

# LOJİSTİK KOORDİNASYON İCRA KURULU TOPLANTI KARARLARI

## LOJİSTİK KOORDİNASYON İCRA KURULU KARARI

TARİH 11.04.2023

SAYI 2023/1-1-g

Lojistik Koordinasyon İcra Kurulu Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Bakan Yardımcısı Sn. Enver İSKURT Başkanlığında 11.04.2023 gün ve saat 15:00'da gündemdeki konuları görüşmek üzere toplandı.

**İlgi:** Köseköy İstasyonu "Pasifik Eurasia Lojistik A.Ş." Alan Kullandırma Talebi TCDD Raporu

**TEKLİF:** Köseköy İstasyonu Alan Kullandırma Talebinin Uygun Görülmesi Teklifi

Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğüne yapılan Köseköy İstasyonu Alan Kullandırma Talebinin ilgi raporda belirtildiği çerçevede uygun görülmesi teklif edilmektedir.

**Lojistik Koordinasyon İcra Kurulu'nun Kararı:** Köseköy İstasyonu Alan Kullandırma talebinin ilgi raporda belirtildiği çerçevede uygun görülmesi teklifi kabul edilmiştir.



Başkan  
Enver İSKURT  
Ulaştırma ve Altyapı  
Bakanlığı  
Bakan Yardımcısı  
11/04/2023



Yunus ELİTAŞ  
Hazine ve Maliye Bakanlığı  
Bakan Yardımcısı



Yusuf KARAKAŞ  
Ticaret Bakanlığı  
Genel Müdür Yardımcısı



Nebi ÇELİK  
Strateji ve Bütçe Başkanlığı  
Genel Müdür



**T.C.**  
**DEVLET DEMİRYOLLARI İŒLETMESİ**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**Köseköy İstasyonu**  
**“Pasifik Eurasia Lojistik**  
**A.Œ.”**  
**Alan Kullandırma Talebi**  
**TCDD Raporu**

**TRAFİK VE İSTASYON YÖNETİMİ**  
**DAİRESİ BAŒKANLIđI**

Pasifik Eurasia Firması, Köseköy Lojistik Merkezinde bulunan mevcut kullanmakta oldukları 10.559 m<sup>2</sup> beton sahali açık alan ve 21 m<sup>2</sup> ofis alanı olmak üzere toplam 10.580 m<sup>2</sup> alanı; operasyonel ve gümrük işlemlerinde kullanmak üzere uzun süreli (5 yıl) olarak gelir paylaşımı modeli ile kullanım talebinde bulunmaktadır.

İlgili mevzuat çerçevesinde TCDD'nin de uygun göreceği koşullarda uzun süreli alan tahsisi ve işletmecilik yapılması **UYGUN** görülmüş olup Lojistik Koordinasyon İcra Kurulu'na sunulması değerlendirilmiştir.

**Ekler:**

- 1) 09.01.2023 Tarihli Dilekçe
- 2) 09.01.2023 Tarihli Dilekçeye Cevap
- 3) Başvuru Dilekçesi
- 4) Fizibilite Raporu

T.C.

## DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Trafik ve İstasyon Yönetimi Dairesi Başkanlığına

ANKARA

SAYI : 2022-19/12-10

KONU : Köseköy Gar'da 2.559 m2 Açık Alan ve  
21 m2 Büro Ofis Kiralama Talebi.

Tarih: 09/01/2023

TCDD Taşımacılık A.Ş. ile imzalamış olduğunuz BTK Hattı Uluslararası Taşıma Sözleşmesi, Avrupa Blok Tren Sözleşmesi ve Forwarder Sözleşmesi mucibinde belirlenmiş olan hatta yer alan ülke parkurlarına ilişkin sözleşmeler tamamlanmış olup, uluslararası demiryolu ile yapacağı taşımalar için Ülkemize gelen, giden ve ülkemizi transit geçen eşyanın bir aşamasında vagonla taşınabilmesi için, taşımayla ilgili bütün veya gerekli işlemlerin uluslararası boyutta organize edilmesi ve gerçekleştirilmesi amacıyla şirket olarak hammadde, mamul ve yarı mamul nitelikli yoğun taşımalar gerçekleştirdik ve taşımalara devam etmekteyiz.

Taşıma organizasyonlarının sağlıklı ve verimli bir şekilde yapılabilmesi amacıyla istasyonlarda ihtiyaç duyulan elleçleme, aktarma, yükleme ve boşaltma operasyonlarımız da ayrıca devam etmektedir.

