

DURSUNBEY / SAHİBİNDEN FABRİKA

YATIRIM VE FABRİKA ÖZETİ

1. Bölge ve Stratejik Konum

Dursunbey ilçesi, 1948 km'lik yüz ölçümü ile Balıkesir İli'nin en büyük ilçesidir. Aynı zamanda %97 oranda orman alanına sahiptir. **Zengin FSC sertifikalı orman varlığı**, tecrübeli iş gücü ve gelişmekte olan sanayi altyapısı ile **orman ürünleri sanayi için son derece uygun bir üretim bölgesidir**. Bölge, sürdürülebilir hammadde akışı, düşük iş gücü maliyetleri ve doğal kaynaklara erişim açısından güçlü avantajlar sunar.

1932 yılında Mustafa Kemal ATATÜRK'ün talimatı ile Almanlar tarafından ORÜS (Orman Ürünleri Sanayi) adında kurulmuş olan fabrika ileriye dönük ithalatla Afrika ve Rusyadan nitelikli tomruk, Dursun bey bölgesinden de temin edilen sarıçam tomrukların işlenerek kereste ve nitelikli orman ürünleri olarak dünyanın bir çok ülkesine ihrac edilmiştir.

Orüs Fabrikası 1999 yılında özelleştirilmiş olup 2019 yılında da İstanbul ile Sapancada bulunan fabrikalarımızı birleştirerek şirket bünyesine katılmıştır.

Fabrikamız aynı zamanda Dursunbey Tren İstasyonuna bitişik konumdadır. İstasyon durağı fabrikamızın tam önündedir.

- **Dursunbey Tren İstasyonu'na 50 metre**
- **Cephesinden karayolu ve demiryolu geçmekte**
- **Arka sınırından 55 metre genişliğinde nehir geçmektedir**
- **Bandırma Limanı'na doğrudan demiryolu bağlantısı** ile iç ve dış pazarlara hızlı VE ÇOK UYGUNA erişim sağlamaktadır.

2. Arazi ve Yapı Kapasitesi

- **Toplam Arazi Alanı:** 103.000 – 105.000 m²
- **Mevcut Kapalı Alan:** 20.000 m²
- **Genişletilebilir Kapalı Alan:** 89.000 m²'ye kadar
- **Su Kaynağı:** 55 metre genişliğinde nehir (üretimde kullanılabilir, içme suyu hariç)
- **Fabrikamızda Fiber İnternet** Mevcut
- **700.000 m² orman işletme depolama alanı karşı konumdadır.**

3. Lojistik Avantajlar

- **Demiryolu:** Tren istasyonuna doğrudan komşuluk
- **Denizyolu:** Bandırma Limanı bağlantısı 145 km
- **Karayolu:** Fabrika 2 cephesinden ana yol geçmektedir
- **İhracat:** Avrupa, ABD, Orta Doğu ve Körfez ülkelerine uygun lojistik altyapı
- **Gümrük Birliği Avantajı:** AB'ye ihracatta vergi avantajı

4. Devlet Teşvikleri ve Vergi Avantajları

Dursunbey, **Türkiye 2. Bölge Teşvikleri** kapsamındadır. ancak sanayi arsası ve 100bin m2 üzeri olduğu için özel bölge avantajlarına sahiptir

Yatırımcıya sunulan başlıca avantajlar:

- **KDV İstisnası**
- **Gümrük Vergisi Muafiyeti**
- **%50'ye varan Vergi İndirimi**
- **Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği**
- **Faiz Desteği**
- **Yeşil Yatırım ve Çevreci Üretim Teşvikleri**
- **Yerel yönetim altyapı ve emlak vergisi destekleri**
- **GMKA (Güney Marmara Kalkınma Ajansı) mali destek, eğitim ve danışmanlık destekleri**
- **OSB kapsamına girme potansiyeli ile ilave teşvik imkânı**

5. Üretim ve Mevcut Kapasite

Mevcut Üretim Kapasitesi:

