin zeytin üretiminden vazgeçerek farklı ürünlere yönelmeleri yatırımın sürdürülebilirliğini olumsuz etkileyecektir.

18.3. Projeye İlişkin Temel Riskler

Proje yatırım tutarı içerisindeki yatırım kalemleri döviz endekslidir. Dolayısıyla günlük kur değişimlerine bağlı olarak yatırım tutarı artmaktadır. Bu durum proje yatırım dönemi için en büyük risk olarak görülmektedir. Bu riskin minimize edilebilmesi için yatırım kararının ivedilikle verilmesi gerekmektedir.

Projenin işletme döneminde ise aşağıda belirtilen riskler söz konusudur.



- Lisanslı deponun doluluk oranı, işletmenin kârlılığını etkileyen en önemli faktördür. Bu nedenle üretim miktarının doğrudan iklim koşullarına bağlı olması risk oluşturmaktadır.
- Lisanslı depo ücret tarifelerine bağlı olarak, ürünü lisanslı depoya teslim eden üreticilerin bu ücretlerden kaçınmak için ürünlerini lisanslı depodan kısa sürede çekme talepleri risk oluşturmaktadır.
- Lisanslı depoculuk hizmetlerinde başa baş noktasına ulaşılamaması ve bunun sonucunda işletme giderlerinin karşılanamaması risk oluşturmaktadır.
- Ürün fiyatlarının ulusal ve uluslararası piyasalarda yüksek seyretmesi, çiftçilerin ürünlerini lisanslı depolara depolamadan doğrudan satışına neden olacağından lisanslı depoya talep düşeceğinden risk oluşturmaktadır.
- Tanıtım organizasyonlarının yetersiz kalması sonucunda mudilerin yeterli düzeyde bilgilendirilememesi ve lisanslı depoculuğun yaygın olarak tanıtımının yapılmaması risk oluşturmaktadır.

19. EKLER

19.1. Bursa Tarım ve Orman İl Müdürlüğü Görüşme Notları

Görüşme Yapılan Kurum	Bursa Tarım ve Orman İl Müdürlüğü
Görüşülen Kişi	Erdoğan CEYLAN
Görevi	Müdür Yardımcısı
Tarih	09.06.2021
Konu	Zeytin ve Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk Uygulaması

Bu yıl iklime bağlı olarak zeytin üretiminde verimin düşük olacağını, Gemlik bölgesinde zeytin kalibresinin düşük olduğunu, Bölgede Gemlik çeşidi zeytin üretildiğini,

Üreticilere ait salamura tanklarının standartlara uymadığını, standartlara uygun salamura tesislerini teşvik ettiklerini, Marmarabirlik'in zeytin üreticisi için çok önemli olduğunu ve piyasadan daha iyi fiyata zeytin alımı yaptığını,

Marmarabirlik'in lisanslı depoculuğun bölgede bir örnek olduğunu, bunun da bölge için bir avantaj ve deneyim olarak görüldüğünü,

Lisanslı depoculuğu önemsediklerini ve yaygınlaşması gerektiğini, Sofralık zeytinde kurulacak bir lisanslı deponun talep göreceğini,

Bölgede zeytinyağında lisanslı depoculuğa ihtiyaç olmadığını ve talep görmeyeceğini, ifade etmiştir.

19.2. Marmarabirlik Lidaş Görüşme Notları

Görüşme Yapılan Kurum	Marmara Birlik Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş.
Görüşülen Kişi	Mehmet ERTAŞ
Görevi	Yönetim Kurulu Başkanı
Tarih	08.06.2021
Konu	Zeytin ve Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk Uygulaması

Sofralık siyah zeytin depolama ve salamura tesislerinin Lisanslı Depoculuk mevzuatına uygun ve 5.000 ton olarak planlandığını,

Tesiste 600 adet zeytin tankı bulunduğunu, her bir tank çapının 2,20 m., yüksekliğinin 2,70 m. (90 cm. beton zemin üzerinde 210 cm. beton zemin içine gömülü), hacminin 10,25 m³ olduğunu,