Bu çerçevede, Köseköy Gar Lojistik Sahası içerisinde halen Şirketimize kirali bulunan 2.559 m2 açık alan (beton saha) ve 21m2 büro (Ofis konteyner) olmak üzere toplam 2.580 m<sup>2</sup> alanının, Şirketimiz ve müşterilerimiz ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde gerek operasyonel gerekse gümrük işlemleri vb. iş ve işlemlere uygun hale getirmek amacıyla yapacağımız yatırımlarımızın ve ilgili Bakanlıklar nezdindeki girişimlerimiz açısından da değerlendirilerek "TCDD Hizmet Tarifesinin" 5/22-23. ve 9/3. maddeleri hükümleri gereğince; makul ücretler ile 2023 yılından itibaren uzun vadede (10 yıllık), yıllık 10.000 (onbin) ton/yıl taşıma yapma ve bu rakamın ilerleyen yıllarda beher yıl için artarak devam edeceği beyan ve taahhüdü ile Şirketimize kiralanması hususunda,

Gereğini saygılarımızla arz ederiz.



Ferdağ ATLIHAN

Genel Müdür Yardımcısı

Sayı :E-51354032-756.02-412611  
Konu :Pasifik Eurasia Lojistik Alan  
Kullanım Talepleri

07.02.2023

### DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.8 sayılı yazısı.  
b) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.10 sayılı yazısı.  
c) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.3 sayılı yazısı.  
ç) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.5 sayılı yazısı.  
d) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.4 sayılı yazısı.  
e) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.9 sayılı yazısı.  
f) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.15 sayılı yazısı.  
g) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.16 sayılı yazısı.  
ğ) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.14 sayılı yazısı.  
h) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.12 sayılı yazısı.  
ı) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.13 sayılı yazısı.  
i) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.17 sayılı yazısı.  
j) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.2 sayılı yazısı.  
k) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12-1 sayılı yazısı.  
l) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve sayılı yazısı.  
m) Pasifik Eurasia Lojistik Dış Ticaret A.Ş.'nin 09.01.2023 tarihli ve 2022-19/12.11 sayılı yazısı.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: DF762C4D-B1A1-45C5-A0DA-AC8C18C3F1E2 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>  
STASYON YÖNETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD Genel Müdürlüğü Hacı Bayram Mahallesi Hipodrom Caddesi  
No:3 Altında /ANKARA  
KEP Adresi : [tcdd.trafikveistasyonyonetimi@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.trafikveistasyonyonetimi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Okan ERKAN  
Mühendis  
Telefon No: (312) 520 44 35



Sayı :E-51354032-756.02-412611

07.02.2023

Konu :Pasifik Eurasia Lojistik Alan  
Kullanım Talepleri

Teşekkürümüze bağlı iş yerlerinde taşımayı tamamlayıcı amaçla uzun süreli ve 1 yıl süreli alan kullanımını talep edilen İlgili yazılarınız incelenmiştir.

TCDD Hizmet Tarifesi (Sürüm 2023-1)'nin **Genel Hükümler ve Koşullar** başlıklı 5. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen;

"Açık / kapalı alan kullanma talepleri doğrudan o iş yerine veya o iş yerinin bağlı olduğu Bölge (Trafik ve İstasyon Yönetim Servisi) Müdürlüğüne yapılır. Başvurular kayıt altına alınır." hükmü doğrultusunda taleplerinizin ilgili bölge müdürlüklerine yapılması gerekmektedir.

Ayrıca, TCDD Hizmet Tarifesi (Sürüm 2023-1)'nin **Uzun Süreli Hizmet Anlaşması İle İlgili Uygulama Koşulları** başlıklı 7. maddesinde belirtilen şartlara uygun yatırım yapılması ve istenilen dokümanların ilgili bölge müdürlüklerine teslim edilmesi halinde Uzun Süreli Hizmet Anlaşması talepleri değerlendirilebilecektir.

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederiz.

Mehmet Rahmi GÜL  
Daire Başkanı V.

