

LOJİSTİK KOORDİNASYON İCRA KURULU TOPLANTI KARARLARI

LOJİSTİK KOORDİNASYON İCRA KURULU KARARI

TARİH

11.04.2023

SAYI

2023/1-1-h

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: Halkalı İstasyonu "Pasifik Eurasia Lojistik A.Ş." Alan Kullandırma Talebi TCDD Raporu


TEKLİF: Halkalı İstasyonu Alan Kullandırma Talebinin Uygun Görülmesi Teklifi

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

Lojistik Koordinasyon İcra Kurulu'nun Kararı: Halkalı 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 İŞLETMESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Halkalı İstasyonu
“Pasifik Eurasia Lojistik
A.Ş.”
Alan Kullandırma Talebi
TCDD Raporu

TRAFİK VE İSTASYON YÖNETİMİ
DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Pasifik EURASIA Dış Ticaret A.Ş. Halkalı Lojistik Merkezi'nde Teşekkülümüz ile Gelir Paylaşımı Modeli ile işletmecilik yapmak amacıyla 60.000 m² alan için uzun süreli alan kullanım talebinde bulunmuştur.

Söz konusu alan TCDD Taşımacılık A.Ş. tarafından kullanıldığından Firma'ya yaklaşık 12.000 m²'lik alanın 5 (Beş) yıllığına uzun süreli olarak kullanıma verilmesi değerlendirilmiştir.

Pasifik Eurasia Firması, Halkalı Lojistik Merkezinde bulunan yaklaşık 12.000 m² beton sahali açık alanı; operasyonel ve gümrük işlemlerinde kullanmak üzere uzun süreli (5 yıl) 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) Başvuru Dilekçesi
- 3) Fizibilite Raporu

T.C.

DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Trafik ve İstasyon Yönetimi Dairesi Başkanlığına

ANKARA

SAYI : 2022-19/12-6

KONU : Halkalı Gar Lojistik Sahası
İçerisinde Arazi Kiralama Talebi.

Tarih: 09/01/2023

Şirketimiz Pasifik EURASIA Dış Ticaret A.Ş son 3 yılda toplam 1.967.000 ton yük taşıması gerçekleştirmiştir.

Bu kapsamda;

- 2020 yılında 13.6 milyon TL,
- 2021 yılında 103 milyon TL,
- 2022 yılında 176 milyon TL' lık taşıma yaparak,

TCDD Taşımacılık A.Ş' ye toplam 293 milyon TL ödeme yapılmıştır. Ayrıca şirketimiz TCDD Taşımacılık A.Ş' nin Forwarder'i olarak faaliyet göstermektedir.


Bu iş birliği kapsamında;

Halkalı Gar Müdürlüğü Lojistik sahasında TCDD Taşımacılık A.Ş tarafından işletilmekte olan alanda bulunan 5, 6 ve 7 nolu antrepoların masrafları şirketimizce karşılanmak üzere kaldırılması,

Söz konusu lojistik sahada;

Portal Vinç, Vagon Kantarı, TIR Kantarı ve Kapalı Antrepo kurulması, saha betonlaması ile Saha Operasyon İşçiliği ve Kalmar-Reach Stacker hizmetleri için yatırım yapılarak Halkalı Gar Müdürlüğü Lojistik sahasındaki tüm lojistik faaliyetlerin şirketimizce yapılması, buna karşılık halihazırda TCDD Taşımacılık A.Ş tarafından belirtilen hizmetler karşılığında 2022 yılında elde edilen aylık gelir ortalamasını koruyacak şekilde "Hasılat Paylaşımı" modeliyle, halihazırda lojistik hizmetlerin verildiği yaklaşık 60.000 m² lik alanın Şirketimizce işletilmesi için uzun süreli (en az 10 yıl süreli) "Kiralama Sözleşmesi" ve "İş Birliği" protokolü yapılması hususunda,

Gereğini saygılarımızla arz ederiz.


PASİFİK
EURASIA
PASİFİK EURASIA LOJİSTİK DİŞ TİCARET A.Ş.
Kızıllırmak İd. Dumlupınar Bul. No:3
Next Level A Blok Kat:1 Çankaya / ANKARA
Cankaya / ANKARA
Baskent V.D: 649 051 435
Tic.Sic.No: 35974
Ferdağ ATLIHAN
Genel Müdür Yardımcısı

SAYI : P.OPR.2023.03.112
KONU: Halkalı Gar Lojistik Sahası
İçerisinde 12000 m2 Arazi
Kiralama Talebi.

10 / 04 /2023

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Trafik ve İstasyon Yönetimi Dairesi Başkanlığına
ANKARA

Şirketimiz Pasifik EURASIA Dış Ticaret A.Ş son 3 yılda toplam 1.967.000 ton yük taşıması gerçekleştirmiştir.

