

PASSIVE STEEL HOMES | RESMÎ 2026 MASTER KATALOG

GENEL VE DETAYLI FİYATLANDIRMA MASTER KATALOĞU 2026

Hafif Çelik Karkas, Termal Köprüsüz Yapı Fiziği, İklimlendirme ve Anahtar Teslim Bütçe Rehberi



RESMÎ ÜRETİCİ VE İHRACATÇI KURUMSAL KÜNYESİ

- Üretici / Yüklenici: YAĞMAHAN İNŞAAT TAAHHÜT İTH. İHR. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
- Mimari & Marka Departmanı: SerVilla Çelik Villa & Passive Steel Homes Global Division
- Sicil Bilgileri: Maltepe V.D. 929 013 7460 | MERSİS: 0929013746000018
- Standartlar: EN 1090-2 CE, Passivhaus Institut PHI, Eurocode 3/8, ISO 9001:2015
- İhracat & Lojistik: 14 Ülkeye ATR ve EUR.1 Belgeli Doğrudan Mega TIR Sevkiyatı

BÖLÜM 1: YÖNETİCİ ÖZETİ VE PASİF ÇELİK VİZYONU

30 Yıllık Mühendislik Mirası: Passive Steel Homes, Yağmahan İnşaat ve SerVilla ortaklığında 30 yılı aşkın mühendislik ve 1.281 modellerlik mimari proje arşiviyle şekillenmiş yeni nesil sürdürülebilir villa konseptidir. Geleneksel betonarme binaların aksine, sıfır karbon ayak izi, %90 enerji tasarrufu ve 9.0 büyüklüğündeki depremlere karşı elastik mukavemet sunar.

Mühendislik Felsefesi: İklim krizi ve fırlayan enerji maliyetleri karşısında Pasif Ev (Passivhaus) prensipleri lüks değil temel bir zorunluluk haline gelmiştir. Fabrikamızda milimetrik CNC robotik hatlarda şekillenen S350GD yapısal çelik karkas, arsanızda termal köprüsüz olarak kapatılarak 100+ yıllık konfor güvencesi sunar.

BÖLÜM 2: YAPI FİZİĞİ, TEKNİK PERFORMANS VE STANDARTLAR

Yapı Bileşeni	Kullanılan Malzeme & Katman	Performans Değeri	Uluslararası Standart
Taşıyıcı Karkas	S350GD+Z275 (275 g/m ² Galvaniz Kaplama)	350 MPa Akma Dayanımı	EN 10346, Eurocode 3
Dış Duvar U-Değeri	120 mm Taşyünü + 140 mm Dikme Arası Taşyünü	U = 0.12 – 0.14 W/m²K	Passivhaus Institut (PHI)
Çatı U-Değeri	300 mm Çapraz Taşyünü + Buhar Kesici Membran	U = 0.10 W/m²K	KfW 40 / Minergie-P
Pasif Pencereleler	Schüco/Rehau 82mm, 3 Camlı Argon Gazlı Ug=0.5	Uw = 0.75 – 0.80 W/m²K	EN 10077, PHI Onaylı
Hava Sızdırmazlığı	Akıllı Nem Bariyeri + Basınçlı Blower Door Testi	n50 ≤ 0.60 1/h (0.45 ort.)	EN 13829 Blower Door
Deprem & Yangın	Sismik Süneklik Katsayısı R=5.0, Taşyünü A1 Yanmaz	9.0 Mw Deprem / REI 90	Eurocode 8, EN 13501-1

BÖLÜM 3: DÖRT TEMEL TESLİMAT PAKETİ VE KAPSAMLARI

PAKET P1

€190 – €250 / m²

Strüktür & Çelik Karkas Kiti

S350GD+Z275 yüksek mukavemetli galvanizli çelik karkas profilleri, CNC delikli cıvata birleşimleri, ankraj bulonları, statik mühendislik ve 3D montaj kılavuzu. Kendi ekipleri olan profesyoneller için idealdir.

PAKET P2

€340 – €430 / m²

İleri Kaba & Yalıtımlı Karkas

P1 Karkas Kiti + Dış cephe çimento/magnezyum levhaları, dikme arası 140 mm A1 sınıfı taşyünü yalıtımı ve rüzgar kesici nefes alan cephe membranı. Temel yalıtımı fabrika güvencesiyle tamamlanmış teslimat.

