



PRZEWODNIK PRAKTYCZNY / EDYCJA 2026

Dwanaście pytań, zanim oględziny skończą się bez decyzji.

Zadaj je przed podpisaniem umowy na wizualizację biur. Dobre studio odpowie na wszystkie dwanaście w jednym e-mailu. Złe zamilknie, gdy najemca poprosi o wariant Cat B.

ZACZNIJ TUTAJ

Każdą wpadkę było widać przed podpisaniem umowy

Projekty wizualizacji biur rzadko zawodzą przez jakość obrazu. Szklane elewacje i jasne lobby ma w portfolio każdy. Zawodzą przez pięć rzeczy poniżej, a każdą z nich dało się wychwycić w pierwszym e-mailu, gdyby ktoś zapytał.

CO OBIECANO W ROZMOWIE HANDLOWEJ

CO WYCHODZI W TRZECIM TYGODNIU

01	„Pokażemy przestrzeń z najlepszej strony”	Najemca nie potrafi wyobrazić sobie pustego piętra. Piętro przychodzi jako goły strop z kilkoma luźnymi biurkami. Nie widać, gdzie osiemdziesiąt osób miałyby pracować, spotykać się i jeść, więc oględziny kończą się bez decyzji.
02	„Budynek w standardzie premium”	Każde biuro wygląda jak kolejna szklana bryła. Krzesła z biblioteki, płaskie światło i przypadkowa panorama. Lobby mogłoby należeć do budynku przy sąsiedniej ulicy i nic w nim nie uzasadnia stawki czynszu.
03	„Świetne widoki z każdego piętra”	Widok z piętra jest zmyślony. Z dwunastego piętra widać panoramę z banku zdjęć. Rozpozna ją pierwszy agent, który zna tę ulicę, i każdy najemca na oględzinach.
04	„Poprawki to żaden problem”	Układ zmienia się z każdym najemcą. Drugi najemca chce innego układu Cat B. Każda zmiana jest wyceniana jak nowa wizualizacja, a scenę ma ktoś inny.
05	„Zdążymy na start komercjalizacji”	Marketing rusza, zanim budynek jest gotowy. Obrazy przychodzą, gdy agenci promują już powierzchnię na rzutach, a folder idzie do druku z zaślepkami.

Nie wybierasz portfolio. Wybierasz proces.

Dwanaście pytań z kolejnych dwóch stron 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 od 1 do 6: piętro, widok, termin

Wyślij je bez zmian. Nie szukasz entuzjazmu, tylko liczb, nazwisk i dat. Mglista odpowiedź to też odpowiedź.

ZAPYTAJ

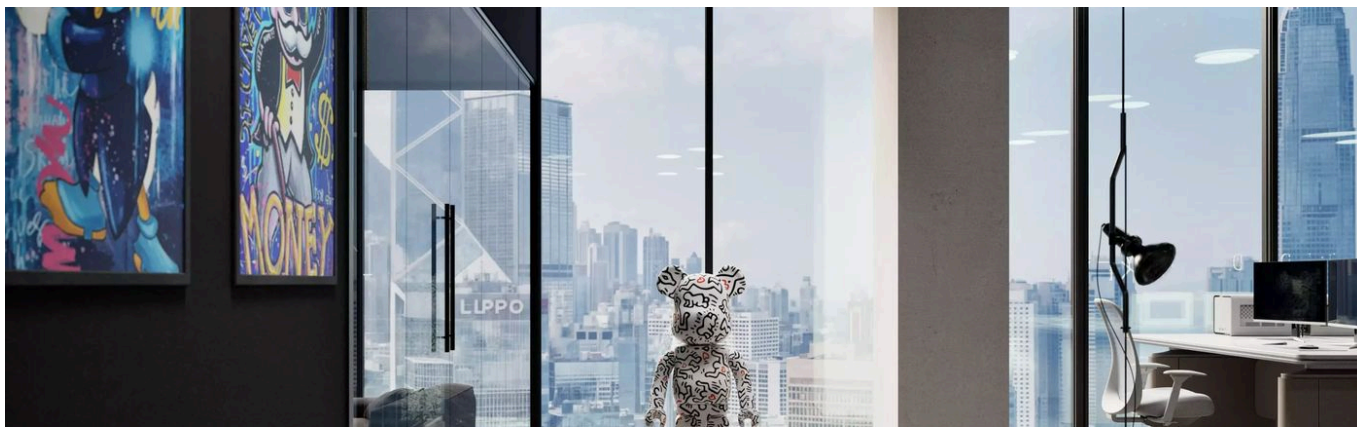
DOBRA ODPOWIEDŹ BRZMI TAK

ODPUŚĆ, JEŚLI

1. Czego potrzebujecie od nas, zanim urządzicie typowe piętro?	Rzutów kondygnacji, koncepcji aranżacji lub planu przestrzeni z liczbą osób, specyfikacji Cat A i informacji, jakiemu najemcy wynajmujesz powierzchnię.	„Wystarczą rysunki, resztę umeblujemy”.
2. Jak oddacie prawdziwy widok i światło dzienne z każdego piętra?	Otoczenie modelowane z planu zagospodarowania, map i zdjęć działki, każda kamera na piętrze, które pokazuje, a słońce ustawione według orientacji budynku.	„Użyjemy tła z panoramą miasta”.
3. Czy wymodelujecie wyspecyfikowane meble i wykończenia, a nie elementy z biblioteki?	Tak, na podstawie zestawienia FF&E i plików producentów, z kluczowymi meblami i materiałami uzgodnionymi przed startem modelowania.	„Mamy w bibliotece bardzo podobne krzesła”.
4. Kiedy zobaczę pierwszy szkic, licząc od kompletnego briefu?	Liczba dni roboczych: od 3 do 5 na jedną wizualizację, od 2 do 3 tygodni na zestaw od 5 do 8 widoków, i co znaczy „kompletny”.	„Najszybciej, jak się da” albo żadnej liczby.
5. Co jeśli start komercjalizacji przesunie się o tydzień do przodu?	Tryb ekspresowy z ceną: mniej więcej połowa czasu za około 40% więcej.	„Jakoś 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”. Czyli nikt ich nie wycenił.