İsmail H. MURTAZAOĞLU  
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - İlgili (a) Yazı (1 Sayfa)
- 2 - İlgili (b) Yazı (1 Sayfa)
- 3 - İlgili (c) Yazı (1 Sayfa)
- 4 - İlgili (ç) Yazı (1 Sayfa)
- 5 - İlgili (d) Yazı (1 Sayfa)
- 6 - İlgili (e) Yazı (1 Sayfa)
- 7 - İlgili (f) Yazı (1 Sayfa)
- 8 - İlgili (g) Yazı (1 Sayfa)
- 9 - İlgili (ğ) Yazı (1 Sayfa)
- 10 - İlgili (h) Yazı (2 Sayfa)
- 11 - İlgili (ı) Yazı (1 Sayfa)
- 12 - İlgili (i) Yazı (1 Sayfa)
- 13 - İlgili (j) Yazı (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Dokümanlama Kodu: DF762C4D-B1A1-45C5-A0DA-AC8C18C3F1E2Dokümanlama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

İSTASYON YÖNETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD Genel Müdürlüğü Hacı Bayram Mahallesi Hipodrom Caddesi  
No:3 Altında /ANKARA  
KEP Adresi : [tcdd.trafikveistasyonyonetimi@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.trafikveistasyonyonetimi@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Okan ERKAN  
Mühendis  
Telefon No:(312) 520 44 35



Sayı :E-51354032-756.02-412611  
Konu :Pasifik Eurasia Lojistik Alan  
Kullanım Talepleri  
14 - İlgil (l) Yazı (2 Sayfa)  
15 - İlgil (k) Yazı (1 Sayfa)  
16 - İlgil (m) Yazı (1 Sayfa)

07.02.2023

Dağıtım:

Gereği:

PASİFİK EURASIA LOJİSTİK DİŞ  
TİCARET A.Ş.NE  
KIZILIRMAK MAH. DUMLUPINAR BULV.  
NEXT LEVEL A BLOK NO.3A/1 ANKARA  
/ TÜRKİYE

Bilgi:

TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
(HAYDARPAŞA)NE  
TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
(İZMİR)NE  
TCDD 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
(SİVAS)NE  
TCDD 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
(ADANA)NE

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: DF762C4D-B1A1-45C5-A0DA-AC8C18C3F1E2Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

STASYON YÖNET M ÜBE MÜDÜRLÜ Ü  
TCDD Genel Müdürlü ü Hacı Bayram Mahallesi Hipodrom Caddesi  
No:3 Altında /ANKARA  
KEP Adresi : [tcdd.trafikveistasyonyonnetimi@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.trafikveistasyonyonnetimi@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Okan ERKAN  
Mühendis  
Telefon No:(312) 520 44 35



SAYI : P.OPR.2023.03.111

10 / 04 /2023

KONU : Köseköy Gar'da 2.559 +8000 m2

Açık Alan ve 21 m2 Büro Ofis Kiralama Talebi.

T.C.

DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Trafik ve İstasyon Yönetimi Dairesi Başkanlığına

ANKARA

TCDD Taşımacılık A.Ş. ile imzalamış olduğunuz BTK Hattı Uluslararası Taşıma Sözleşmesi, Avrupa Blok Tren Sözleşmesi ve Forwarder Sözleşmesi mucibinde belirlenmiş olan hatta yer alan ülke parkurlarına ilişkin sözleşmeler tamamlanmış olup, uluslararası demiryolu ile yapacağı taşımalar için Ülkemize gelen, giden ve ülkemizi transit geçen eşyanın bir aşamasında vagonla taşınabilmesi için, taşımayla ilgili bütün veya gerekli işlemlerin uluslararası boyutta organize edilmesi ve gerçekleştirilmesi amacıyla şirket olarak hammadde, mamul ve yarı mamul nitelikli yoğun taşımalar gerçekleştirdik ve taşımalara devam etmekteyiz.

Taşıma organizasyonlarının sağlıklı ve verimli bir şekilde yapılabilmesi amacıyla istasyonlarda ihtiyaç duyulan elleçleme, aktarma, yükleme ve boşaltma operasyonlarımız da ayrıca devam etmektedir.

Bu çerçevede,

Köseköy Gar Lojistik Sahası içerisinde halen Şirketimize kirali bulunan 2.559 + 8.000 m2 açık alan (beton saha) ve **21m2** büro (Ofis konteyner) olmak üzere **toplam 10.580 m<sup>2</sup>** alanının, Şirketimiz ve müşterilerimiz ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde gerek operasyonel gerekse gümrük işlemleri vb. iş ve işlemlere uygun hale getirmek amacıyla yapacağımız yatırımlarımızın ve ilgili Bakanlıklar nezdindeki girişimlerimiz açısından da değerlendirilerek "TCDD Hizmet Tarifesi" hükümleri gereğince; tüm lojistik faaliyetlerin şirketimizce yapılması, karşılığında "Hasılat Paylaşımı" modeliyle, Şirketimizce işletilmesi için uzun süreli (5 yıl süreli) "Kiralama Sözleşmesi" ve "İş Birliği" protokolü yapılması hususunda,

Gereğini saygılarımızla arz ederiz.