PAKET P3

€590 – €780 / m²

Pasif Dış Kabuk (En Çok Satan)

P2 Yalıtımlı Karkas + Dıştan kesintisiz 120 mm taşyünü mantolama (termal köprüsüz), Kenet metal çatı kaplama sistemi, Schüco/Rehau 3 camlı (U_g=0.5) pasif pencereler ve akıllı buhar kesici sızdırmazlık bantları. Blower Door n50 ≤ 0.60 h⁻¹ garantisi.

PAKET P4

€980 – €1.290 / m²

Kapsamlı Yapı & İleri Montaj

P3 Pasif Kabuk + İç bölme çift kat yangın ve akustik alçıpanları, zemin şap altı akustik taşyünü, oda kapıları, elektrik borulama ve sıhhi tesisat hatları. Zemin kaplaması ve vitrifiye montajına hazır en ileri seviye teslimat.

BÖLÜM 4: KAPSAMLI FİYATLANDIRMA VE MALİYET ANALİTİĞİ

4.1 2026 Merkez Fabrika Birim Fiyat Spektrumu

Teslimat Paketi	Fabrika Çıkış (€/m ²)	Anahtar Teslim Spektrumu*	İnşaat Süresi	Kimler İçin Uygun?
P1: Karkas Kiti	€190 – €250	€280 – €390 / m ²	7 – 10 Gün	Yerel taşeronu olan müteahhitler
P2: Yalıtımlı Karkas	€340 – €430	€650 – €880 / m ²	14 – 20 Gün	İnce işleri kendi yapacaklar
★ P3: Pasif Dış Kabuk	€590 – €780	€1.150 – €1.490 / m ²	25 – 35 Gün	Sertifikalı Pasif Ev Arayanlar
P4: Kapsamlı Yapı	€980 – €1.290	€1.850 – €2.650 / m ²	45 – 60 Gün	Zahmetsiz anahtar teslim isteyenler
Tam Anahtar Teslim	€1.850 – €2.650	Dahil / All Inclusive	90 – 120 Gün	A'dan Z'ye mimari mobilya dahil

4.2 Anahtar Teslim Bir Villada Maliyet Dağılımı (%)

İmalat / Kalem Türü	Toplamdaki Payı (%)	Birim Maliyet Aralığı	Dahil Olan Ana Unsurlar
Çelik Karkas & Taşıyıcı İskelet	%32	€220 – €280 / m ²	S350GD çelik, ankrajlar, statik proje, CNC imalat
Pasif Dış Kabuk & Yalıtım	%24	€370 – €480 / m ²	120mm taşyünü mantolama, kenet çatı, 3 camlı pencereler
İç İnce İşler & Bölmeler	%18	€280 – €380 / m ²	Yangın alçıpanları, zemin parke/seramik, oda kapıları, boya
Mekanik, Sıhhi & Solar Altyapı	%14	€220 – €320 / m ²	Isı geri kazanımlı HRV havalandırma, ısı pompası, fotovoltaiik
Mühendislik, Lojistik & Süpervizörlük	%12	€180 – €250 / m ²	BIM modelleme, TIR navlunu, gümrükleme, montaj şefi
GENEL TOPLAM	%100	€1.850 – €2.650 / m ²	Eksiksiz anahtar teslim pasif villa standartları

4.3 14 Ülke Statik, Lojistik ve Gümrük Matrisi

Hedef Ülke	Statik / Kar Çarpanı	TIR Navlunu	Gümrük Rejimi	Yerel Standart & Teşvik
Almanya	1.00x	€3.200	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	KfW 40 / QNG Uygun
İsviçre	1.08x	€3.800	EUR.1 Belgesi (EFTA %0)	Minergie-P Standardı
Avusturya	1.06x	€3.000	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	klimaaktiv / OIB-6
İsveç	1.07x	€4.400	ATR + Ro-Ro Feribot	BBR Arktik Standardı
Norveç	1.08x	€4.600	EUR.1 Belgesi (EFTA %0)	TEK17 Kar Yüğü
Finlandiya	1.07x	€4.500	ATR + Ro-Ro Feribot	RakMK Ağır Kar
Fransa	1.00x	€3.400	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	RE2020 Düşük Karbon
Hollanda	1.02x	€3.300	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	BENG Sıfır Enerji
Belçika	1.00x	€3.300	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	PEB/EPB Uyumlu
İngiltere (UK)	1.02x	€3.900	UK Gümrük Beyanı	Future Homes Standard 2025
İrlanda	1.02x	€4.200	ATR + Ro-Ro Feribot	SEAI Grant & nZEB A2
İspanya	0.95x	€3.700	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	CTE HE0 Güneş Koruması
İtalya	1.05x	€3.100	ATR Belgesi (%0 Gümrük)	NTC/EC8 Sismik
Türkiye	1.06x	€800	Doğrudan Yurt İçi Sevki	TBDY 2018 1. Derece Deprem