- **Kereste:** 150.000 – 170.000 m³ / yıl
- **Mobilya:** 50.000 – 70.000 adet / yıl
- **Ahşap Palet & Ambalaj:** 20.000 – 30.000 adet / yıl
- **Ahşap Yapı Malzemeleri:** 5.000 – 10.000 m² / yıl

Genişleme Sonrası:

- **Kereste üretimi:** 100.000 m³ / yıl seviyesine çıkabilir
- **Otomasyon ile işçilik maliyetleri:** %20–30 düşürülebilir
- **Mevcut çalışan:** 100–120 kişi
- **Genişleme sonrası:** 350–2000 kişi

6. Çevresel Sürdürülebilirlik

- **FSC Sertifikalı Orman Tedariki**
- **Geri dönüşümlü atık yönetimi**
- **Enerji verimliliği ve çevreci üretim altyapısı**
- **Nehir sayesinde düşük su maliyeti**

7. Pazar ve İhracat Potansiyeli

Hedef Pazarlar:

- **Avrupa Birliği:** Almanya, Fransa, Hollanda, İskandinav ülkeleri
- **Orta Doğu ve Körfez Ülkeleri**
- **ABD**

SEKTÖRLERDEN Talep Durumu:

- Küresel ahşap ürünleri pazarı **%6–7 yıllık büyüme trendinde**
- Türkiye’de sürdürülebilir ahşap yapı ürünlerine talep hızla artmaktadır.
- Demonte betonarme çelik konstrüksiyon modüler birleştirilen yapıların üretimi
- Tiny house taşınabilir evler karavan vb gibi güncel talep gören ürünlerin üretimi
- Katı yakıt orman atıklarını kullanarak en az maliyetle en verimli enerji üretimi
- Etrafında başka sanayi tesisi olmadığı ve havası çok temiz olduğu için gıda ile ilgili her tür üretim
- Güneş enerji paneli üreten firmalara ve CAM FABRİKASINA TEMİZ SU İLE ATIK SUYUN BEDELSSİZ OLMASINDAN DOLAYI ÇOK UYGUN ÜRETİM MALİYETİ
- KAPALI ALANLAR TAMAMLANMAK SÜRETIYLE KENDİ ORGANİZE SANAYİSİNİ OLUŞTURUP 20 FARKLI FİRMAYA SATILABİLİR YA DA KIRAYA VERİLEBİLİR

8. SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Tren istasyonuna komşu parsel lojistik maliyetini çok düşürmektedir
- Nehir erişimi suya ihtiyacı olan ve atık bedeli yüksek gelen tesisler için ideal konumdadır
- FSC sertifikalı hammadde kaynağının komşu parselde olması
- Fabrikanın kendi bünyesinde Fiber internet bağlantısının olması
- 1932'den gelen köklü sanayi geçmişi ve tüm fabrikayı kurumsal alman firmasının yapması
- 105.000 m² açık alanın dümdüz ve temel betonunun altyapısı hazır 20.000 m² kapalı alanın hazır olması – ayrıca toplam 89.000 m² kapalı alan inşa hakkının olması

Zayıf Yönler

- Teknoloji modernizasyon ihtiyacı
- Beyaz yakalı personelin dışardan taşınmasının sağlanması
- Çin gibi düşük maliyetli üreticilerle fiyat rekabeti

Fırsatlar

- OSB olma ihtimali
- Artan küresel ahşap yapı talebi
- Yatırımcı ve ortaklık potansiyeli
- Endüstri 4.0 ve otomasyon uyumu
- Ekibin 38 yıllık tecrübesi hazır uygulanmış olan 750 adet proje tüm dataları

Tehditler

- Kur ve enerji maliyetleri
- Uluslararası fiyat rekabeti döviz kuruna bağlı

9. LOJİSTİK

BANDIRMA LİMANI (BALIKESİR)

- Fabrikamızdan Bandırma Limanı arası karayolu ulaşımı ile 145 km olup ortalama 1.5 saattir.
- Bandırma Limanı'nı Çelebi şirketi işletmekte. 60.000 ton ağırlığında 225 metre boyunda 11,70 metre drap ölçüsüne sahip gemilerin yanaşmasına izin verilmektedir
- GEMLİK LİMANI (BURSA-GEMLİK KÖRFEZİ)
- Fabrikamızdan Gemlik Limanı arası karayolu ulaşımı ile 175 km'dir.
- Konteyner + otomotiv ihracatı yapılmaktadır.
- Borusan, Borusan Port, Gempport gibi büyük terminaller.

