



UYGULAMA REHBERİ / 2026 BASKISI

Örnek Daireyi ve CGI Setini Fiyatladık. Fark \$179.080.

Aynı satış lansmanı iki kez fiyatlandı: örnek daire, satış ofisi ve fotoğraf çekimiyle \$196.740 ya da tek bir 3D modelden CGI setiyle \$17.660, üstelik aylar önce hazır.

BURADAN BAŞLAYIN

Örnek daire, tasarım donunca açılır

Konut projesi geliştiren bir firma, bina henüz bir çizim setiyken satışa çıkmak zorundadır. Geleneksel çözüm ürünü yine de inşa etmektir: son spesifikasyona göre döşenmiş bir örnek daire, onu çevreleyen bir satış ofisi ve proje kataloğu ile ilan portalları için ikisinin fotoğrafları.

Bu yöntem işe yarar, alıcılar da sever. Ama örnek daire ancak daire planı ve malzeme listesi kesinleştğinde kurulabilir; duracağı bir alan ve bir uygulama programı ister, tek bir daire tipini tek bir kaplamayla gösterir. Sonraki her değişiklik ustaları geri çağırır. CGI lansman seti ise aynı çizimlerden tek bir 3D model olarak üretilir, tasarım hâlâ değişirken başlar ve her daire tipini, dış cepheyi, arsayı ve manzarayı gösterir.

ÖRNEK DAİRE VE SATIŞ OFİSİ

CGI LANSMAN SETİ

01	Kesin bir plan, malzeme listesi ve bir alan bekler	Tasarım hâlâ değişirken CAD, BIM ya da PDF planlardan başlar
02	Tek daire tipini, tek kaplamayla, tek yerde gösterir	Her daire tipini, dış cepheyi, havadan görünümü ve manzarayı gösterir
03	Kaplama değişikliği, ustaların şantiyeye dönmesi demektir	Kaplama değişikliği, bir malzeme değişimi ve yeniden render demektir
04	Yalnızca bizzat gelebilen alıcılara ulaşır	Yurt dışındaki alıcılara 360 sanal turla telefonda ulaşır
05	Satış süresince her ay kira ve işletme gideri	Bir kez ödenir; model bir sonraki etaba taşınır

Örnek daire açıldığında rezervasyonlar çoktan başlamış olmalıydı.

Bu senaryoda örnek daire, kira sözleşmesi imzalandıktan 16 hafta sonra ve ancak malzemeler kesinleşince açılıyor. İlk CGI tasarımları çizimlerden 3 ila 5 iş günü sonra, görsellerin tamamı 2 ila 3 hafta içinde gelir. Aradaki haftalar, satış kampanyasının ilk aylarıdır.



Maverick Frame prodüksiyon render'ı.

FATURA

Tek satış lansmanı, iki yoldan fiyatlandı

Orta segment fiyatlarla hesaplanmış derleme bir örnek: dört daire tipli, 60 daireli bir apartman projesi, bitişten önce dokuz aylık satış ve mutfak ile zemin kaplamalarında bir geç değişiklik. Örnek daire kalemleri tipik derleme kalemleridir, piyasa istatistiği değildir. İki yolda da dış cephe render'ı gerekir: bina henüz yok.

KALEM	HESAP	TUTAR
01 Örnek daire: şantiye yakınında satış ofisi ve daire için kiralık alan	9 ay x \$4.500	\$40.500
02 Örnek daire: son spesifikasyona göre iki yatak odalı daire	85 m², uygulama	\$68.000
03 Örnek daire: satış ofisi, karşılama, maket masası, ekranlar	uygulama	\$36.000
04 Örnek daire: mobilya, aydınlatma, stil ve dekorasyon	tek daire	\$24.000
05 Örnek daire: faturalar, temizlik, sigorta ve güvenlik	9 ay x \$1.300	\$11.700
06 Örnek daire: daire ve ofisin fotoğrafları, 12 görsel	1 gün	\$2.800
07 Örnek daire yolu, yine render: 4 dış cephe, 2 havadan görünüm	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3.520
08 Örnek daire yolu, yine render: 3D kat planları	4 x \$180	\$720
09 Örnek daire: geç kaplama değişikliği, mutfak kapakları ve zemin yenilenir	yenileme	\$9.500
10 CGI: bina, arsa, çevre ve tipik daire için 3D model	CAD ya da BIM'den	\$2.800
11 CGI: ana dış cephe görselleri, sokak, avlu, giriş, alacakaranlık	4 x \$580	\$2.320
12 CGI: havadan görünüm, arsa çevresiyle ve vaziyet planı	2 x \$600	\$1.200
13 CGI: örnek daire iç mekanları, iki daire tipi	6 x \$420	\$2.520
14 CGI: 3D kat planları, her daire tipi için bir tane	4 x \$180	\$720
15 CGI: 3D tanıtım filmi, girişten terasa	60 sn	\$5.400
16 CGI: tipik dairenin 360 sanal turu	5 sahne x \$320	\$1.600
17 CGI: geç kaplama değişikliği, 6 kare ve 5 sahne yeniden render	model güncelleme	\$1.100
CGI lansman seti, 10-17. satırlar		\$17.660
Örnek daire yolu, 1-9. satırlar		\$196.740

Satışa çıkmanın iki yolu arasında \$179.080.

Farkın büyük kısmı kira, uygulama ve işletme gideridir; hepsi ilk rezervasyondan önce harcanır. Yalnızca geç kaplama değişikliği örnek dairede \$9.500, CGI'da \$1.100 tutar. Her daire tipini, bir filmi ve bir sanal turu ekleyen de yalnızca CGI yoludur.