4.4 Dört Tipik Villa Bütçe Simülasyonu

Villa Tipi & Alan	P1 Karkas	P2 Yalıtımlı	P3 Pasif Kabuk	P4 Kapsamlı
45 m ² Kompakt Tiny Villa	€9.900 – €12.500	€17.500 – €21.500	€31.000 – €39.000	€51.500 – €67.000
95 m ² Tek Katlı Villa	€20.900 – €26.500	€36.800 – €46.500	€65.500 – €84.000	€108.000 – €141.000
160 m ² İki Katlı Aile Villası	€36.000 – €45.500	€63.500 – €80.000	€113.000 – €145.000	€186.000 – €243.000
280 m ² Prestij Malikane	€64.500 – €81.000	€114.000 – €143.000	€202.000 – €260.000	€333.000 – €435.000

4.5 20 Yıllık Enerji Amortismanı ve Net Kâr (ROI)

Kriter (160 m ² Villa)	Geleneksel Betonarme	Passive Steel Home	Net Tasarruf & Kazanç
Yıllık Isıtma/Soğutma Tüketimi	120 kWh / m ² yıl	15 kWh / m ² yıl	%87.5 Daha Az Tüketim
Yıllık Enerji Faturası (€0.40/kWh)	€7.680 / yıl	€960 / yıl	€6.720 / Yıl Net Kâr
5 Yıllık Kümülatif Harcama	€38.400	€4.800	€33.600 Tasarruf
10 Yıllık Kümülatif Harcama	€76.800	€9.600	€67.200 Net Kazanç
20 YILLIK TOPLAM NET TASARRUF	€153.600	€19.200	€134.400 NET KÂR!

BÖLÜM 5: MİMARİ MODEL KOLEKSİYONU VE 25 SEÇKİN MODEL FİYAT REHBERİ

Model Koleksiyonu: SerVilla 1.281 modellerlik mimari koleksiyonumuzdan seçilen 25 ikonik tasarım. Aşağıdaki kartlarda her modelin dış cephe render görseli, mimari alan bilgileri ve 4 farklı paket bütçesi yer almaktadır:



KOD: 25-1003 • 99 m² • 1 Kat • 2 Yatak Odası

Model 25-1003 — 99 m², 1 kat

P1 Karkas Kiti: €18.800 – €24.800

P2 Yalıtımlı Karkas: €33.700 – €42.600

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €58.400 – €77.200 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €97.000 – €127.700



KOD: 25-1004 • 114 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 25-1004 — 114 m², 1 kat

P1 Karkas Kiti: €21.700 – €28.500

P2 Yalıtımlı Karkas: €38.800 – €49.000

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €67.300 – €88.900 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €111.700 – €147.100



KOD: 25-1005 • 135 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 25-1005 — 135 m², 1 kat

P1 Karkas Kiti: €25.600 – €33.800

P2 Yalıtımlı Karkas: €45.900 – €58.000

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €79.600 – €105.300 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €132.300 – €174.200



KOD: 22-1017 • 187 m² • 1 Kat • 5 Yatak Odası

Model 22-1017 — 187 m², 1 kat

P1 Karkas Kiti: €35.500 – €46.800

P2 Yalıtımlı Karkas: €63.600 – €80.400

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €110.300 – €145.900 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €183.300 – €241.200



KOD: 22-1016 • 221 m² • 1 Kat • 5 Yatak Odası

Model 22-1016 — 221 m², 1 kat

P1 Karkas Kiti: €42.000 – €55.200

P2 Yalıtımlı Karkas: €75.100 – €95.000

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €130.400 – €172.400 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €216.600 – €285.100