Zeytin depoya alınmadan önce TSE standartlarına göre fiziksel analiz ve kalibrasyonun Yetkili Sınıflandırıcı tarafından yapıldığını,

Üreticilerin zeytini depoya getirmeden önce eleme ve kalibrasyonu kendilerinin yaptıklarını, bu nedenle kendilerinin ayrıca eleme ve kalibrasyon işlemi yapmadıklarını,

Zeytinin salamura işleminin tamamlanmasının normal şartlarda 8 ay civarında sürdüğünü,

Talebin sürekli karşılanabilmesi için tank salamura şartlarını ısıtma ve havalandırma sistemiyle değiştirdiklerini ve salamura işlemini 60 günde tamamlayabildiklerini,

Tanklara alınan zeytinin 15 gün ara ile PH, asit ve tuz analizinin yapılarak kontrol edildiğini,

Kış aylarında sıcaklığın düşmesiyle fermantasyonun zorlaştığını,

Depolama süresince zeytin kalibresine ve çeşidine bağlı olarak % 20 civarında fire oluştuğunu,

Lisanslı depoculuk kapsamında Bakanlıkça onaylanan fire tarifesi yayınlandığını,

Ürünün tartımından sonra fire tarifesindeki miktarı düşerek mudinin geri alacağı miktarı belirlediklerini,

Cam ve Polyester karışımı CTP tipi tank kullandıklarını, bu tankların piyasada kullanılan en iyi tanklar olduğunu, bir hasar olduğunda o bölüm kesilerek aynı şekilde tamir edilip kullanılabildiğini,

Piyasada beton tank kullanımından CTP tipi tank kullanımına geçmeye başladıklarını, bu tankların Gıda Tüzüğü'ne uygun olduğu için Tarım ve Orman Bakanlığınca da önerildiğini,

Tartım işleminin 600 kg'lık baskülde yapılmasının araç baskülünün depoya uzak olması nedeniyle kendilerine kolaylık sağladığını,

Üreticilerin ürününü kasalarda getirdiklerini,

Üreticinin en iyi ürün benim ürünüm mantığı ile depoya teslim ettiği ürünü orijinal haliyle geri almak isteyeceğini,

Her üreticiye bir tank tahsis ederek orijinal ürün geri verilmesinin daha uygun olacağını, tankları optimum kullanabilmek için üreticilerin anlaşarak ürünlerini birleştirebileceklerini,

Salamura süresince 8 tonluk tanka % 10 civarında deniz tuzu konulduğunu,

Tank kapaklarının üzerine 2 ton civarında (% 25) düzgün kesilmiş granit taş konulduğunu, ısıtma ve havalandırma işleminin 8 saat boyunca yarım saat ara ile yapıldığını,

Tankların boşaltılmasında 3 işçinin çalıştığını ve günde 4 tankın boşaltılabildiğini,

Tesiste sürekli olarak 12 işçinin çalıştığını,

Kampanya döneminde geçici olarak daha fazla işçi çalıştırıldığını,

Tankın boşaltılmasının işçi marifetiyle yapıldığını, boşaltmada zeytinin tank yüzeyine çıkması için yüksek yoğunluklu tuz kullanıldığını,

Her bir tank bölümünde 2x7 sıra halinde 14 tank bulunduğunu, etrafının biraz yüksek korkulukla çevrili olduğunu,

- Sıra aralarında 1,5 metre, bölümler arasında 4 metre boşluk bulunduğunu,
- Tuz yoğunluğu nedeniyle çatı yüksekliğinin önemli olduğunu, (çatı en üst 15 m. civarı)

Marmarabirlik'in ortaklarından satın aldığı zeytini kendi adına lisanslı depoya teslim ettiğini, bu nedenle üreticilerin lisanslı depo desteklerinden faydalanamadığını,

Bölgede lisanslı depo kurulmasının çiftçiler için gerekli olduğunu,

Bölgede zeytinyağında lisanslı depoculuğun daha zor olduğunu, ifade etmiştir.