KARACABEY - ÇANAKKALE BİGA LİMANLARI

- Fabrikamızdan Karacabey- Çanakkale Limanı arası karayolu ulaşımı ile 190 km'dir.
- Sanayi yükleri ve dökme yük taşımacılığı
- Bölgesel ihracat için kullanılıyor

TEKİRDAĞ LİMANI (Asyaport & Akport)

- Fabrikamızdan Tekirdağ Limanı arası karayolu ulaşımı ile 250 km'dir.
- Türkiye'nin en büyük konteyner limanlarından
- Uzak ama yüksek kapasiteli

DİLOVASI – İZMİT KÖRFEZİ LİMANLARI (Kocaeli)

- Fabrikamızdan Dilovası Limanı arası karayolu ulaşımı ile 285 km'dir.
- Limaş, Yılport, DP World, Evyap
- Ağır sanayi ve konteyner taşımacılığı

İZMİR LİMANI (Alsancak – Aliağa Nemrut)

- Fabrikamızdan İzmir Limanı arası karayolu ulaşımı ile 310 km'dir.
- Türkiye'nin en köklü ihracat limanı
- Aliağa tarafı özellikle sanayi için çok güçlü

10. Sosyal ve Konaklama Yapıları

Fabrika sahasında:

- 50 odalı, her odası WC–Duş–Lavabolu otel konseptli misafirhane
- 37 odalı, 150 kişilik restoranlı ana bina
- 13 odalı, 137 yıllık restore edilmiş eski hapisane binası
- Tüm binaların restorasyonu tamamlanmış, altyapıları hazırdır.
- Havuz, ateş çukuru gibi sosyal alan projeleri hazırlanmış ve renderları mevcuttur.

11. Emsal Karşılaştırması ve Değer Avantajı

LOKASYON	AÇIK ALAN	KAPALI ALAN	FİYAT
DURSUNBEY	5.271 m ²	3.000 m ²	120.000.000 TL
BALIKESİR OSB	3.500 m ²	2800 m ²	172.000.000 TL
BALIKESİR ALTIEYLÜL	10000 m ²	5000 m ²	220.000.000 TL
BALIKESİR ALTIEYLÜL	14976 m ²	4303 m ²	195.000.000 TL

BALIKESİR'DE SAHİBİNDEN SATILIK 8269,8 M2 FABRİKA

#1184765204



Büyük Fotoğraf

Video

120.000.000 TL ↕

Balıkesir / Dursunbey / Akbaşlar Mh.

İlan No 1184765204

İlan Tarihi 15 Ağustos 2024

Kategori İş Yeri

Durumu Satılık Fabrika & Üretim Tesisi

Açık Alan (m2) 5.271

Kapalı Alan (m2) 2.998

Bina Adedi 1

Bölüm & Oda Sayısı 1

Kat Sayısı 1

Giriş Yüksekliği (m) 8.5

Kiracılı Hayır

Binanın Yaşı 0

Isıtma Isıtma Sistemi Yok

- Dursunbey’de olan bu ilanın şuan ki güncel fiyatı dış cephe kaplamasını da bitirdiği için satış fiyatı 190.000.000 TL’dir. Metrekare birim fiyatı ise 36.000 TL’ye gelmektedir.

İkinci ilanın brim fiyatı 22.000 TL’ye gelmektedir

Üçüncü ilanın birim fiyatı ise 14.000 TL’ye gelmektedir.

BİZİM FABRİKAMIZIN BİRİM FİYATI İSE 4,400 TL’YE GELMEKTEDİR. BU BÖLGEDEKİ SANAYİ ARSALARININ BİRİM FİYATI EN DÜŞÜK 8.000 TL’DEN SATILMAKTA OLUP ÜZERİNDEKİ BİNALAR HARİÇTİR. HIÇ BİRİSİNDE TREN YOLU IRMAK FİBER İNTERNET VB BİZİM SAHİP OLDUĞUMUZ ARTI DEĞERLER BULUNMAMAKTADIR.