KOD: 69-571 • 285 m² • 1 Kat • 5 Yatak Odası

Model 69-571 — 285 m², 1 kat

P1 Karkas Kiti: €54.200 – €71.200

P2 Yalıtımlı Karkas: €96.900 – €122.600

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €168.200 – €222.300 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €279.300 – €367.600



KOD: 22-2042 • 100 m² • 2 Kat • 3 Yatak Odası

Model 22-2042 — 100 m², 2 kat

P1 Karkas Kiti: €19.600 – €25.800

P2 Yalıtımlı Karkas: €35.000 – €44.300

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €60.800 – €80.300 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €100.900 – €132.900



KOD: 22-2009 • 164 m² • 2 Kat • 4 Yatak Odası

Model 22-2009 — 164 m², 2 kat

P1 Karkas Kiti: €32.100 – €42.200

P2 Yalıtımlı Karkas: €57.400 – €72.600

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €99.700 – €131.800 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €165.500 – €217.900



KOD: 25-2008 • 195 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2008 — 195 m², 2 kat

P1 Karkas Kiti: €38.200 – €50.200

P2 Yalıtımlı Karkas: €68.300 – €86.400

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €118.500 – €156.700 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €196.800 – €259.100



KOD: 25-2006 • 229 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2006 — 229 m², 2 kat

P1 Karkas Kiti: €44.800 – €59.000

P2 Yalıtımlı Karkas: €80.200 – €101.400

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €139.200 – €184.000 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €231.200 – €304.300



KOD: 25-2002 • 254 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2002 — 254 m², 2 kat

P1 Karkas Kiti: €49.700 – €65.400

P2 Yalıtımlı Karkas: €89.000 – €112.500

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €154.400 – €204.100 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €256.400 – €337.500



KOD: 25-2001 • 298 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2001 — 298 m², 2 kat

P1 Karkas Kiti: €58.300 – €76.700

P2 Yalıtımlı Karkas: €104.400 – €132.000

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €181.100 – €239.400 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €300.800 – €396.000



KOD: 25-2007 • 210 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2007 — 210 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €41.100 – €54.100

P2 Yalıtımlı Karkas: €73.500 – €93.000

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €127.600 – €168.700 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €212.000 – €279.000



KOD: 25-2005 • 757 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2005 — 757 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €148.100 – €194.900

P2 Yalıtımlı Karkas: €265.100 – €335.300

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €460.000 – €608.200 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €764.100 – €1.005.800



KOD: 25-2004 • 406 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2004 — 406 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €79.500 – €104.500

P2 Yalıtımlı Karkas: €142.200 – €179.800

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €246.700 – €326.200 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €409.800 – €539.500



KOD: 25-1002 • 132 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 25-1002 — 132 m², 1 Kat

P1 Karkas Kiti: €25.100 – €33.000

P2 Yalıtımlı Karkas: €44.900 – €56.800

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €77.900 – €103.000 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €129.400 – €170.300



KOD: 25-2003 • 186 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 25-2003 — 186 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €36.400 – €47.900

P2 Yalıtımlı Karkas: €65.100 – €82.400

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €113.000 – €149.400 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €187.700 – €247.100



KOD: 25-1001 • 103 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 25-1001 — 103 m², 1 Kat

P1 Karkas Kiti: €19.600 – €25.800

P2 Yalıtımlı Karkas: €35.000 – €44.300

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €60.800 – €80.300 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €100.900 – €132.900



KOD: 22-1020 • 100 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 22-1020 — 100 m², 1 Kat

P1 Karkas Kiti: €19.000 – €25.000

P2 Yalıtımlı Karkas: €34.000 – €43.000

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €59.000 – €78.000 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €98.000 – €129.000



KOD: 22-1019 • 101 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 22-1019 — 101 m², 1 Kat

P1 Karkas Kiti: €19.200 – €25.200

P2 Yalıtımlı Karkas: €34.300 – €43.400

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €59.600 – €78.800 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €99.000 – €130.300



KOD: 22-1018 • 109 m² • 1 Kat • 3 Yatak Odası

Model 22-1018 — 109 m², 1 Kat

P1 Karkas Kiti: €20.700 – €27.200

P2 Yalıtımlı Karkas: €37.100 – €46.900

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €64.300 – €85.000 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €106.800 – €140.600