Bu kapsamda;

- 2020 yılında 13.6 milyon TL,
- 2021 yılında 103 milyon TL,
- 2022 yılında 176 milyon TL' lik taşıma yaparak,

TCDD Taşımacılık A.Ş' ye toplam 293 milyon TL ödeme yapılmıştır. Ayrıca şirketimiz TCDD Taşımacılık A.Ş' nin Forwarder'i olarak faaliyet göstermektedir.

Bu iş birliği kapsamında;

Halkalı Gar Müdürlüğü Lojistik sahasında saha girişinden itibaren Barsan firmasına kiralı antrepo, TCDD Taşımacılık A.Ş Lojistik Müdürlüğü Kademe Binası ve Güvenlik Birimi Binası önünde bulunan 12.000 m2 lik üçgen alanı (Mars firmasına kiralı alanın karşısında bulunan) ,

Söz konusu lojistik sahada;

TIR Kantarı, mevcut demiryolu hatlarına bağlı ve ilave olarak minimum 150'şer metrelik 2 adet yeni yükleme boşaltma yolu yapılması, saha betonlaması ile Saha Operasyon İşçiliği ve Kalmar-Reach Stacker hizmetleri için yatırım yapılarak Halkalı Gar Müdürlüğü Lojistik sahasındaki **12.000 m2** lik alanda tüm lojistik faaliyetlerin şirketimizce yapılması, buna karşılık halihazırda TCDD Taşımacılık A.Ş tarafından belirtilen hizmetler karşılığında 2022 yılında elde edilen aylık gelir ortalamasını koruyacak şekilde "**Hasılat Paylaşımı**" modeliyle, halihazırda lojistik hizmetlerin verildiği yaklaşık **12.000 m2'** lik alanın Şirketimizce işletilmesi için uzun süreli (**5 yıl süreli**) "**Kiralama Sözleşmesi**" ve "**İş Birliği**" protokolü yapılması hususunda,

PASİFİK EURASİA HALKALI TERMİNALİ FİZİBİLİTE RAPORU

1. PROJE GEREKÇESİ ve TANIMI

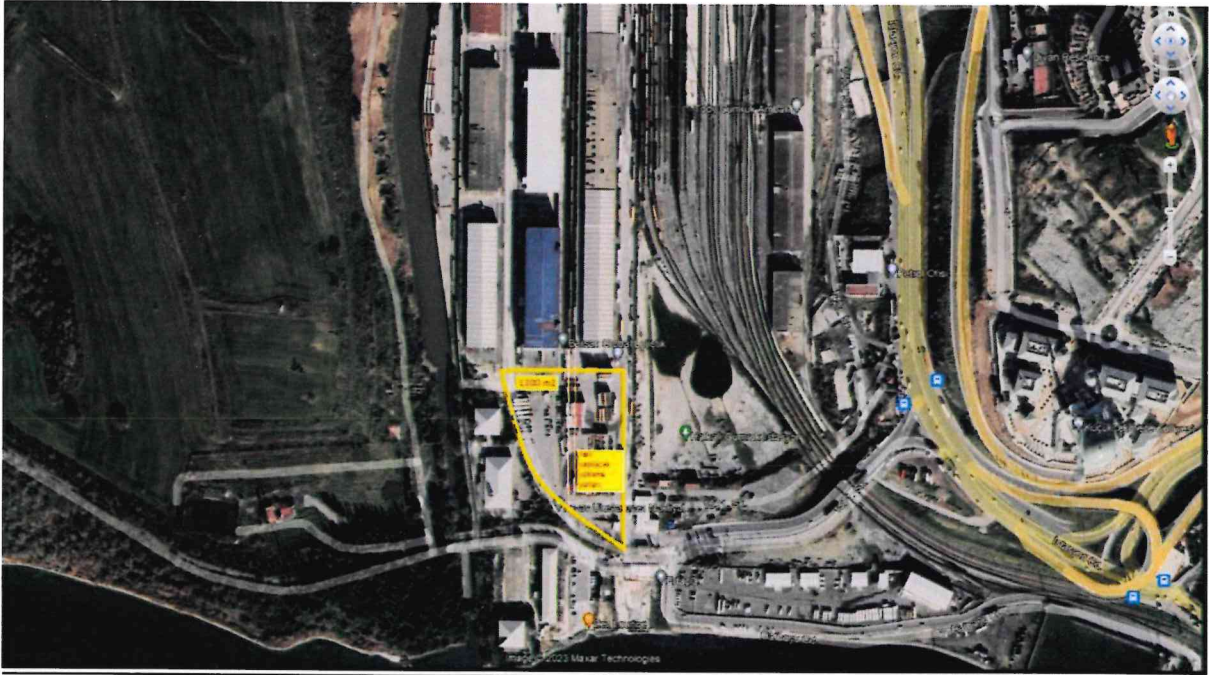
Halkalı Lojistik Merkezi Marmara Bölgesi'nde demiryolu taşımacılığının merkezi konumundadır. Uluslararası blok tren çıkış veya varış noktası olması sebebiyle uluslararası taşımaların en yoğun gerçekleştiği lojistik üssü konumunda bulunan Halkalı'da yapılan taşımaların tamamı ihracat ve ithalat yükleridir.