19.3. Gemlik Ticaret Borsası Görüşme Notları

Görüşme Yapılan Kurum	Gemlik Ticaret Borsası
Görüşülen Kişi	Özden ÇAKIR
Görevi	Yönetim Kurulu Başkanı
Tarih	08.06.2021
Konu	Zeytin ve Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk Uygulaması

Gemlik çeşidi zeytinin bölgenin en iyi zeytini olduğunu ve Gemlik Zeytini için coğrafi işaret aldıklarını ve izlenebilir sistem kurduklarını,

Coğrafi işaretli Gemlik zeytinini daha iyi fiyatlarla sattıklarını, Zeytinde Ulusal ve uluslararası alanda söz sahibi olmak istediklerini,

Lisanslı depoculuğun zeytin standardının oluşmasına büyük ölçüde katkı sağlayacağını,

Zeytinin salamura edilirken tuz ve baskı oranı, salamurada kalma süresi gibi hususların çok önemli olduğunu, bunun da lisanslı depoculukla standart bir hale getirilebileceğini,

İptidai şartlardaki salamura tanklarının gerekirse yasaklanabileceğini,

Gemlik zeytininin standartlarını korumak adına ürünün olgunlaşma döneminden tutun, hasat edilip salamurası tamamlanmaya kadar her aşamadaki işlemlerinin doğru yapılmasından yana olduklarını,

Çiftçilerin lisanslı depoculuk konusunda bilgilerinin yetersiz olduğunu,

Çiftçilerin ve tüccarların ürün tutarını tahsilatta zorluklar yaşadığını,

Zeytinde standardın sürekli olmadığını, pazarlamada bu nedenle zorluklar yaşadıklarını,

Zeytinin hasat edildiği gün salamuraya girmesi gerektiğini, bu nedenle lisanslı deponun yığılma olmayacak şekilde planlanması gerektiğini,

Marmarabirlik'in bölgede üretilen zeytinin % 30'unu aldığı, kalanının tüccarlar tarafından alındığını, Coğrafi işaretin lisanslı depoculuk sistemine entegre edilmesi gerektiğini,

Doğal salamura yönteminin en iyisi olduğunu,

Lisanslı deponun tamamının ısıtılmalı şekilde planlanması gerektiğini,

Bölgede zeytin hasadının 3 ay civarında devam ettiğini, hasadın % 20'sinin Ekim, % 30'unun Kasım, % 50'sinin Aralık ayında tamamlandığını,

Zeytinin havaların ısınmasıyla salamuradan çıkması gerektiğini,

Zeytin lisanslı deposunun Gemlik merkez veya Gemlik-Orhangazi arasında bir yere kurulmasının uygun olacağını, Bölgede üreticilerin kendi tüketim ihtiyaçları için zeytinyağı ürettiklerini, bu nedenle zeytinyağı ile ilgili lisanslı deponun talep görmeyeceğini düşündüğünü,

Sofralık zeytinde lisanslı depoculuğun çiftçinin olmazsa olmazı ve çiftçilerin kurtuluşu olduğunu, bu nedenle lisanslı depo kurulmasını desteklediklerini, ifade etmiştir.

19.4. İznik Ticaret ve Sanayi Odası Görüşme Notları

Görüşme Yapılan Kurum	İznik Ticaret ve Sanayi Odası
Görüşülen Kişi	Mahmut DEDE
Görevi	Yönetim Kurulu Başkanı
Tarih	08.06.2021
Konu	Zeytin ve Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk Uygulaması
Köylerde zeytin satışlarında haksızlıklar yaşandığını ve çiftçilerin zaman zaman parasını alamadığını, Lisanslı depoculuğun hayata geçirilmesiyle köylerde salamura işleminin yasaklanmasını, Üreticilerin ürünlerini salamura ederken karşılaştıkları çürüme, bozulma gibi risklerini yaşamayacaklarını, Lisanslı depoculuk sayesinde salamura etme külfetinden kurtulacaklarını İznik'te zeytinde lisanslı depoculuğun üreticiler için büyük fayda sağlayacağını ve belirttiği olumsuzlukları ortadan kaldıracağını, Doğal salamura yönteminin daha sağlıklı olduğunu ve daha çok talep gördüğünü, Lisanslı depoya gerekirse üreticilerin de ortak olmasını, alım merkezleri oluşturularak uzak bölgelerdeki üreticilerin ürünlerini lisanslı depo tarafından taşınarak salamura tanklarına alınabilmesinin mümkün olabileceği Lisanslı deponun Orhangazi'de kurulmasının daha uygun olacağını, Zeytinyağı lisanslı deposunun talep görmeyeceğini ve gereksiz olduğunu, Lisanslı depoculuğun bölge çiftçisine iyi anlatılması gerektiğini, ifade etmiştir.	