EKLER:

Yatırım Fizibilite Raporu (06 Sayfa)

Uydu Görüntüsü (01 Adet)





## PASİFİK EURASİA KÖSEKÖY TERMİNALİ FİZİBİLİTE RAPORU

### 1. PROJE GEREKÇESİ ve TANIMI

Marmara Bölgesi'nde Kocaeli il sınırları içerisinde bulunan ve yaklaşık 100.000 m<sup>2</sup> açık alana (beton saha) sahip Köseköy Lojistik Merkezi, ülkemizin gerek Anadolu'nun Avrupa'ya açılan kapısı gerekse bulunduğu konum (körfez bölgesi limanlarına ve sanayi tesislerine mesafesi) itibariyle BTK (Bakü-Tiflis-Kars) demiryolu hattının en önemli ihracat/ithalat taşımalarının çıkış ve varış noktası ve Avrupa- BTK ve İran hattı uluslararası demiryolu taşımacılığının merkezi konumundadır. Ayrıca BTK, İran ve Avrupa yönü uluslararası blok trenlerin çıkış ve/veya varış noktası olması sebebiyle uluslararası taşımaların yoğun gerçekleştiği tam bir lojistik üssü konumundadır.

Köseköy Lojistik Merkezinde yükleme ve boşaltma faaliyetleri Pasifik Eurasia ve Raykam firmalarının personel, araç ve ekipmanları ile gerçekleştirilmekte olup, ihracat ve ithalat trenleri ile taşınan konteynerlerin vagon, karayolu araçlarına (TIR) yükleme-boşaltma ve stok sahasına alınması-verilmesi elleçlemeleri de yine aynı şirketlerin ekipman ve personeli ile yapılmaktadır.

Köseköy Lojistik Merkezinde yük taşıma faaliyetleri beton saha ile lojistik binası arkası ve önünde bulunan 7 adet yolda gerçekleşmektedir. Özellikle pandemi döneminde ve sonrasında taşıma talepleri her geçen gün artan bir eğilim göstermektedir. Yük taşıma faaliyetlerinin artması nedeniyle mevcut konteyner stok sahası, yükleme boşaltma yolları, yükleme boşaltma yollarının batı yönünün "kör yol" olması nedeniyle manevra kabiliyeti olumsuz etkilenmekte dolayısıyla yol, manevra ve operasyon kapasitesi yetersiz kalmaktadır. Artan taşıma taleplerini karşılamak, ihracat/ithalat trenleri operasyonlarının hızlandırılabilmesi, bekleme sürelerinin kısaltılarak transit sürelerinin aşağıya çekilmesi ve manevra hareketlerinin verimliliği-kolaylığı açısından, işyerinin konteyner stok sahası önünde bulunan yükleme-boşaltma yollarına portal vinç kurulması fayda sağlayacaktır.



Öngörülen Lojistik Saha Alanı

2. YATIRIM MALİYETİ

<b>KÖSEKÖY 2.559+8.000 m2 ARAZİ MALİYET TABLOSU</b>		
	<b>İŞİN ADI VE AÇIKLAMASI</b>	<b>TUTAR</b>
<b>SAHA DÜZENLEMESİ</b>	TIR Kantarı	₺ 1.500.000,00
	Saha-Çevre Aydınlatma ve Düzenleme	₺ 1.500.000,00
	Kamera Sistemi	₺ 1.500.000,00
	Projelendirme Hizmeti Alımı	₺ 500.000,00
<b>ARAÇ- EKİPMAN MALİYETİ</b>	Portal Vinç (50 Ton) ve Yürüme Yolu	₺ 20.000.000,00
	<b>TOPLAM</b>	₺ <b>25.000.000,00</b>