Halkalı Lojistik Merkezinde 60.000 m2 stok sahası bulunmakta olup 1400 TEU (20 lik konteyner) kapasitesine sahiptir. Yükleme ve boşaltma faaliyetleri TCDD Taşımacılık A.Ş 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 yine TCDD Taşımacılık A.Ş ekipman ve personeli ile yapılmaktadır.

Halkalı'da yük taşıma faaliyetleri lojistik saha ve gar yolları olmak üzere 2 farklı kısımda gerçekleşmektedir. Lojistik sahada yüklemesi yapılan ihracat vagonlarının manevrası yapılarak tren haline getirilip gar yollarına alınmakta ve buradan sevk edilmektedir. Aynı şekilde gar yollarına gelen ithalat trenleri, lojistik sahaya alınıp boşaltma işlemleri yapılmaktadır.

Halkalı'dan Avrupa yönüne çıkış ve varışlı trenlerin işletilmesinde, elleçleme faaliyetleri büyük önem taşımaktadır. Dolayısıyla yükleme boşaltma faaliyetlerinde meydana gelebilecek aksaklıklar diğer tüm operasyonları ve tüm tren trafiğini olumsuz etkilemektedir.

Halkalı çıkışlı ihracat trenlerinin sayısı son 2 yılda yaklaşık %75 oranında artmış olup, artan taşıma talepleri doğrultusunda tren sayısı da her geçen gün artmaktadır. Mevcut durumda işyerinin günlük en fazla 4 ihracat treni hazırlama kapasitesi bulunmaktadır.



İşyerinden yıllardır düzenli olarak uluslararası blok tren taşıması yapan RailCargo, Hupac ve Mars Lojistik firmalarının yanı sıra 2022 yılından itibaren Pimk, Logitrans, AndriKombi firmaları da ihracat/ithalat treni yapmaya başlamışlardır. Halkalı'da yük taşıma

faaliyetlerinin artması nedeniyle mevcut konteyner stok sahası, yükleme boşaltma yolları ve ekipman kapasitesi yetersiz kalmaktadır. Artan taşıma taleplerini karşılamak ve ihracat trenleri operasyonlarının sağlıklı olarak yürütülebilmesi için işyerinin yükleme-boşaltma yollarında ve stok sahasında kapasite artışına gidilmesi zorunlu hale gelmiştir. Halkalı Lojistik Merkezinde Kapasite Artışı İçin,

- Portal vinç kurulumu,
- Atıl durumdaki antrepoların yıkılması,
- Tehlikeli Madde Taşımaları için saha aydınlatmasının yeterli hale getirilmesi gerekmektedir.

Kurulması planlanan portal vinç, 25,26,27. yolları ve antrepoların yıkılması ile ortaya çıkacak ilave stok sahasının üzerini kapsayacak şekilde faaliyet gösterebilecek ve gerek operasyonel gerekse fayda-maliyet yönünden olumlu bir katkı sağlayacaktır.

Bu kapsamda Lojistik sahada 25,26,27. yolların hemen yanında bulunan 5,6,7 numaralı antrepoların yıkılması ve yıkılan alanın konteyner stok sahası olarak kullanılması ile yaklaşık 20.000 m2'lik ilave saha ortaya çıkacak, bu sayede konteyner stok sahasında %33 lük bir kapasite artışı gerçekleşecektir. Bunun neticesinde yükleme boşaltma süreleri minimum seviyeye inecek, Portal vinç ile gar yollarında %70 lik, antrepoların yıkılması ile konteyner stok sahasında %33 lük kapasite artışı, dolayısıyla günlük tren sayısının da artışı sağlanacaktır.

