



PRZEWODNIK PRAKTYCZNY / EDYCJA 2026

Dwanaście pytań przed startem przedsprzedaży

Warto je zadać przed podpisaniem umowy na wizualizację osiedla domów jednorodzinnych. Studio warte zatrudnienia odpowie na wszystkie dwanaście w jednym mailu. Niewłaściwie zamilknie, gdy zapytają Państwo, jak pilnuje, by każda działka i każdy typ domu zgadzały się z planem zagospodarowania.

NA POCZĄTEK

Każdą wpadkę było widać jeszcze przed podpisem

Projekty wizualizacji osiedli rzadko układają się na jakości obrazu. Baseny o zachodzie słońca i wille na zielonym wzgórzu ma w portfolio każdy. Wykładają się na pięciu sprawach poniżej, a każdą z nich dało się wychwycić w pierwszym mailu, gdyby tylko ktoś o nią zapytał.

CO OBIECANO NA ROZMOWIE SPRZEDAŻOWEJ

CO WYCHODZI W DRUGIM TYGODNIU

01	„Oczywiście fotorealistycznie”	Jeden dom z okładki wygląda świetnie. Pozostałe typy domów zostają płaskimi rysunkami, a tańsze działki nie schodzą.
02	„Trzymamy się Państwa planu zagospodarowania”	Działki, drogi i wysokości się rozjeżdżają. Kupujący porównuje widok z lotu ptaka z mapą działek i znajduje swój dom po złej stronie ulicy.
03	„Warianty to żaden problem”	Każdy wariant fasady, dachu i koloru jest wyceniany jak nowy widok. Sześć wariantów kosztuje sześć razy więcej, a kamery przestają do siebie pasować.
04	„Widoki z lotu ptaka też zrobimy”	Widok z lotu ptaka przychodzi od innego wykonawcy, w innym stylu, z domami, które nie pasują do widoków z ulicy.
05	„Zdążymy”	Wizualizacje przychodzą po spotkaniu z inwestorem, po terminie złożenia wniosku albo po starcie sprzedaży. Żadna z tych dat nie przesunie się dla spóźnionego renderu.

Nie wybierają Państwo portfolio. Wybierają Państwo proces.

Dwanaście pytań na kolejnych dwóch stronach sprawdza właśnie proces. Każde odpowiada jednej z wpadek powyżej i na każde istnieje odpowiedź, którą da się zweryfikować.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

TEST, CZĘŚĆ PIERWSZA

Pytania 1-6: rysunki, warianty, termin

Proszę je wysłać w tej postaci. Nie szukają Państwo entuzjazmu, tylko liczb, nazwisk i dat. Mglista odpowiedź też jest odpowiedzią.

PYTANIE DO STUDIA	DOBRA ODPOWIEŹ BRZMI TAK	SYGNAŁ DO REZYGNACJI
1. Czego potrzebują Państwo od nas, żeby zacząć modelować osiedle?	Planu zagospodarowania lub planu sytuacyjnego, rzutów i elewacji typów domów; pomaga mapa terenu i zdjęcie z drona. Przy koncepcji wystarczą grunt i brief.	„Najpierw prosimy o gotowy model 3D.”
2. Jak pilnują Państwo, żeby działki, drogi, wysokości i drzewa zgadzały się z planem zagospodarowania?	Źródłem prawdy są Państwa plan zagospodarowania i rysunki typów domów, a podglądy są z nimi porównywane.	„Wstawiamy domy z biblioteki i wypełniamy nimi działki.”
3. Jak wyceniają Państwo warianty fasady, dachu i kolorów dla każdego typu domu?	Cena za wariant ze stałych kamer w gotowym modelu, dużo niższa niż nowy widok.	Każdy wariant wyceniany jak nowy render.
4. Kiedy zobaczę pierwszy szkic, licząc od kompletnych rysunków?	Konkretna liczba dni roboczych: od 3 do 5 dla jednej wizualizacji, od 1 do 2 tygodni dla pierwszego zestawu widoków zewnętrznych i wewnątrz, plus definicja „kompletnych”.	„Najszybciej, jak się da” albo żadnej liczby.
5. Co się stanie, jeśli spotkanie z inwestorem lub termin złożenia wniosku przyspieszy o tydzień?	Tryb ekspresowy z ceną: mniej więcej połowa czasu za około 40% więcej.	„Damy radę”, bez żadnej ceny.
6. Ile rund poprawek jest w cenie i co liczy się jako runda?	Stała liczba, zwykle dwie na etapie szkicu i jedna na finalnym obrazie, a runda to jedna zebrana lista uwag.	„Poprawki bez limitu.”