### 3. BAKIM-İŞLETME MALİYETLERİ

#### TERMİNAL ENVANTERLERİ GİDER TABLOSU

##### \*STEACKER GİDER TABLOSU

SAAT SÜRELİ BAKIM (ORTALAMA 2000 SAAT/YIL)				TOTAL
500 SAATLİK	1000 SAATLİ	1500 SAATLİ	2000 SAATLİK	
15.000,00 ₺	22.000,00 ₺	15.000,00 ₺	125.000,00 ₺	177.000,00 ₺
ARIZA BAKIM (ANİ GELİŞEN ARIZALAR)				TOTAL
YILLIK ORTALAMA ARIZA BAKIM ÜCRETİ				
150.000,00 ₺				150.000,00 ₺
LASTİK BAKIM			TOTAL	
HAVA TAKVİYE SERVİS (YILLIK)	BAKIM TAMİR	YENİLEME YILLIK 4 LASTİK		
2.000,00 ₺	2.500,00 ₺	280.000,00 ₺	284.500,00 ₺	
AKARYAKIT GİDERİ (GÜNLÜK ORTALAMA 200 LİTRE BAZ ALINMIŞTIR)				TOTAL
200 Litre x 311/gün x 20,7 tl/litre (mazot)				
1.287.540,00 ₺				1.287.540,00 ₺
<b>YILLIK ORTALAMA MASRAF</b>				<b>1.899.040,00 ₺</b>

##### \*2 ADET BİNEK ARAÇ YILLIK MASRAF TABLOSU

YILLIK KULLANILAN KM (25000 KM)	
YAKIT	112.500,00 ₺
ARIZA	40.000,00 ₺
PERİODİK BAKIM	25.000,00 ₺
<b>TOTAL GİDER</b>	<b>177.500,00 ₺</b>

##### \*SAHA KULLANIMINDAKİ FİZİKİ GİDERLER

ELEKTRİK ÜCRETİ YILLIK ORTALAMA	17.500,00 ₺
SU TÜKETİM ÜCRETİ YILLIK ORTALAMA	2.500,00 ₺
İNTERNET GİDERİ YILLIK ORTALAMA	4.750,00 ₺
<b>TOTAL GİDER</b>	<b>24.750,00 ₺</b>

##### \*PERSONEL YILLIK MAAŞ VE VERGİ GİDERİ

PERSONEL MAAŞ GİDERİ (4 PERSONEL İÇİN)	394.329,00 ₺
VERGİ TUTARI	205.182,00 ₺
<b>TOTAL GİDER</b>	<b>599.511,00 ₺</b>
<b>GENEL TOTAL /yıllık</b>	<b>2.700.801,00 ₺</b>

#### 4. TALEP TAHMİNLERİ ve ÜCRETLENDİRME

##### Öngörülen Günlük Yük Talebi

Yıl	Boş Konteynerler (adet)	Dolu Konteyner (adet)	Ardiye (adet)	Konteyner İç Yükleme (adet)
2023	10	30	2	5
2024	15	34	3	6
2025	17	40	5	8
2026	19	48	6	11
2027	21	55	7	13
2028	25	68	9	16
2029	29	79	12	19
2030	33	90	14	22
2031	38	105	17	26
2032	45	120	20	29
2033	52	130	21	32
2034	58	148	24	35
2035	65	160	27	39
2036	69	185	29	44
2037	75	210	35	48
2038	81	232	37	52
2039	90	250	39	56
2040	98	275	45	61
2041	105	300	51	66
2042	112	330	55	72
2043	120	360	57	75
2044	127	390	60	78
2045	135	420	63	81
2046	145	450	70	85

##### Öngörülen Ücretlendirme Tarifesi

Boş Konteyner Elleçleme: 20 €/ konteyner

Dolu Konteyner Elleçleme: 35 €/ konteyner

Ardiye: 4 €/Gün

Konteyner İç Yükleme: 100 €/konteyner

## 5. TİCARİ ANALİZ

- Analiz Gelir Paylaşımı olarak yürütülmüştür. Baz senaryo %25 Gelir Paylaşımı üzerinden kurulmuş, diğer yüzdelerdeki paylaşım sonuçları da verilmiştir.
- Yapım başlangıcı olarak Haziran Ayı kabul edilmiş ve 6 aylık yapım süresi kabul edilmiştir.
- Yapım süresinin üstüne 4.5 yıllık işletme süresi eklenerek 2028 yılı Mayıs ay sonunda sözleşmenin sona ereceği kabul edilmiştir.
- Yıllık enflasyon %2 olarak kabul edilmiştir. Analiz Euro üzerinden yapılmıştır.
- İskonto Oranı olarak, eurobond 5 yıllık getiri oranları dikkate alınarak %8,7 kullanılmıştır.
- Kira Bedeli olarak ilk yılda açık alan kirası daha ağırlıklı kabul edilip işletmeye alımdan sonra işletme alanının büyük bir kısmı kapalı alan kiralama ücretinden kabul edilmiştir.
- Euro/TL kuru 20,81 kabul edilmiş olup analiz Euro cinsinden yapılmıştır.
- Kiralanacak alan büyüklüğü 10.559 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Kira ücretleri hizmet tarifesi uyarınca dikkate alınmış olup Euro cinsinden değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