KOD: 22-2045 • 401 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 22-2045 — 401 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €78.500 – €103.300

P2 Yalıtımlı Karkas: €140.400 – €177.600

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €243.700 – €322.200 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €404.800 – €532.800



KOD: 22-2044 • 206 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 22-2044 — 206 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €40.300 – €53.000

P2 Yalıtımlı Karkas: €72.100 – €91.200

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €125.200 – €165.500 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €207.900 – €273.700



KOD: 22-2043 • 242 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 22-2043 — 242 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €47.400 – €62.300

P2 Yalıtımlı Karkas: €84.700 – €107.200

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €147.100 – €194.400 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €244.300 – €321.500



KOD: 22-2041 • 218 m² • 2 Kat • 5 Yatak Odası

Model 22-2041 — 218 m², 2 Kat

P1 Karkas Kiti: €42.700 – €56.100

P2 Yalıtımlı Karkas: €76.300 – €96.600

★ P3 Pasif Dış Kabuk: €132.500 – €175.100 (Önerilen)

P4 Kapsamlı Yapı: €220.000 – €289.700

BÖLÜM 6: TASARIMDAN TESLİME 7 AŞAMALI İNŞAAT VE SSS

Aşama 1: 1. İhtiyaç Analizi & Model Seçimi (1 Hafta): Arsa topoğrafyası ve imar durumuna göre model uyarlanır.

Aşama 2: 2. Eurocode 3/8 Statik & BIM Modelleme (1–2 Hafta): Arsanın kar/rüzgar/deprem yüklerine göre statik onay dosyası üretilir.

Aşama 3: 3. Fabrika CNC Roll-Form İmalatı (2–3 Hafta): S350GD çelik profiller ± 0.5 mm toleransla çekilir ve barkodlanır.

Aşama 4: 4. Uluslararası Lojistik & Gümrük (3–7 Gün): Mega tırlara yükleme yapılır, ATR/EUR.1 gümrüksüz dolaşım belgesi ile sevk edilir.

Aşama 5: 5. Karkas Montajı & Ankraj (7–15 Gün): Kimyasal dübellerle radye temele kilitlenen karkas yerel ekip veya süpervizörümüzce kurulur.

Aşama 6: 6. Kabuk Yalıtımı, Membran & Doğramalar (15–20 Gün): 120 mm taşıyıcı mantolama, çatı keneti ve 3 camlı pasif pencereler takılır.

Aşama 7: 7. Blower Door Testi & Kesin Kabul (1 Gün): Akredite hava sızdırmazlık testi yapılır ($n_{50} \leq 0.60$), enerji kimliğiyle teslim edilir.

SIKÇA SORULAN SORULAR

Gümrük & KDV: Fiyatlarımız fabrika net ihracat fiyatlarıdır. AB ülkelerine ATR belgesi ile %0 gümrük vergisi uygulanır. İthalat sırasında sadece ülkenizin yerel KDV'si ödenir; Türkiye'de KDV ödenmez.

Korozyon & Ömür: İskelet 275 g/m^2 çift yüzey galvanizli S350GD çeliktir. Buhar kesici ve dış mantolama ile neme karşı mutlak korumalıdır. Kullanım ömrü 100+ yıldır.

Montaj: Her profilin üzerinde 3D montaj kılavuzundaki poz numarası lazerle yazılıdır. Şantiyede kaynak yapılmaz. Yerel ekibiniz kolayca kurabilir ya da süpervizör yönlendirilir.

KURUMSAL İLETİŞİM & RESMÎ DANIŞMA

İLETİŞİM BİLGİLERİ

YAĞMAHAN İNŞAAT TAAHHÜT LTD. ŞTİ. & SERVILLA PASSIVE STEEL HOMES

- Maltepe Merkez Ofis: Cevizli Mah. Orhan Gazi Cad. No: 24/B, Maltepe, İstanbul, Türkiye
- WhatsApp & Mobil Proje Hattı: +90 505 507 04 18
- Santral: +90 216 614 04 34
- E-Posta: info@servilla.net | export@passivesteelhomes.com
- Resmî Portallar: passivesteelhomes.com | steelframevilla.com | servilla.com.tr
- Çalışma Saatleri: Pazartesi – Cumartesi, 08:30 – 19:30 (TSİ)