19.5. Orhangazi Ticaret ve Sanayi Odası Görüşme Notları

Görüşme Yapılan Kurum	Orhangazi Ticaret ve Sanayi Odası
Görüşülen Kişi	Erol HATIRLI
Görevi	Yönetim Kurulu Başkanı
Tarih	08.06.2021
Konu	Zeytin ve Zeytinyağı Lisanslı Depoculuk Uygulaması
Bölgede zeytinde kayıt dışılığın fazla olduğunu, Zeytinde TSE Standardının yetersiz olduğunu ve revize yapılması gerektiğini, Standart ve kaliteli zeytini sürekli bulamadıklarını ve hasret olduklarını, Marmarabirlik'in zeytini daha iyi fiyata aldığını, ancak üretimin yüksek olduğu yıllar kota uygulaması nedeniyle fiyatların düştüğünü, Marmarabirlik'in en kaliteli zeytini aldığını ve kalitesiz zeytinin piyasada alınıp satıldığını, Orhangazi'de ORZİM ve MARZİM zeytin depolama ve satış yerleri olduğunu, Bölgede zeytinin daha çok taze olarak satılmaya başlandığını, Çiftçilerin talep nedeniyle zeytini iyi fiyata satabildiklerini, Zeytinde kalite ve kalibrasyonun belirlenmesi için lisanslı depoculuğun önemli olduğunu, Lisanslı depoculuğun bölgede Marmarabirlik üyesi olmayan üreticilerin de bu sistemden faydalanmasını sağlayacağını, Köylerde üreticilerin salamura havuzlarının uygun olmadığı, tuz oranında bir standardın olmadığı, lisanslı depoculuğun devreye girmesiyle gerekirse bu havuzların kapatılması gerektiğini, Bölgede büyük ölçekli hem üretim hem de salamura hizmeti veren işletmelerin olduğunu, bu işletmelerin de lisanslı depoları tercih edeceğini, Bölgede bu işi yapan kooperatiflerin olduğunu, örneğin Katırlı Kooperatifi'nin temiz havuzlarda standart salamura yaptığını ve ürünlerine talebin yüksek olduğunu, Lisanslı depoya uygun yerin Belediye veya Kaymakamlıkla görüşülerek tespit edilebileceğini, Zeytinyağı lisanslı deposu ile ilgili herhangi bir taleplerinin olmadığını, zeytinyağının çoğunlukla standardı uygun olmayan zeytinlerden kendi ihtiyaçları için üreterek tüketildiğini, 2014 yılından bu yana zeytinde lisanslı depoculuk yapılmasını istediklerini bunun için Bursa Ticaret Borsası'nın öncülük etmesini ve kendi Ticaret Odalarının da buna katılacaklarını, ifade etmiştir.	