OSB'DE 10.000M2 ARSA 5.000 M2 Sİ KAPALI FABRİKA+ELEKTRİK PANELİ



HAS GRUP İNŞAAT GAYRİMENKUL

Emlak > İş Yeri > Satılık > Fabrika & Üretim Tesisi
Balıkesir, Altıeyül, Gaziosmanpaşa OSB – Kuzey Mh.

İlan Bilgileri	Açıklama	Konumu
Fiyat	220.000.000 TL	
İlan Tarihi	24.11.2025	
İlan No	1278953577	
Kategori	İş Yeri	
Durumu	Satılık Fabrika & Üretim Tesisi	
Açık Alan (m2)	10000	
Kapalı Alan (m2)	5000	

BALIKESİR OSB'DE 14.976 M² ARSA ALANINDA 4.303 M² KAPALI ALAN



ERGÜN GRUP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.

Emlak > İş Yeri > Satılık > Fabrika & Üretim Tesisi
Balıkesir, Altıeyül, Gaziosmanpaşa OSB – Kuzey Mh.

İlan Bilgileri	Açıklama	Konumu
Fiyat	195.000.000 TL	
İlan Tarihi	21.11.2025	
İlan No	1272333659	
Kategori	İş Yeri	
Durumu	Satılık Fabrika & Üretim Tesisi	
Açık Alan (m2)	14976	
Kapalı Alan (m2)	4303	

Bizim Fabrika:

- 103.000 m² arazi
- 20.000 m² kapalı alan
- 89.000 m²'ye kadar çıkabilen yapı izni
- Tren + karayolu + nehir + fiber internet hazır olması
- 215 adet dursunbey kereste atölyesine 4 km mesafe
- İşçilik sorunu olmayan bölge
- Konaklama, restoran, sosyal alanlar hazır
- Faal çalışan üretim tesisi
- Emsallerine göre çok daha avantajlı satış bedeli