2. YATIRIM MALİYETİ

HALKALI LOJİSTİK SAHASI 12.000 m2 ALAN MALİYET TABLOSU		
	İŞİN ADI VE AÇIKLAMASI	TUTAR
SAHA DÜZENLEMESİ	Toplam 300 m. Uzunluğunda 2 Adet Yükleme yolu Yapımı Ray-Travers- 2 Adet Makas Dahil, 5000 M2 SAHA BETONLAMASI	₺ 20.000.000,00
	TIR Kantarı	₺ 1.500.000,00
	Saha-Çevre Aydınlatma ve Düzenleme	₺ 2.500.000,00
	Kamera Sistemi	₺ 1.000.000,00
	İdari Yönetim Bina İnşaatı	₺ 500.000,00
	Projelendirme Hizmeti Alımı	₺ 1.000.000,00
ARAÇ- EKİPMAN MALİYETİ	10 Ton Forklift Ekipman Tedariği (... Adet)	₺ 2.000.000,00
	Rich Sticker Konteyner İstifleme (... Adet Dolu-Boş)	₺ 20.000.000,00
	TOPLAM	₺ 48.500.000,00

3. BAKIM-İŞLETME MALİYETLERİ

TERMİNAL ENVANTERLERİ GİDER TABLOSU

*STACKER 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 ₺
YILLIK ORTALAMA MASRAF				1.899.040,00 ₺

*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 ₺
TOTAL GİDER	177.500,00 ₺

*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 ₺
TOTAL GİDER	24.750,00 ₺

*PERSONEL YILLIK MAAŞ VE VERGİ GİDERİ

PERSONEL MAAŞ GİDERİ (4 PERSONEL İÇİN)	394.329,00 ₺
VERGİ TUTARI	205.182,00 ₺
TOTAL GİDER	599.511,00 ₺

GENEL TOTAL /yıllık **2.700.801,00 ₺**

4. TALEP TAHMİNLERİ ve ÜCRETLENDİRME

Öngörülen Günlük Yük Talebi

Yıl	Boş Konteynerler (adet)	Dolu Konteyner (adet)	Ardiye (adet)
2023	20	60	4
2024	30	68	6
2025	34	80	10
2026	38	96	12
2027	42	110	14
2028	50	136	18

TCDD Ücretlendirme Tarifesi

Boş Konteyner Elleçleme: 30 €/ konteyner

Dolu Konteyner Elleçleme: 50 €/ konteyner

Ardiye: 4 €/Gün

- Fizibilite modelinde, mevcut durumda TCDD'ye ödenen işletme ücretleri yeni durumda ödenmeyeceğinden, nakit akışına gelir olarak yansıtılmıştır.

5. TİCARİ ANALİZ

- Analiz 5 yıl süreli hizmet sözleşmesi öngörüsü ile yürütülmüştür.
- 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 12.000 m2 olarak kabul edilmiştir.
- Kira ücretleri hizmet tarifesi uyarınca dikkate alınmış olup Euro cinsinden değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

AÇIK ALAN KULLANIM ÜCRETİ	0,48
KAPALI ALAN KULLANIM ÜCRETİ	5,48
BETONLAŞMIŞ ALAN KULLANIM ÜCRETİ	0,60

- 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.

6. SONUÇLAR

5 Yıl Süreli Hizmet Sözleşmesi Analiz Sonuçları:

Net Bugünkü Değer: € 2.983.291

İç Karlılık Oranı: %57

Fayda Maliyet Oranı: 1,75

Geri Ödeme Süresi: 3 Yıl

Kamu Kira Geliri NBD: € 577.945

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

Ek 1: Sermaye Getirisi Analizi Nakit Akışı

Yıl	Y. Maliyeti	Ağır Bakım M.	Bakım-İşletme M.	Kira Ödemesi	Vergi Ödemesi	Toplam Giderler	Gelirler	Toplam Gelirler	Net Akış	Kümülatif Akış
2023	€ 2.330.610	€ -	€ -	€ 20.759	€ -	€ 2.351.370	€ -	€ -	-€ 2.351.370	-€ 2.351.370
2024		€ 141.682	€ 42.959	€ -	€ -	€ 184.641	€ 1.656.015	€ 1.656.015	€ 1.471.375	-€ 879.995
2025		€ 145.932	€ 44.677	€ 104.609	€ 355.946	€ 295.219	€ 1.920.776	€ 1.920.776	€ 1.625.557	€ 745.563
2026		€ 150.310	€ 46.017	€ 497.026	€ 423.466	€ 552.274	€ 2.251.189	€ 2.251.189	€ 1.698.915	€ 2.444.478
2027		€ 153.317	€ 209.875	€ -	€ 125.390	€ 1.073.808	€ 2.562.475	€ 2.562.475	€ 1.488.667	€ 3.933.144
2028		€ 233.061	€ -	€ 577.945	€ -	€ 568.326	€ 1.290.337	€ 1.290.337	€ 722.011	€ 4.655.156
NBD						€ 3.996.988		€ 6.980.280	€ 2.983.291	IRR: %57,2 GÖS: 3 Yıl

