



دليل عملي / إصدار 2026

# اثنا عشر سؤالاً قبل أن يلتقي البرج بالمستثمرين

اطرحوها قبل توقيع عقد تصميم ناطحة سحاب ورندرها. الاستوديو الجدير بالتعاقد يجب عنها جميعاً في رسالة واحدة، والاستوديو الخطأ يصمت حين تسألونه كيف يبني المدينة حول البرج.

ابدؤوا من هنا

# كل إخفاق كان واضحًا قبل أن توقعوا

نادرًا ما تفشل مشاريع رندر الأبراج بسبب الصورة الرئيسية، فالبرج الزجاجي عند الغسق موجود في كل ملف أعمال. إنها تفشل في الأمور الخمسة أدناه، وكان يمكن رصد كل واحد منها في الرسالة الأولى، لو سأل أحد.

ما تكشفونه في الأسبوع الثاني

ما وعدت به مكالمات المبيعات

|    |                            |                                                                                                                              |
|----|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | «واقعية تامة، بالطبع»      | يبدو منظر أفق المدينة رائعًا، بينما يبقى اللوبي وطوابق المرافق والإطلالات من الطوابق رسومات، ولا يجد فريق المبيعات ما يعرضه. |
| 02 | «نلتزم برسوماتكم»          | ينحرف عدد الطوابق والارتدادات والمنصة وتاج البرج. تقارن لجنة مراجعة التصميم المشهد برسومات الواجهات وتسأل عن سبب الاختلاف.   |
| 03 | «المدينة مشمولة»           | يقف البرج على صورة جاهزة لأفق مدينة أو على شبكة فارغة. لا يستطيع المستثمرون تقدير ارتفاعه، ولا ترى لجنة المراجعة شارع.       |
| 04 | «والتصاميم الداخلية أيضًا» | تأتي طوابق المرافق من موزد آخر، بأسلوب آخر، فيبدو البرج من الداخل مبنى مختلفًا عن البرج من الخارج.                           |
| 05 | «ستكون جاهزة في الموعد»    | تصل الصور بعد اجتماع المستثمرين أو جلسة المراجعة أو إطلاق المبيعات، ولا يتأجل أي من هذه المواعيد من أجل رندر متأخر.          |

## أنتم لا تختارون ملف أعمال، بل تختارون طريقة عمل.

الأسئلة الاثنا عشر في الصفحتين التاليتين تختبر طريقة العمل. كل سؤال يقابل أحد الإخفاقات أعلاه، ولكل منها إجابة تستطيعون التحقق منها.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

## الاختبار، الجزء الأول

# الأسئلة من 1 إلى 6: الرسومات والمدينة والمودع

أرسلوها كما هي. أنتم لا تبحثون عن الحماس، بل عن أرقام وأسماء وتواريخ. والإجابات المبهمة إجابة أيضًا.

| اسألوا هذا                                                                     | الإجابة الجيدة تبدو هكذا                                                                                                                                                                         | انسخوا إذا سمعتم                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. ماذا تحتاجون منا لتبدؤوا نمذجة البرج؟                                       | نموذج المعماري بصيغة CAD أو BIM أو Revit أو الرسومات، «أرسلوا لنا نموذجًا ثلاثي الأبعاد مكتملاً أولاً.»<br>والاستخدامات طابقاً طابقاً، ومخطط الموقع. وللتصميم المفاهيمي تكفي دراسة للكتلة وموجز. |                                            |
| 2. كيف تحافظون على مطابقة الطوابق والارتدادات والمنصة وتاج البرج للرسومات؟     | رسومات معماريكم هي المرجع، ويُطابق النموذج معها على المعايير طابقاً طابقاً.                                                                                                                      | «نقدّر الواجهة تقريباً من رسم الواجهة.»    |
| 3. كيف تبينون المدينة حول البرج؟                                               | نُموذج الحي بشوارع الحقيقية ونهره ومبانيه المجاورة، فيظهر الارتفاع على حقيقته من كل زاوية تصوير.                                                                                                 | «نضعه داخل صورة جاهزة لأفق المدينة.»       |
| 4. متى نرى المسودة الأولى، محسوبةً من اكتمال الرسومات؟                         | عدد أيام عمل: من 3 إلى 5 للصورة الثابتة، ومن 1 إلى 2 أسبوعاً لأول مجموعة خارجية وداخلية، مع تحديد معنى «مكتملة».                                                                                 | «في أقرب وقت ممكن»، أو لا رقم على الإطلاق. |
| 5. ماذا يحدث إذا تقدّم موعد اجتماع المستثمرين أو جلسة مراجعة التصاميم أسبوعاً؟ | خيار عاجل بسعر محدد: نحو نصف المدة مقابل زيادة تقارب 40%.                                                                                                                                        | «ستدبر الأمر» من دون أي سعر.               |
| 6. كم جولة تعديل مشمولة، وما الذي يُحتسب جولة؟                                 | عدد ثابت، عادةً جولتان على المسودة وجولة على النسخة النهائية، والجولة قائمة ملاحظات واحدة موحّدة.                                                                                                | «تعديلات غير محدودة.»                      |

