



UYGULAMA REHBERİ / 2026 BASKISI

Komite Arsayı Hiç Görmez. Yedi Görsel Görür.

Bankanın, sermaye ortağının ya da yatırım komitesinin gerçekten okuduğu görseller: havadan görünüm, çevresiyle kütle, konum ve etaplama; stüdyo fiyatlarıyla ve gönderilecek brief'le.

BURADAN BAŞLAYIN

Komite renderları kanıt olarak okur

Bir yatırım komitesi, ziyaret edemediği bir proje hakkında karar verir. Elinde fizibilite raporu, çizimler ve birkaç görsel vardır; görselleri de kanıt olarak okur: bina parsele sığıyor mu, yükseklik rakamlarla uyuyor mu, yanında ne var ve önce ne inşa edilecek.

Çoğu dosya başka sorulara cevap verir. Satış renderlarını ödünç alır ya da erkenden sipariş eder: kusursuz gökyüzüyle alacakaranlıkta bir ana görsel, bir örnek daire salonu, demiryolu hattını dışarıda bırakan bir kadraj. Bu görseller alıcıyı etkilemek içindir. Kredi uzmanı ise onları temkinle okumak üzere yetişmiştir ve pazarlama gibi görünen her kare, doğru olanlara inanmayı zorlaştırır.

DOSYADA GENELLİKLE OLAN

KOMİTENİN SORDUĞU

01	Gün batımı gökyüzüyle alacakaranlık ana görseli	Gerçek komşu binalar, yollar ve ulaşım kadrajda, gün ışığında bir havadan görünüm.
02	Örnek daire iç mekanları	Çevresiyle kütle: yükseklik ve yoğunluk, mevcut yapıların yanında inandırıcı mı?
03	Bitmiş projenin tek bir görseli	Etaplama: birinci etap tek başına ne sunuyor, etaplar arasında arsa nasıl görünüyor?
04	Bir ilan portalından alınmış konum haritası	Değeri belirleyenleri işaretleyen bir konum görseli: istasyon, park, sahil, merkez.

Burada ikna eden şey doğruluktur.

Komite, kontrol edebildiği projeyi finanse eder. Gerçek yönü, gerçek komşuları ve sıradan gün ışığını render edin; çizim seti fizibilitenin kullandığıyla aynı olsun. Böylece görseller rakamlarla yarışmaz, onları destekler.



Maverick Frame prodüksiyon render'ı.

GÖRSEL LİSTESİ

Komitenin okuduğu yedi kare

Orta ölçekli bir konut projesinin finansman evresi dosyası için orta segment stüdyo fiyatlarıyla hesaplanmış bir kompozit. 01-07. satırlar bir bankanın ya da sermaye ortağının okuduklarıdır. 08-09. satırlar dosyalara sık eklenen, komitenin ise nadiren ikinci kez baktığı kalemlerdir.

KALEM	DAYANAK	STÜDYO FİYATILYLA
01 Çevre modeli: parsel, komşu binalar ve yollar, halihazır harita ve harita verisinden	kurulum	\$1.400
02 Çevresiyle havadan görünüm, gün ışığı, gerçek yön	1 x \$600	\$600
03 İki sokak bakış noktasından çevresiyle kütle	2 x \$400	\$800
04 Değeri belirleyenlerin işaretlendiği havadan konum görseli	1 x \$550	\$550
05 Etaplama: yalnızca birinci etabın inşa edildiği aynı havadan görünüm	1 x \$300	\$300
06 Gün ışığında ana sokak görseli	1 x \$500	\$500
07 Zemin kat ya da sosyal donatı görseli: kiraylı ya da fiyatı taşıyan kısım	1 x \$450	\$450
08 Finansmandan önce sipariş edilen örnek daire iç mekanları	3 x \$500	\$1.500
09 Ana görselin ve havadan görünümün alacakaranlık versiyonları	2 x \$450	\$900
Komite dosyası, 01-07. satırlar: bir model ve yedi kare		\$4.600
Dosyalara sık eklenenler, 08-09. satırlar		+ \$2.400
Genellikle sipariş edildiği haliyle dosya		\$7.000
Komitenin okuduğu dosya		\$4.600

KARE	TOPLANTI ODASINDA CEVAPLADIĞI SORU
Çevresiyle havadan görünüm	Proje parsel ve çevresine uyuyor mu?
Kütle	Yükseklik komşuların yanında ve ruhsat sürecinde inandırıcı mı?
Konum	Değeri ne belirliyor ve ne kadar uzakta?
Etaplama	Geri kalanı beklerse birinci etap ne sunar?