AÇIK ALAN KULLANIM ÜCRETİ	0,37
KAPALI ALAN KULLANIM ÜCRETİ	0,86
BETONLAŞMIŞ ALAN KULLANIM ÜCRETİ	0,47

- İşletme süresinin son yılına, İdare'ye yapılacak olan teslimde bütün malzemelerin tam ve eksiksiz bir şekilde çalışır halde bulunması için ağır bakım/yenileme maliyetleri de dikkate alınmıştır.
- Analiz Süresi 5 yıl olarak kullanılmıştır. (0,6+4,4)
- Analiz Nakit Akışı Ek 1'de verilmiştir.
- Kamu Gelir Payına göre oluşan kamu kazancı Ek 2'de verilmiştir.

## 6. SONUÇLAR

*%25 Gelir Paylaşımı Hizmet Devir (İşbirliği) Sözleşmesi Analiz Sonuçları:*

Net Bugünkü Değer: € 870.772

İç Karlılık Oranı: %34

Fayda Maliyet Oranı: 1,45

Geri Ödeme Süresi: 4 Yıl

Kamu Kira Geliri NBD: € 133.828

Kamu Gelir Payı NBD: € 906.801

Toplam Kamu Geliri NBD: € 1.040.629

- Projenin hayata geçirilmesi 5 yıllık sözleşme süresi ile birlikte sermaye açısından yapılabilir bulunmuştur.

Ek 1: Sermaye Getirisi Analizi Nakit Akışı – %25 Gelir Paylaşımı

Yıl	Y. Maliyeti	Ağır Bakım M.	Bakım-İşletme M.	Kira Ödemesi	Vergi Ödemesi	Toplam Giderler	Gelirler	Kamu Payı	Toplam Gelirler (%75)	Net Akış	Kümülatif Akış
2023	€ 1.201.346	€ -	€ 14.248	€ -	€ 1.215.593	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.215.593	€ -
2024		€ 141.682	€ 18.117	€ -	€ 159.799	€ 805.029	€ 201.257	€ 603.772	€ 443.973	€ 443.973	€ 771.621
2025		€ 145.932	€ 18.842	€ -	€ 164.774	€ 971.776	€ 242.944	€ 728.832	€ 564.058	€ 564.058	€ 207.562
2026		€ 150.310	€ 19.407	€ 21.414	€ 191.131	€ 1.197.025	€ 299.256	€ 897.769	€ 706.638	€ 706.638	€ 499.076
2027		€ 153.316	€ 81.501	€ 139.511	€ 374.328	€ 1.380.864	€ 345.216	€ 1.035.648	€ 661.320	€ 661.320	€ 1.160.396
2028		€ 120.135	€ -	€ 38.126	€ 33.152	€ 191.413	€ 696.030	€ 522.022	€ 330.610	€ 330.610	€ 1.491.006
NBD			€ 133.828		€ 1.881.438		€ 906.801	€ 2.720.403	€ 838.965	IRR: %34,2	GÖS: 4 Yıl

Ek 2: Paylaşım Oranına Göre Gelir Duyarlılığı

Toplam İşletme Cirosu	Kamu Gelir		Toplam Kamu		Şirket Kârı
	Gelir Payı	Paylaşımı	Kamu Kira Geliri	Geliri	
€ 3.627.204	10%	€ 362.720	€ 496.549	€ 1.300.608	
	15%	€ 544.081	€ 677.909	€ 1.157.329	
	20%	€ 725.441	€ 859.269	€ 1.014.050	
	25%	€ 906.801	€ 1.040.629	€ 870.772	
	30%	€ 1.088.161	€ 1.221.989	€ 727.154	
	35%	€ 1.269.522	€ 1.403.350	€ 582.000	
	40%	€ 1.450.882	€ 1.584.710	€ 436.846	
			€ 133.828	€ 870.772	



2.580 m2

8.000 m2

Bfi Kartepe

Kartep Mesleki Ve  
Teknik Anadolu Lisesi