## لماذا السؤالان 2 و3 هما الأهم

يحكم على البرج أشخاص يدققون في الرسومات وفي أفق المدينة: تقارن جهة التمويل المشاهد بالنموذج المالي، وتعدّ لجنة مراجعة التصاميم الطوابق وتنظر إلى الشارع، وينظر الجار إلى ما يتغير خارج نافذته. وكلا السؤالين تحسمه طريقة بناء الاستوديو للنموذج قبل أن يبدأ.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الاختبار، الجزء الثاني

## الأسئلة من 7 إلى 12: المرافق والإطلاقات والأفلام والملفات

| اسألوا هذا                                                                              | الإجابة الجيدة تبدو هكذا                                                                                                                           | انسحبوا إذا سمعتم                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 7. هل تستطيعون تصميم اللوبي وطوابق المرافق ورندها بأسلوب المشاهد الخارجية نفسه؟         | نعم، من نموذج البرج نفسه: اللوبي واللوبي العلوي والمطعم وبار الأفق والسبا واللياقة البدنية، مصممة ومضاءة كمبنى واحد.                               | «التصاميم الداخلية لدى فريق آخر.»                 |
| 8. هل تستطيعون إظهار الإطلالة الحقيقية من طابق محدد؟                                    | نعم، من النموذج مع المدينة المحيطة به، للمستوى والاتجاه اللذين تحددهما، فيرى المستأجرون والمشترون ما يدفعون مقابلته.                               | «نضع خلف الزجاج أفقًا عامًا لمدينة ما.»           |
| 9. كيف تُظهرون البرج من الشارع لمراجعة التصميم؟                                         | كتلة دقيقة في سياقها الحقيقي، من مستوى النظر ومن النواصي التي تحددها اللجنة، نهاريًا وليلاً.                                                       | «نجعله يبدو جميلًا؛ أما الدقة فمسؤولية المعماري.» |
| 10. ما الصيغ التي تسلمونها لعرض المستثمرين وجلسة المراجعة ومركز المبيعات وكتيب التأجير؟ | دقة العروض والطباعة، ومقاسات الويب، ولوحات سياج الموقع، وشاشات مركز المبيعات، وصيغ وسائل التواصل والإعلانات، يُتفق عليها قبل تحديد زوايا الكاميرا. | «نرسل ملفات JPEG، وأنتم تغيرون مقاساتها.»         |
| 11. كيف تسقرون المرحلة التالية أو برجًا ثانيًا في الموقع نفسه؟                          | أقل من الأولى: نموذج المدينة والكاميرات والإضاءة والخامات يُعاد استخدامها، فتكلف كل مرحلة جديدة أقل.                                               | كل مرحلة تُسعر مشروعًا جديدًا.                    |
| 12. من سينمذج المشروع وينتج الرندر بالتحديد، وهل يُسند أي جزء لطرف آخر؟                 | أدوار محددة بالاسم من فريق الاستوديو نفسه، واتفاقية عدم إفصاح قبل تسليم الرسومات، ولا نشر دون موافقة.                                              | «شبكة»، أو تردد، أو صمت.                          |

6 - 0

انسحبوا، مهما بدا ملف الأعمال قويًا

9 - 7

اطلبوا مشهدًا تجريبيًا مدفوعًا قبل الالتزام بالمجموعة

12 - 10

إجابة جيدة: تعاقدوا، واطلبوا موعد المسودة الأولى كتابةً

### السؤال الذي تتهرب منه الاستوديوهات أكثر من غيره هو رقم 12

الإسناد إلى أطراف أخرى شائع وليس سيئًا دائمًا، المشكلة في إخفائه. يجب ألا يصل برج لم يُمول أو يُعتمد بعد إلى أشخاص لم توقعوا معهم اتفاقية عدم إفصاح، ولا يمكن تصحيح واجهة خاطئة على يد فريق لا يُسمح لكم بالتحدث إليه.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

أرسلوها

## رسالة واحدة، ثلاثة استوديوهات، يوم واحد

انسخوا الرسالة أدناه، واملؤوا ما بين الأقواس، وأرسلوها إلى ثلاثة استوديوهات في اليوم نفسه. قارنوا الردود جنبًا إلى جنب: الفروق تظهر في الإجابة الأولى، لا في ملف الأعمال.