Dlaczego pytania 2 i 3 ważą najwięcej

Agent i najemca to dwaj odbiorcy, których wizualizacja biura nie oszuka. Agent zna ulicę i widok z każdego piętra, a projektant najemcy od razu rozpozna krzesło z biblioteki. O obu decyduje to, o co studio poprosi, zanim zacznie.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

TEST, CZĘŚĆ DRUGA

Pytania od 7 do 12: najemcy, formaty, pliki

ZAPYTAJ	DOBRA ODPOWIEŹ BRZMI TAK	ODPUŚĆ, JEŚLI
7. Gdy najemca zmienia układ, co aktualizujecie?	Istniejącą scenę: koncepcja aranżacji lub wykończenia są podmieniane w modelu, a te same kamery renderowane ponownie.	Nowa wycena każdego układu, od zera.
8. Czy pokażecie stan surowy, Cat A i Cat B jednego piętra z tej samej kamery?	Tak, jako warianty jednej sceny, więc trzy obrazy stoją obok siebie w pakiecie dla agentów.	„To byłyby trzy osobne projekty”.
9. Czy scena robocza jest archiwizowana po oddaniu?	Tak, więc kolejny najemca, modernizacja czy film na przeprowadzkę startują z niej.	Po oddaniu zostają tylko finalne pliki JPEG.
10. W jakich formatach dostarczacie obrazy do folderu, pakietu dla agentów i na stronę?	Rozdzielczość do druku dla folderu, lekkie pliki na stronę i portale ogłoszeniowe, kadry do social mediów, uzgodnione przed ustawieniem kamer.	„Wysyłamy pliki JPEG, resztę dopasujcie sami”.
11. Czy film z przejściem i spacer 360 powstaną z tego samego modelu?	Tak, ze storyboardem przed renderingiem i jasną odpowiedzią, gdzie spacer są hostowane i czy otwierają się na telefonie.	„Do tego zaprosilibyśmy partnera”.
12. Kto dokładnie będzie modelował i renderował budynek i czy jakaś część pracy trafia do innej firmy?	Konkretne role w zespole samego studia albo szczerze „tak, biblioteka postaci i roślinności”, z podaniem powodu.	„Nasza sieć”, pauza albo cisza.

10 - 12

DOBRYCH ODPOWIEDZI: ZATRUDNIJ I PROŚ O
DATĘ PIERWSZEGO SZKICU NA PIŚMIE

7 - 9

ZAMÓW JEDNO PŁATNE UJĘCIE TESTOWE, ZANIM
ZLECISZ CAŁY PAKIET

0 - 6

ODPUŚĆ, CHOĆBY PORTFOLIO ROBIŁO WRAŻENIE

Pytanie, przed którym studia uciekają najczęściej, to numer 12

Podwykonawstwo jest powszechne i nie zawsze złe. Problemem jest jego ukrywanie, bo nie naprawisz złego widoku ani spóźnionego startu komercjalizacji z zespołem, z którym nie wolno Ci rozmawiać. Zapytaj wprost i posłuchaj, ile trwa odpowiedź.



Rendering produkcyjny Maverick Frame.

WYŚLIJ

Jeden e-mail, trzy studia, jeden dzień

Do tego testu nie potrzebujesz rozmowy. Wklej poniższy e-mail, dołącz to, co już masz, i wyślij go jednocześnie do trzech studiów z krótkiej listy. Odpowiedzi przychodzą w ciągu dnia roboczego, a różnicę między nimi zwykle widać już w drugim akapicie.

E-MAIL DO WYSŁANIA

01	Temat	Wizualizacje biurowe dla [nazwa budynku]: wycena i dwanaście pytań
02	Wiersz 1	Potrzebujemy [liczba] ujęć [nowego budynku biurowego / zmodernizowanych pięter / aranżacji dla najemcy] w [miasto] na potrzeby [finansowania / uzgodnień / przednajmu / przeprowadzki] do [data].
03	Wiersz 2	W załączniku: rzuty kondygnacji, elewacje, koncepcja aranżacji lub specyfikacja Cat A, zestawienie FF&E, zdjęcia działki i dwie referencje.
04	Wiersz 3	Prosimy o odpowiedź na dwanaście pytań poniżej: liczbami i nazwiskami, nie przedziałami.
05	Wiersz 4	Wklej pytania od 1 do 12 ze stron 03 i 04.
06	Wiersz 5	Decyzję podejmiemy w ciągu tygodnia od otrzymania wszystkich trzech odpowiedzi.

Co łączy dobre odpowiedzi

Są krótkie. Odpowiadają w dniach roboczych i dolarach, nazywają ludzi i zadają jedno lub dwa pytania o docelowego najemcę i piętra, które chcesz pokazać.

Co odpowiedzielibyśmy my

Nasze własne liczby są na następnej stronie, w tym samym formacie, więc możesz 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 biur	maverickframe.com/pl/rozwiwania/wizualizacje-biur/
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.