Dlaczego pytania 2 i 3 są najważniejsze

Nowe osiedle oceniają ludzie, którzy sprawdzają plan. Kupujący szuka swojej działki, urzędnik liczy wysokości i drzewa, a pośrednik porównuje typy domów obok siebie. O obu pytaniach decyduje to, jak studio buduje model, zanim zacznie.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

TEST, CZĘŚĆ DRUGA

Pytania 7-12: widoki z góry, urząd, filmy, pliki

PYTANIE DO STUDIA

DOBRA ODPOWIEŹ BRZMI TAK

SYGNAŁ DO REZYGNACJI

7. Czy mogą Państwo wyrenderować całe osiedle z lotu ptaka w tym samym stylu co widoki z ulicy?

Tak, z tego samego modelu terenu: działki, drogi, domy, części wspólne i krajobraz na zdjęciu z drona lub w kontekście z mapy.

„Widokami z lotu ptaka zajmuje się inny zespół.”

8. Czy z tego samego modelu powstanie film z przelotu lub przejścia?

Tak, ze storyboardem uzgodnionym przed renderingiem i długością podaną z góry.

„Do tego weźmiemy partnera.”

9. Jak pokazują Państwo nowe domy z pobliskich dróg i domów do wniosku o pozwolenie na budowę?

Dokładna bryła w prawdziwym kontekście, z ulicy i z góry, z zielenią i osłonami według planów.

„Robimy ładne obrazy; dokładność to sprawa architekta.”

10. W jakich formatach dostarczają Państwo pliki do prezentacji, dla urzędu, na stronę i do folderu?

Rozdzielczość do prezentacji i druku, rozmiary na stronę, formaty do mediów społecznościowych i reklam, ustalone przed kadrowaniem.

„Wysyłamy JPEG-i, proszę je sobie przeskalować.”

11. Jak wyceniają Państwo kolejny etap lub nowy typ domu?

Taniej niż pierwszy: model terenu, kamery, światło i materiały są wykorzystywane ponownie.

Każdy etap wyceniany jak nowy projekt.

12. Kto dokładnie będzie modelował i renderował projekt i czy jakaś część trafi dalej?

Konkretne role we własnym zespole studia, NDA, zanim rysunki zmienią ręce, i żadnej publikacji bez zgody.

„Nasza sieć współpracowników”, pauza albo cisza.

10 - 12

DOBRYCH ODPOWIEDZI: WARTO ZATRUDNIĆ I
POPROSIĆ O TERMIN PIERWSZEGO SZKICU NA
PIŚMIE

7 - 9

WARTO POPROSIĆ O JEDEN PŁATNY WIDOK
TESTOWY, ZANIM ZAMÓWIA PAŃSTWO CAŁY
ZESTAW

0 - 6

LEPIEJ ZREZYGNOWAĆ, NAWET JEŚLI PORTFOLIO
ROBI WRAŻENIE

Pytanie, które studia omijają najczęściej, to numer 12

Podwykonawstwo jest powszechne i nie zawsze złe. Problemem jest jego ukrywanie. Osiedle bez finansowania i pozwoleń nie powinno trafiać do ludzi, z którymi nie podpisali Państwo NDA, a złej działki nie poprawi zespół, z którym nie wolno Państwu rozmawiać.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

DO WYSŁANIA

Jeden mail, trzy studia, jeden dzień

Proszę skopiować poniższy mail, uzupełnić nawiasy i wysłać go do trzech studiów tego samego dnia. Warto porównać odpowiedzi obok siebie: różnice widać w pierwszej odpowiedzi, nie w portfolio.