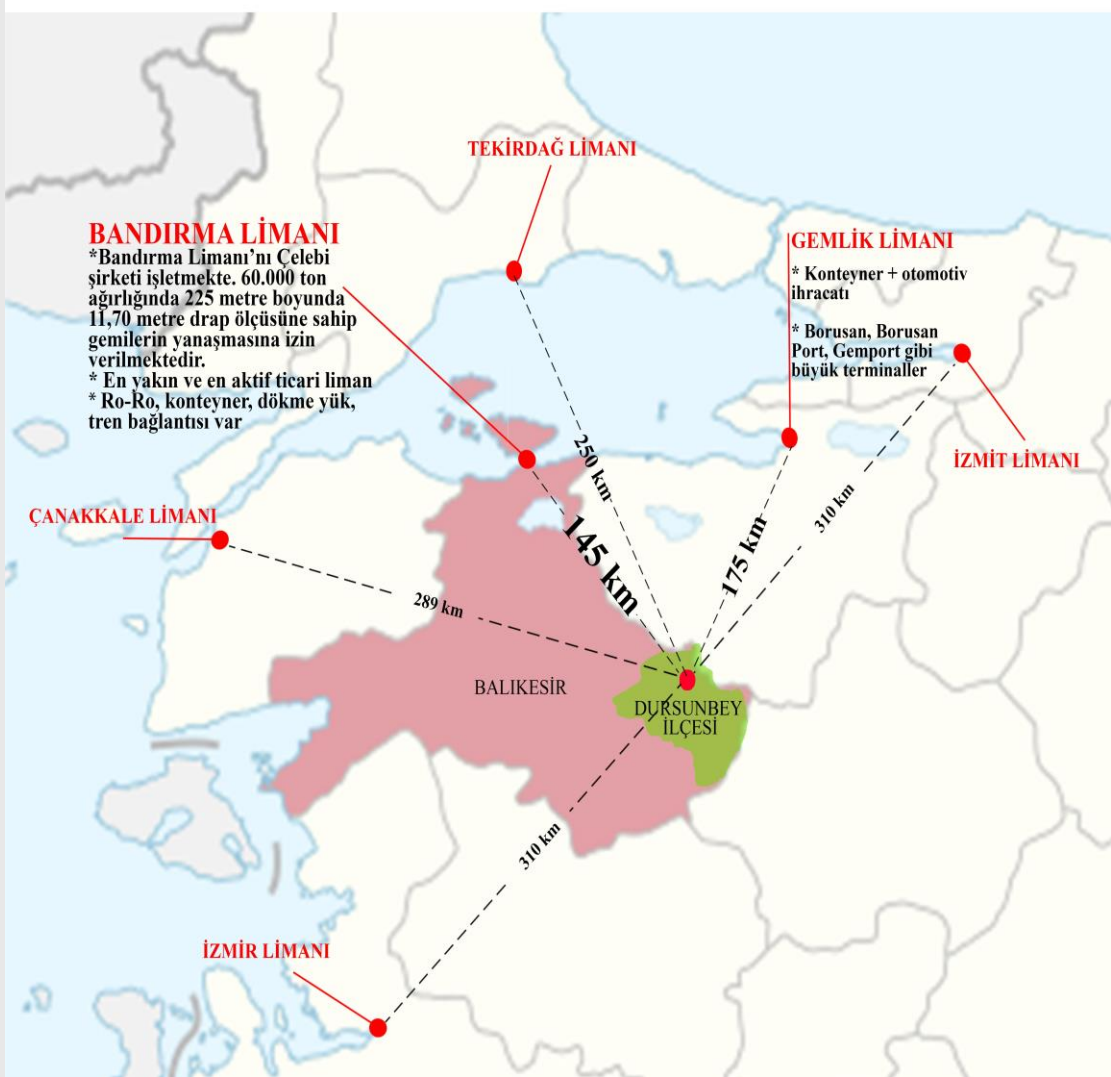
GENEL SONUÇ

Dursunbey Fabrikası;

- ✓ Lojistik
- ✓ Hammadde
- ✓ Teşvikler
- ✓ Su ve enerji avantajı
- ✓ Genişleme potansiyeli
- ✓ Sosyal donatıları
- ✓ İhracat uygunluğu
- ✓ Tarihi ve kurumsal geçmişi