19.6. Zeytin Lisanslı Depoculuk Anketi Soru ve Cevapları

SOFRALIK ZEYTİN LİSANSLI DEPOCULUK ANKETİ SORU VE CEVAPLARI			
SORU NO	ANKET SORUSU	CEVAP	ORAN (%)
1	Faaliyet Alanınız nedir?	Salamura işletmecisi,	0
		Tüccar,	5
		Salamura/Tüccar,	35
		Salamura/Tüccar/ Üretici	60
2	Faaliyet Alanınız Salamura ise, yıllık salamura kapasiteniz ne kadar?	0 - 50 ton	20
		51-100 ton arası	5
		101-250 ton arası	5
		250-500 ton arası	20
		500 ton üzeri	50
3	Yeşil, Siyah Zeytin Üretim Oranı Nedir?	Yeşil	0
		Siyah	100
4	En Çok Hangi Kalibre Zeytini Tercih Ediyorsunuz?	Birinci kalibre 231-260	15
		İkinci kalibre 261-290	60
		Üçüncü kalibre 291-320	5
		Dördüncü kalibre 321-350	10
		Beşinci kalibre 351-420	0
		Tümü	10
5	İstediğiniz Kalibrede ve Sınıfta Zeytin Bulabiliyor musunuz?	Evet	70
		Hayır	30
6	Bulamıyorsanız Sizce Neden?	İklima bağlı	100
7	Sizce Bursa İli zeytin salamura ve depolama kapasitesi yeterli midir?	Yeterli	20
		Yetersiz	80
8	Mevcut zeytin salamura ve depolama standartları yeterli mi?	Yeterli	15
		Yetersiz	85
9	Zeytin alım döneminde finansman ihtiyacı duyuyor musunuz?	Duyuyorum	80
		Duymuyorum	20
10	Finansman temin edebilseniz daha fazla zeytin alır mısınız?	Alırım	90
		Almam	10
11	Üretici hasat sonrası ürününü nasıl değerlendiriyor?	Yaş haliyle satar	85
		Salamura eder satar	15
12	Zeytini salamurada tutma süreniz ne kadar?	8 ay	75
		9 ay	10
		Diğer	15

13	Salamura işleminden sonra zeytini ortalama ne kadar bekletip satıyorsunuz?	Hemen satarım	13
		1-3 ay bekletirim	13
		3-6 ay bekletirim	9
		6 ay üzeri bekletirim	9
		Talebe göre değişir	57
14	Zeytin alımında tercih ettiğiniz çeşit var mı?	Gemlik	95
		Diğer	5
15	Zeytini nereden alıyorsunuz?	Tüccardan	14
		Üreticiden	55
		Kendim üretiyorum	17
		Hepsi	14
16	Zeytin fiyatları hangi aylarda düşüyor?	Ekim-Kasım-Aralık	5
		Ocak-Şubat-Mart	0
		Nisan-Mayıs-Haziran	0
		Temmuz-Ağustos-Eylül	0
		Piyasaya göre	75
		Değişmiyor	10
		Artıyor	10
17	Lisanslı depoculuk sistemini daha önce duydunuz mu?	Evet	90
		Hayır	10
18	Lisanslı depoculuk sistemi hakkında yeterli bilgiye sahip olduğunuzu düşünüyor musunuz?	Evet	25
		Hayır	75
19	Duyduysanız devletçe sağlanan destekler hakkında bilginiz var mı?	Var	5
		Yok	95
20	Zeytin Lisanslı depo kira ücreti ton başına aylık kaç TL olursa ürün teslim edersiniz?		0
			0
21	Salamura süresince ürününüz karşılığı kredi kullanmak ister misiniz?	Evet	65
		Hayır	35
22	Sizce lisanslı depoda bir üreticiye ait zeytin diğer üreticinin zeytini ile karıştırılarak depolanabilir mi?	Depolanır	70
		Depolanamaz	30
23	Bursa'da zeytinde lisanslı depo kurulmasını ister misiniz?	Evet	90
		Hayır	10
24	Evetse nerede kurulmasını istersiniz?	Gemlik	32
		Gemlik Orhangazi arası	21
		Orhangazi	42
		İznik	5
25	Kurulacak Lisanslı depoya ürün bırakmayı düşünür müsünüz?	Bırakırım	80
		Bırakmam	20