MAIL DO WYSŁANIA

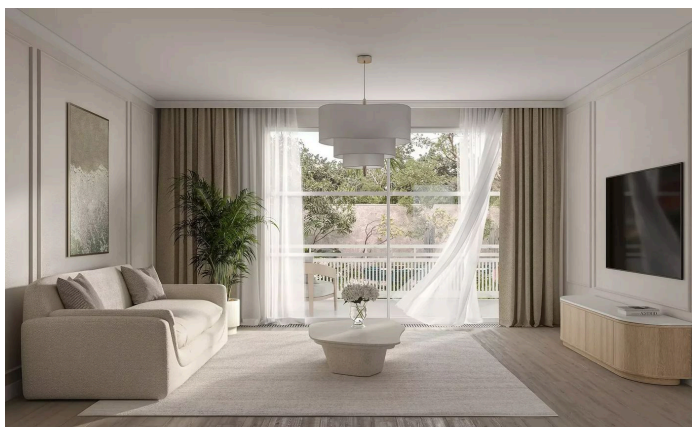
01	Temat	Wizualizacje osiedla domów: [projekt], wycena i dwanaście pytań
02	Linia 1	Potrzebujemy [liczba] widoków [osiedla domków / osiedla willowego / osiedla letniskowego / nowego osiedla domów jednorodzinnych] na potrzeby [inwestorów / wniosku o pozwolenie na budowę / startu przedsprzedaży / strony sprzedażowej] do [data].
03	Linia 2	W załączniku albo po podpisaniu naszego NDA: plan zagospodarowania, rysunki typów domów, mapa terenu lub zdjęcie z drona i dwie referencje.
04	Linia 3	Prosimy o odpowiedź na dwanaście pytań poniżej, liczbami i nazwiskami, a nie przedziałami.
05	Linia 4	Proszę wkleić pytania 1-12 ze stron 03 i 04.
06	Linia 5	Decyzję podejmiemy w ciągu tygodnia od otrzymania wszystkich trzech odpowiedzi.

Co łączy dobre odpowiedzi

Są krótkie. Podają dni robocze i dolary, wymieniają ludzi z nazwiska, proponują NDA i zadają jedno lub dwa pytania o działki i typy domów.

Co odpowiedzielibyśmy my

Nasze własne liczby są na następnej stronie, w tym samym formacie, więc mogą Państwo ocenić nas tym samym testem.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

ILE TO KOSZTUJE

Stawki rynkowe i nasze warunki, żeby sprawdzić każdą wycenę

Przedziały widoczne na rynku w 2026 roku, od freelancera po studio. Użyj ich, żeby sprawdzić każdą wycenę, także naszą.

PRACA NA ZLECENIE	FREELANCER	STUDIO
Wizualizacja zewnętrzna, jedna	\$100 - 300	\$250 - 600
Wizualizacja wnętrza, jedna	\$120 - 350	\$300 - 700
Pakiet 5 - 8 ujęć	\$600 - 1 500	\$1 500 - 4 000
Animacja, za minutę	\$1 000 - 3 000	\$3 000 - 8 000

Nasze standardowe terminy i zasady poprawek. Tak wyceniamy, chyba że projekt wymaga czegoś innego, a wtedy mówimy o tym przed rozpoczęciem pracy.

ETAP LUB MATERIAŁ	STANDARD MAVERICK FRAME
Pierwszy szkic wizualizacji	Od 3 do 5 dni roboczych od kompletnego briefu
Gotowe wizualizacje, pakiet 5 - 8	Od 2 do 3 tygodni, szkice w cenie
Animacja do jednej minuty	Od 4 do 6 tygodni, najpierw storyboard i podgląd
Rundy poprawek w cenie	Dwie na etapie szkicu, jedna na finalnym obrazie
Co liczy się jako runda	Jedna zebrana lista uwag, wysłana za jednym razem
Tryb ekspresowy	Półowa czasu za około 40% więcej, jeśli harmonogram na to pozwala

Wybierz studio, zanim termin zacznie się palić

Najdroższe projekty, jakie widzimy, to nie te ze słabym briefem. To te zlecane w panice, gdy pierwszy wykonawca już zawiódł, a data premiery się nie przesunęła. Sprawdź jedno lub dwa studia, póki nic nie jest pilne.

Słowo o zespole wewnętrznym: jeden grafik 3D potrzebuje około dziesięciu subskrypcji oprogramowania, stacji roboczej i szeregu pokrewnych umiejętności, od modelowania i oświetlenia po postprodukcję i kontakt z klientem. Oplaca się to tylko wtedy, gdy ta osoba ma pracę każdego dnia. Poniżej tego progu rachunek sam przemawia za outsourcingiem.

DALEJ

Prześlij nam to, co już masz

Rysunki, model, zdjęcia albo szkic briefu, w dowolnym stanie. Odpowiemy zakresem, ceną i pytaniami, od których one zależą, na piśmie, bez rozmowy sprzedażowej.

Formularz kontaktowy	maverickframe.com/contacts/
Wizualizacje osiedli domów jednorodzinnych	maverickframe.com/pl/rozwiwania/wizualizacje-osiedli-domow-jednorodzinnych/
Albo po prostu	odpowiedz na e-mail, w którym przyszedł ten przewodnik.

Napisane przez ludzi, którzy czytają te briefy

Dim Kuzmenko jest założycielem Maverick Frame Studio. Liczby w tym przewodniku pochodzą z naszej własnej skrzynki i naszego własnego cennika, nie z badania branżowego.