HAFTALAR VE DEĞİŞİKLİKLER

İki yolun ayrıldığı anlar, ay ay

Arsa anlaşmasından son rezervasyona kadar, örnek daire ile CGI setinin artık aynı tutmadığı yedi an. Sağ sütun, satış tarihini çoktan duyurmuş bir gayrimenkul geliştiricisine her birinin ne yaptığını gösterir.

AN	HER YOLUN FİRMAYA ETKİSİ
01 Proje ruhsat sürecinde	Henüz fiziksel hiçbir şey inşa edilemez. CGI'da kütle çalışması ile bankalar ve belediye sunumu için bir ana dış cephe görseli, modelin ilk versiyonundan çıkar.
02 Rezervasyonlar açılıyor	Örnek daire bir alan, bir uygulama ve kesinleşmiş bir malzeme listesi ister: bu senaryoda 16 hafta. CGI görselleri çizimlerden 2 ila 3 hafta sonra hazırılır.
03 Daire tipi dağılımı değişiyor	Örnek dairede duvarlar yer değiştirir, tesisat yeniden döşenir. CGI'da plan güncellenir, etkilenen kat planları ve görseller yeniden render edilir.
04 Bir kaplama değişiyor	Mutfak kapakları ve zemin yenilenir: bu senaryoda \$9.500. CGI'da yeni bir malzeme ve on bir karenin yeniden render'ı: \$1.100.
05 Alıcı yurt dışında	Örnek daire ona on iki fotoğraf olarak ulaşır. 360 sanal tur, görüşme randevusu almadan önce tipik dairede telefonda gezinmesini sağlar.
06 Lansman etkinliği	Bitmişse satış ofisi ev sahipliği yapar. 3D tanıtım filmi ofisin ekranlarında, web sitesinde ve kısaltılarak sosyal medyada oynar; hepsi aynı modelden.
07 Sonraki etap	Satış ofisi sökülür ya da dokuz ay daha kiralanır. CGI modeli arşivde kalır; sonraki etap tüm proje için değil, yeni daireler için fiyatlanır.

Fiziksel örnek dairenin hâlâ yerini hak ettiği durumlar

Render bir evin fikrini satar. Bazı alıcılar imzalamadan önce dokunmak ister ve örnek daire şu durumlarda doğru cevaptır:

- ☐ Proje premium segmentte ve çekmeceyi açıp tezgâha dokunmak isteyen, oturmak için alan yerel alıcılara satılıyor.
- ☐ Satışların son üçte birindesiniz ve kalan daireler, görsellerin verdiği kadar fazla bir itkiye ihtiyaç duyuyor.
- ☐ Bina, örnek daireyi gerçek bir daireye kuracak kadar ilerledi: kira yok ve sonunda o daire de satılır.
- ☐ Spesifikasyon kesin, yani inşa ettiğiniz hiçbir şeyin yeniden yapılması gerekmeyecek.

3-5 gün

ÇİZİMLERDEN İLK CGI TASLAĞI

2-3 hafta

GÖRSELLERİN TAMAMI

4-6 hafta

BİR DAKIKAYA KADAR TANITIM FİLMİ



Maverick Frame prodüksiyon render'ı.

TEK SAYFA

Müteahhit firmaların bize gerçekte gönderdiği

Logoları sayfalarımızda yer alan gayrimenkul geliştiricileri bize şartname göndermez. Buna yakın bir şey gönderirler; genellikle çizimleri ekledikleri bir e-postanın gövdesinde. Bir lansman setini fiyatlamak ve işe başlamak için bu yeterlidir.

01	Çizimler	CAD, BIM, SketchUp ya da ruhsat PDF'leri; hangi durumdaysa öyle. Neyin hâlâ değişebileceğini belirtin.
02	Malzeme listesi	Ya da güncel taslağı: mutfak, zemin, banyolar ve cephe malzemeleri, referanslarıyla.
03	Daire tipleri	Kaç tane, satışı hangileri sürüklüyor ve alıcılar ilk hangisini görecektir.
04	Arsa	Bir adres ya da haritada bir konum. Gerçek yönü, komşu binaları ve manzarayı render ederiz.
05	Peyzaj	Peyzaj planı ya da avlunun ve sokağın nasıl hissettirmesi gerektiğine dair tek bir satır.
06	Kimin onay vereceği	Bankalar, belediye, yerel alıcılar ya da yurt dışındaki alıcılar. Açıkları bu belirler.
07	Formatlar	Proje kataloğu, şantiye panoları, web sitesi, ilan portalları, satış ofisi ekranları ve sosyal medya.
08	Yorumları kim topluyor	Sizin tarafınızda tek bir kişi; böylece her tur bize tek liste olarak ulaşır.
09	Satış tarihi	Rahat olanı değil, gerçek olanı.
10	Bütçe	Bir rakam ya da aralık. Uygun kapsama giden en hızlı yoldur ve aramızda kalır.

Önce render, sonra inşa

Rezervasyonları çizimlerden yapılmış bir CGI setiyle açın. Proje örnek daireye ihtiyaç duyarsa, onu daha sonra bitmiş binadaki gerçek bir dairede kurun: kira ödemezsiniz ve sonunda o daire de satılır.

Tek model, her etap

Lansman için kurulan model ruhsat görsellerine, satış setine ve sonraki etaba hizmet eder. Tasarım değiştiğinde kareler baştan yapılmaz, yeniden render edilir.



Maverick Frame prodüksiyon render'ı.

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

Elinizde ne varsa bize gönderin

Çizimler, model, malzeme listesi ya da taslak bir brief; 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 kurucu ortağıdır. Bu rehberdeki rakamlar bir sektör anketinden değil, kendi gelen kutumuzdan ve kendi fiyat listemizden geliyor.