20. KAYNAKÇA

- Lisanslı Depoculuk Kanunu, 17 Şubat 2005 tarih ve 25730 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Yönetmeliği, 21 Aralık 2005 ve 26030 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Ürün İhtisas Borsalarının Kuruluş, İşleyiş ve Denetim Usul ve Esasları Hakkında Genel Yönetmelik, 09 Mart 2005 tarih ve 25750 Sayılı Resmî Gazete, Ankara
- Yetkili Sınıflandırıcıların Lisans Alma, Faaliyet ve Denetimi Hakkında Yönetmelik 08 Ekim 2005 ve 25960 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3 Temmuz 2009 ve 29277 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- 7161 Sayılı Kanun 5. Maddesi ile Gelir Vergisi Muafiyeti yürürlük tarihinin uzatılması.
- Elektronik Ürün Senedi Yönetmeliği, 12 Kasım 2011 ve 28110 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 12 Kasım 2011 ve 28110 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Zeytin Lisanslı Depo Tebliği, 12 Nisan 2013 ve 28616 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Zeytinyağı Lisanslı Depo Tebliği, 12 Nisan 2013 ve 28616 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Lisanslı Depoculuk Tazmin Fonu Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 18 Ocak 2013 ve 28532 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği, 12 Nisan 2013 ve 28616 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.7
- Yetkili Sınıflandırıcıların Lisans Alma, Faaliyet ve Denetimi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 18 Ocak 2013 ve 28532 Sayılı Resmî Gazete, Ankara.
- 24 Aralık 2019 tarih, 30988 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan karar 'Tarımsal Ürünlerin 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu Çerçevesinde Lisans Alarak Faaliyet Gösteren Depolarda Muhafaza Edilmesi Halinde Destekleme Ödemesi Yapılmasına İlişkin Karar (Karar Sayısı: 1843) ve 20/03/2020 tarih 31074 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 2020/5 Sayılı Tebliği
- 22 Haziran 2021 tarih, 31519 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan karar 'Tarımsal Ürünlerin 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu Çerçevesinde Lisans Alarak Faaliyet Gösteren Depolarda Muhafaza Edilmesi Halinde Destekleme Ödemesi Yapılmasına İlişkin Karar (Karar Sayısı: 4093)
- Bakanlar Kurulu Kararı 2014/6849 Sayılı Karar 16 Ekim 2014 ve 29147 Sayılı Resmî Gazete, ANKARA
- 15.06.2012 tarih, 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı
- 03/01/2020 tarihli T.C. Resmî Gazete'de yayımlanan T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve Tarım Kredi Kooperatiflerince Tarımsal Üretime Dair Düşük Faizli Yatırım ve İşletme Kredisi Kullanılmasına İlişkin Karar (Karar Sayısı: 2015) ve 25 Mart 2020 tarihli 31079 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 2020/4 sayılı Tebliğ
- Ticaret Bakanlığı
- Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı
- Tarım ve Orman Bakanlığı
- Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü
- Türkiye İstatistik Kurumu
- İstanbul Ticaret Borsası

21. FAYDALANILAN LİNKLER

- www.ticaret.gov.tr
- www.tarimorman.gov.tr
- www.sanayi.gov.tr
- www.hmb.gov.tr
- www.tmo.gov.tr
- www.resmigazete.gov.tr
- www.tobb.org.tr
- www.turib.com.tr
- www.takasbank.com.tr
- www.mkk.com.tr
- www.tuik.gov.tr
- www.tokay.com.tr
- www.lidasder.org.tr
- www.btb.org.tr





**Bu rapor Bursa Ticaret Borsası'nın talebi üzerine TOKAY Danışmanlık Denetim Hizmetleri Tarım
Ürünleri Gıda İnşaat Taahhüt Pazarlama Sanayi Ticaret Limited Şirketi tarafından hazırlanmıştır.**

Cevizlidere Mahallesi 1288 Sok. A Blok No: 1/5 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 285 00 38 Faks: 0312 285 45 47 GSM: 0549 281 00 38

Web: tokay.com.tr – E-mail: hikmet@tokay.com.tr



Tayakadın Mahallesi Kiremitçi Caddesi No: 28 Osmangazi/BURSA

Tel: 0224 225 29 91 Faks: 0224 221 30 30 GSM: 0530 462 90 00

Web: www.btb.org.tr - E-mail: hceylan@btb.org.tr