



PRZEWODNIK PRAKTYCZNY / EDYCJA 2026

Dwanaście pytań przed wysłaniem prezentacji inwestorom

Warto je zadać przed podpisaniem umowy na wizualizację budynku wielorodzinnego. Studio, z którym warto pracować, odpowie na wszystkie dwanaście w jednym mailu. Niewłaściwie zamilknienie, gdy zapytają Państwo, jak pilnuje, by każdy typ mieszkania zgadzał się z rysunkami.

NA POCZĄTEK

Każdą wpadkę było widać jeszcze przed podpisem

Projekty wizualizacji budynków wielorodzinnych rzadko wykładają się na jakości obrazu. Elewacje o zmiernych i basenach na dachu 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.

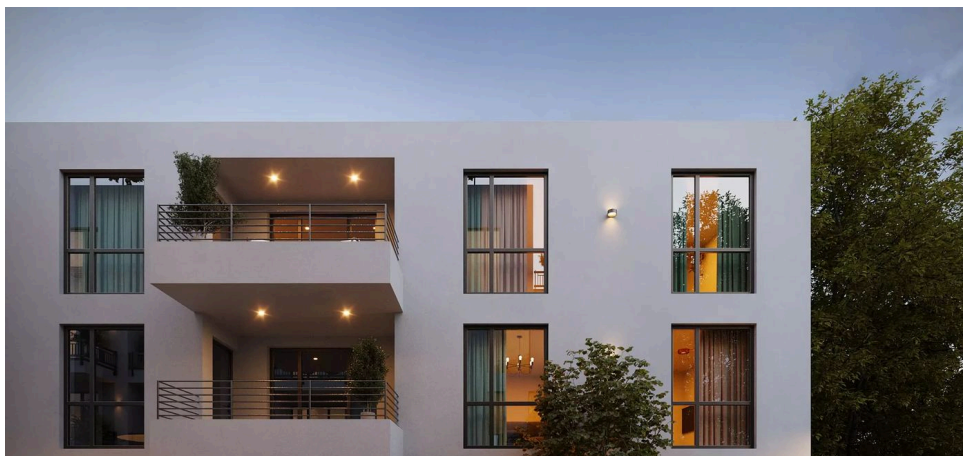
CO OBIECANO NA ROZMOWIE SPRZEDAŻOWEJ

CO WYCHODZI W DRUGIM TYGODNIU

01	„Oczywiście fotorealistycznie”	Główna elewacja wygląda świetnie. Części wspólne i mieszkania pokazowe zostają płaskimi rysunkami, a zespół najmu nie ma czego pokazać.
02	„Trzymamy się Państwa rysunków”	Liczba kondygnacji, balkony i uskoki nie zgadzają się z projektem. Komisja urbanistyczna porównuje widok z elewacjami i pyta, skąd te różnice.
03	„Warianty wykończenia to żaden problem”	Każdy wariant wykończenia i typ mieszkania jest wyceniany jak nowy widok. Trzy warianty kosztują trzy razy więcej, a ujęcia przestają do siebie pasować.
04	„Widoki z lotu ptaka też zrobimy”	Widok z lotu ptaka przychodzi od innego wykonawcy, w innym stylu, z budynkiem, który nie pasuje do widoków z ulicy.
05	„Zdążymy”	Wizualizacje przychodzą po spotkaniu z inwestorem, po posiedzeniu komisji albo po starcie najmu przed oddaniem. Żadna z tych dat nie przesunie się z powodu 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 bez zmian. 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 budynek?

Modelu CAD, BIM lub SketchUp architekta albo rysunków, zestawienia wykończeń i planu sytuacyjnego; pomaga zdjęcie działki. Przy koncepcji wystarczy studium bryły i brief.

„Najpierw prosimy o gotowy model 3D.”

2. Jak pilnują Państwo, żeby kondygnacje, balkony, uskok i materiały zgadzały się z rysunkami?

Punktem odniesienia są rysunki i zestawienie wykończeń Państwa architekta, a każdy podgląd jest z nimi porównywany.

„Elewację odtwarzamy w przybliżeniu na podstawie rysunku elewacji.”

3. Jak wyceniają Państwo warianty wykończenia i typy mieszkań pokazowych?

Cena za wariant ze stałych kamer w gotowym modelu, dużo niższa niż za 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 wnętrza, plus definicja „kompletnych”.

„Najszybciej, jak się da” albo żadnej liczby.

5. Co się stanie, jeśli spotkanie z inwestorem lub posiedzenie komisji zostanie przesunięte o tydzień wcześniej?

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 etapie wersji finalnej, a runda to jedna zbiorcza lista uwag.

„Poprawki bez limitu.”