Bütçe yalnızca üç kareye yetiyorsa.

Çevresiyle havadan görünümü, bir kütle görselini ve etaplama görselini alın. Konum ve sokak görselleri aynı modelden, ruhsat setiyle birlikte gelebilir.

01. satır, kendini birden çok kez ödeyen kalemdir: aynı çevre modeli ruhsat görsellerine ve satış setine taşınır.

HATALAR

Masanın sizin tarafındaki hatalar

Bu satırlar, hem proje sahiplerinin hem de sermaye tarafının yatırımcı dosyası için yazdığı brief'lerde karşımıza çıkar. Her biri makuldür. Her biri, komitenin yanındaki rakamlardan daha az güvenle okuduğu görseller üretir.

YATIRIMCI DOSYASI BRIEF'LERİNDE YAZAN	YERİNE YAZILACAK OLAN
01 'Premium görünsün'	Doğru görünsün: gerçek yön, gerçek komşular, gün ışığı. Komite gün batımına temkinle bakar.
02 'Mimarın son çizimlerini kullanın'	Fizibilitenin dayandığı çizim setini belirtin. Render fizibiliteden fazla kat gösterirse toplantı, hangisinin yanlış olduğu sorusuyla başlar.
03 'Bitmiş projeyi gösterin'	Birinci etabı tek başına da gösterin. Banka master planı değil, önce inşa edilecek olanı finanse eder.
04 'Komşuları çıkarın'	Yolu, demiryolu hattını ve yandaki boş parseli de koruyun. Komitenin toplantıdan sonra haritada bulduğu şey, dosyada görseydi kaybettireceğinden çok daha fazla güven kaybettirir.
05 'Sunum için iç mekanlar'	İç mekanları satış evresine saklayın. Ürünü göstermek için bir zemin kat ya da sosyal donatı görseli yeterlidir.
06 'Gelecek haftaki komite için lazım'	Komite tarihini ve dosyanın kapanış tarihini yazın. Çevre modelinden havadan görünüm ve kütle, 3 ila 5 iş günlük ilk taslak süresine sığar; acil teslim yaklaşık %40 daha pahalıdır.
07 'Satış için baştan yaparız'	Modelin ruhsata ve satışa taşınacak şekilde kurulmasını isteyin. Böylece ikinci ve üçüncü set ondan başlar.

Kısaşı daha iyidir.

Görselleri kimin okuyacağını ve neyi kontrol edebilmesi gerektiğini söyleyin. Kamera yüksekliklerini ve lensleri her gün proje render eden insanlara bırakın. Satır satır harfiyen uygulanan bir brief, bir arsanın en net resmini nadiren verir.



Maverick Frame prodüksiyon render'ı.

TEK SAYFA

Sermaye ekiplerinin bize gerçekte gönderdiği

Logoları hizmet sayfalarımızda yer alan gayrimenkul geliştiricileri ve yatırımcılar bize şartname göndermez. Finansman evresi dosyası için buna yakın bir şey gönderirler; genellikle çizimleri ekledikleri bir e-postanın gövdesinde. Teklif vermek ve işe başlamak için bu yeterlidir.