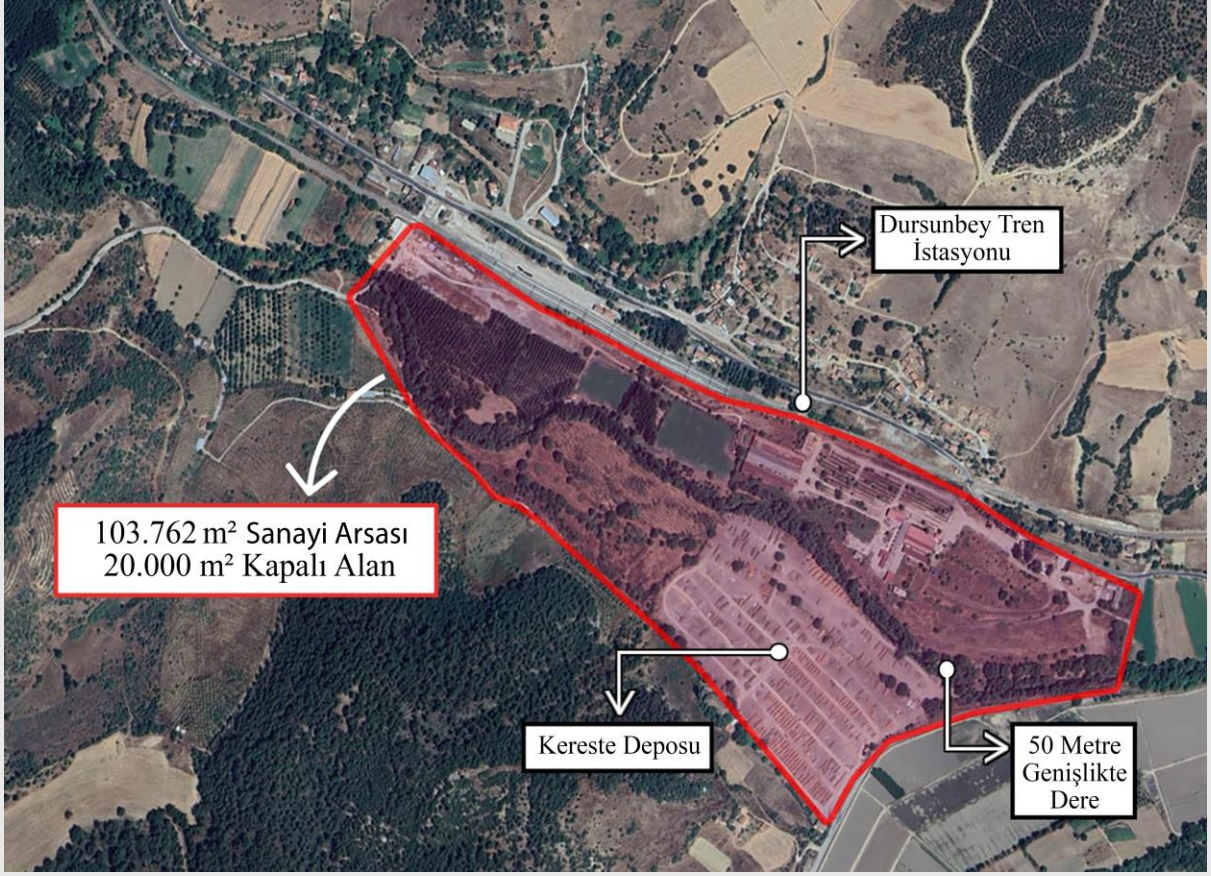
ile Türkiye’de nadir bulunan, yüksek potansiyelli, benzersiz bir sanayi yatırımınıdır.

Fabrikanın Konumunun Harita Üzerindeki Yeri Ve Türkiyedeki Bazı Limanlara Olan Uzaklığı



Fabrikanın Kuş Bakışı Ada Parsel Görünümü





Fabrikanın Dron İle Çekilmiş Yakın Çevreyle Birlikte Genel Görünümü





Fabrikamıza Komşu Parselde Konumlanan Kereste Deposu



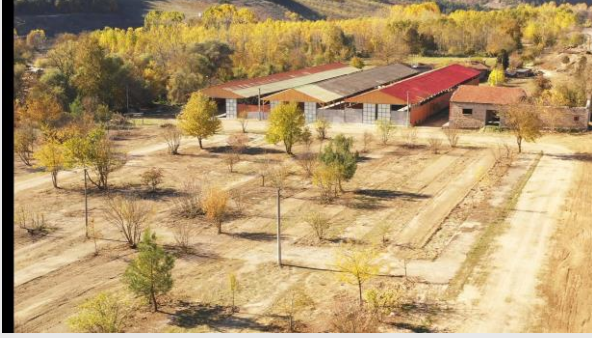


Fabrikamızda Konumlanan Otel Ve Lojman Binaları





Fabrikamızda Konumlanan Ofis Ve 24 Yataklı Yatakhane



Fabrikamızda Konumlanan Dere



Fabrikamızda Konumlanan İdari Bina



Fabrikamızda Bulunan 1936 Yılında Almanlar Tarafından Yapılan Fabrikanın Elektriğini Üreten Buhar Jeneratörü



Fabrikamızda Bulunan Taş Bina



Fabrika Alanında Planlanan Dönüşüm Projesi



Sanayi Parseli Olan Arsamızın 0,80 imar hakkı olan toplamda 89.000 metrekare inşaat alanına ulaşmakta olup bununla ilgili yapılan proje de üstte paylaşılmıştır. Kırmızı çatılı olan binalar mevcuttaki yapılardır. Güneş paneli koyulmuş olan binalar yapılması planlanmıştır.