Dlaczego pytania 2 i 3 są najważniejsze

Budynek wielorodzinny oceniają ludzie, którzy sprawdzają rysunki. Bank porównuje widoki z analizą rentowności, komisja urbanistyczna liczy kondygnacje i uskoki, a agent najmu zestawia typy mieszkań obok siebie. O obu pytaniach decyduje to, jak studio buduje model, zanim zacznie renderować.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

TEST, CZĘŚĆ DRUGA

Pytania 7-12: części wspólne, urząd, filmy, pliki

PYTANIE DO STUDIA

DOBRA ODPOWIEŹ BRZMI TAK

SYGNAŁ DO REZYGNACJI

7. Czy mogą Państwo wyrenderować lobby, części wspólne i taras na dachu w tym samym stylu co elewacje?

Tak, z tego samego modelu budynku: lobby, biuro najmu, fitness, coworking, basen i taras na dachu, oświetlone i zaaranżowane w jednym, spójnym stylu.

„Wnętrzami zajmuje się inny zespół.”

8. Czy z tego samego modelu powstanie film z przejściem kamery lub wirtualny spacer 3D po mieszkaniu?

Tak, z trasą kamery lub storyboardem uzgodnionym przed renderowaniem i długością podaną z góry.

„Do tego zaangażujemy partnera.”

9. Jak pokazują Państwo budynek z ulicy i z pobliskich domów na potrzeby komisji urbanistycznej?

Dokładna bryła w rzeczywistym otoczeniu, z ulicy i z góry, z zielenią i osłonami tam, gdzie przewidują je plany.

„Robimy ładne obrazy; dokładność to sprawa architekta.”

10. W jakich formatach dostarczają Państwo pliki do prezentacji, na posiedzenie komisji, na stronę i do prospektu najmu?

Rozdzielczość do prezentacji i druku, formaty www, banery na ogrodzenie, formaty social media i reklam na start najmu, ustalone przed kadrowaniem.

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

11. Jak wyceniają Państwo kolejny etap lub nowy budynek na tej samej działce?

Taniej niż pierwszy: model działki, kamery, światło i materiały są wykorzystywane ponownie, więc każdy kolejny etap kosztuje mniej.

Każdy etap wyceniany jak nowy projekt.

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

Konkretnie role we własnym zespole studia, NDA przed przekazaniem rysunków i żadnej publikacji bez zgody.

„Nasza sieć współpracowników”, pauza albo cisza.

10 - 12

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

7 - 9

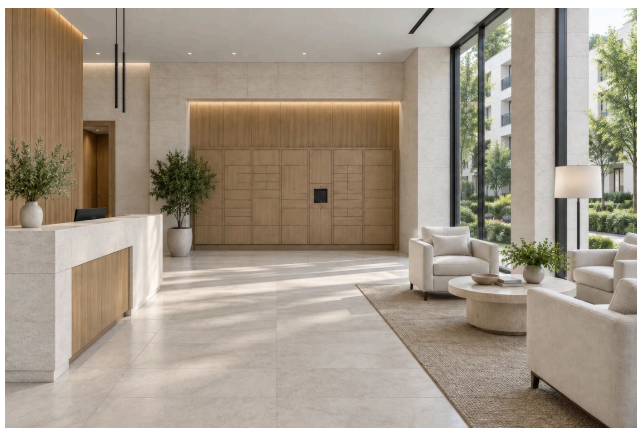
WARTO POPROSIĆ O JEDEN PŁATNY WIDOK TESTOWY, ZANIM ZAMÓWIĄ PAŃSTWO CAŁY ZESTAW

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. Budynek bez finansowania i pozwoleń nie powinien trafiać do ludzi, z którymi nie podpisali Państwo NDA, a złej elewacji 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 budynku wielorodzinnego: [projekt], wycena i dwanaście pytań
02	Linia 1	Potrzebujemy [liczba] widoków [budynku z mieszkaniami na sprzedaż / budynku z mieszkaniami na wynajem / inwestycji w najmie instytucjonalnym / budynku mixed-use] na potrzeby [inwestorów / komisji urbanistycznej / przedsprzedaży / komercjalizacji najmu] do [data].
03	Linia 2	W załączniku albo po podpisaniu naszego NDA: rysunki lub model architekta, zestawienie wykończeń, plan sytuacyjny 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 terminy w dniach roboczych i kwoty w dolarach, wymieniają ludzi z nazwiska, proponują NDA i zadają Państwu jedno lub dwa pytania o typy mieszkań i części wspólne.

Co my byśmy odpowiedzieli

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 budynków wielorodzinnych	maverickframe.com/pl/rozwiwania/wizualizacje-budynkow-wielorodzinnych/
Albo po prostu	odpowiedz na e-mail, w którym przyszedł ten przewodnik.

Napisane przez ludzi, którzy czytają te briefy

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