01	Proje	Daire sayısı ya da inşaat alanı, yükseklik, kullanım. Tek satır.
02	Çizimler	Fizibilitenin dayandığı set ve hâlâ değişip değişmeyeceği.
03	Arsa	Adres ya da haritada bir konum; varsa halihazır harita.
04	Kim okuyacak	Yatırım komitesi, banka, sermaye ortağı ya da ortak girişim.
05	Onların soruları	Ölçek, komşular, erişim, etaplama: toplantıda ne sorulacaksa.
06	Görseller	Havadan görünüm, kütle, konum, sokak ya da kendi kısa listeniz.
07	Etaplama	Her etabın ne sunduğu ve hangi sırayla.
08	Nerede kullanılacak	Komite raporu, banka dosyası, veri odası ya da toplantı odasındaki ekran.
09	Tarihler	Komite tarihi ve dosyanın kapandığı gün.
10	Bütçe	Bu evre için bir rakam ya da aralık.

Modeli üç evre için kurun

Finansman, ruhsat, satış. Çevre modelinin saklanması isteyin; ruhsat görselleri ve satış seti sıfırdan değil, ondan başlar.

Stili dürüst tutun

Dosyadaki görseller yıllarca binayla karşılaştırılacak. Finansmanda sade ve doğru görünen, bina bittiğinde de doğru görünür.

MALİYETLER

Piyasa fiyatları ve koşullarımız, her teklifi kontrol edebilmeniz için

2026'da piyasada gördüğümüz aralıklar, serbest çalışandan stüdyoya. Bizimki dahil her teklifin sağlamasını yapmak için kullanın.

TESLİM EDİLEN İŞ	SERBEST ÇALIŞAN	STÜDYO
Tek dış mekan görseli	\$100 - 300	\$250 - 600
Tek iç mekan görseli	\$120 - 350	\$300 - 700
5 - 8 açılık paket	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animasyon, dakika başına	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

Standart teslim sürelerimiz ve revizyon koşullarımız. Bir proje farklı bir şey gerektirmedikçe teklifimiz bunlara dayanır; gerektiriyorsa bunu iş başlamadan söyleriz.

AŞAMA VEYA TESLİM	MAVERİCK FRAME STANDARDI
Bir görselin ilk taslağı	Eksiksiz bir brief'ten itibaren 3 ila 5 iş günü
Bitmiş görseller, 5 - 8 görsellik paket	2 ila 3 hafta, taslaklar dahil
Bir dakikaya kadar animasyon	4 ila 6 hafta, önce storyboard ve ön izleme
Dahil revizyon turları	Taslak aşamasında iki, final görselde bir
Bir tur neyi kapsar	Tek seferde gönderilen, birleştirilmiş tek bir yorum listesi
Acil teslim	Takvim uygunsa yarı sürede, yaklaşık %40 ek ücretle

Teslim tarihi alev almadan bir stüdyo belirleyin

Gördüğümüz en pahalı projeler, brief'i zayıf olanlar değil. İlk tedarikçi başarısız olduktan sonra, lansman tarihi yerinden oynamazken panik içinde verilen işler. Hiçbir şey acil değilken bir iki stüdyoyu değerlendirin.

Şirket içi ekip üzerine bir not: tek bir 3D sanatçısı yaklaşık on yazılım aboneliğine, bir iş istasyonuna ve modelleme, ışıklandırma, post prodüksiyon ve müşteri iletişimi gibi bir dizi yan beceriye ihtiyaç duyar. Bu, ancak o kişi her gün dolu olduğunda karşılığını verir. Bunun altında hesap kendiliğinden dış kaynak kullanımından yanadır.

SONRAKİ ADIM

Çizimleri ve komite tarihini gönderin

Fizibilitenin kullandığı çizim seti, arsanın adresi ve dosyanın kapanış tarihi; hangi durumdaysa öyle. Size bir kapsam, bir fiyat ve kararı belirleyecek sorularla dönüyoruz - satış görüşmesiyle değil, yanıt olarak.

İletişim formu	maverickframe.com/contacts/
Gayrimenkul render işleri	maverickframe.com/tr/cozumler/gayrimenkul-gelistiricileri/
Ya da kısaca	bu rehberin geldiği e-postayı yanıtlayın.

Bu brief'leri okuyan ekip tarafından yazıldı

Dim Kuzmenko, Maverick Frame Studio'nun kurucusudur. Bu rehberdeki rakamlar bir sektör anketinden değil, kendi gelen kutumuzdan ve kendi fiyat listemizden geliyor.