الرسالة التي ترسلونها

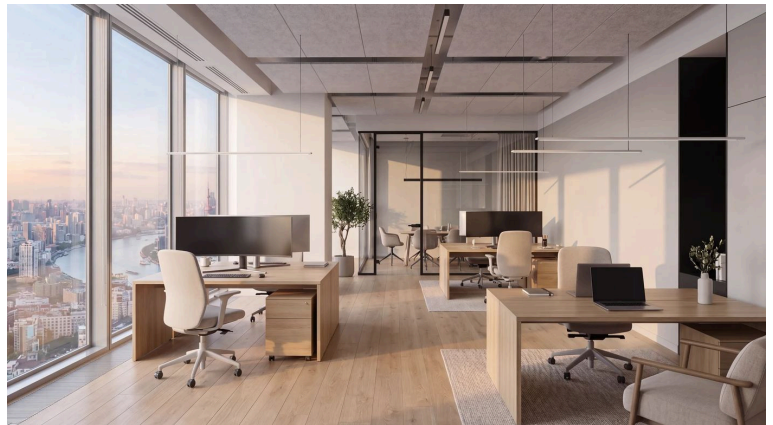
|    |         |                                                                                                                                                                                               |
|----|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | الموضوع | رندر برج لـ[المشروع]: طلب عرض سعر واثنا عشر سؤالاً                                                                                                                                            |
| 02 | السطر 1 | نحتاج إلى [عدد] مشاهد لـ[برج سكني / برج مكاتب / برج متعدد الاستخدامات / برج فندقي مع مساكن ذات علامة تجارية] من أجل [المستثمرين / مراجعة التصميم / إطلاق المبيعات / التأجير] بحلول [التاريخ]. |
| 03 | السطر 2 | نرفق هنا، أو نرسل بعد توقيعكم اتفاقية عدم الإفصاح الخاصة بنا: الرسومات أو نموذج المعماري، والاستخدامات طابقًا، ومخطط الموقع، ومرجعان.                                                         |
| 04 | السطر 3 | يُرجى الإجابة عن الأسئلة الاثني عشر أدناه بأرقام وأسماء، لا بنطاقات.                                                                                                                          |
| 05 | السطر 4 | الصقوا الأسئلة من 1 إلى 12 من الصفحتين 03 و04.                                                                                                                                                |
| 06 | السطر 5 | ستتخذ قرارنا خلال أسبوع من استلام الردود الثلاثة.                                                                                                                                             |

### بماذا كنا سنجيب نحن

أرقامنا في الصفحة التالية، بالصيغة نفسها، لتقيّمونا بالاختبار نفسه.

### ما تشترك فيه الردود الجيدة

إنها قصيرة. تجيب بأيام العمل وبالدولار، وتسمّي الأشخاص، وتعرض اتفاقية عدم إفصاح، وتطرح بدورها سؤالاً أو سؤالين عن الاستخدامات وطوابق المرافق والمدينة حول الموقع.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

## التكلفة

## أسعار السوق وشروطنا، لتتحقق من أي عرض سعر

نطاقات نرصدها في السوق خلال عام 2026، من المستقل إلى الاستوديو. استخدمها للتحقق من أي عرض سعر، بما في ذلك عرضنا.

| العمل المكلف به       | مستقل           | استوديو         |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| صورة خارجية واحدة     | \$100 - 300     | \$250 - 600     |
| صورة داخلية واحدة     | \$120 - 350     | \$300 - 700     |
| حزمة من 5 إلى 8 لقطات | \$600 - 1,500   | \$1,500 - 4,000 |
| رسوم متحركة، للدقيقة  | \$1,000 - 3,000 | \$3,000 - 8,000 |

هذه مدد التسليم وشروط التعديل المعتادة لدينا. نعتمدها في عروض الأسعار ما لم يتطلب المشروع غير ذلك، وحينها نوضح الأمر قبل بدء العمل.

المعيار لدى MAVERICK FRAME

المرحلة أو المخرج

|                               |                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|
| المسودة الأولى للصورة الثابتة | من 3 إلى 5 أيام عمل من استلام موجز مكتمل                 |
| صور نهائية، حزمة من 5 إلى 8   | من 2 إلى 3 أسابيع، بما فيها المسودات                     |
| رسوم متحركة حتى دقيقة واحدة   | من 4 إلى 6 أسابيع، تبدأ بلوحة القصة والمعاينة            |
| جولات التعديل المشمولة        | جولتان في مرحلة المسودة، وجولة واحدة على الصورة النهائية |
| ما الذي يُحتسب جولة           | قائمة ملاحظات واحدة موحدة تُرسل دفعة واحدة               |
| التسليم العاجل                | نصف المدة مقابل زيادة نحو 40%، متى سمح الجدول بذلك       |

### اختر الاستوديو قبل أن يحترق الموعد النهائي

ليست المشاريع الأعلى كلفة التي نراها تلك التي جاء موجزها ضعيفاً، بل تلك التي كُلف بها على عجل، بعد أن أخفق المورد الأول ولم يتزحزح موعد الإطلاق. قِيم استوديو أو اثنين ما دام لا شيء عاجلاً.

ملاحظة عن الفريق الداخلي: يحتاج فنان واحد إلى نحو عشرة اشتراكات برمجية ومحطة عمل ومجموعة من المهارات المجاورة، من النمذجة والإضاءة إلى المعالجة اللاحقة والتواصل مع العملاء. ولا يُؤتي ذلك ثماره إلا إذا كان هذا الشخص مشغولاً كل يوم. وما دون ذلك، فالحساب وحده يرفع الاستعانة بمصادر خارجية.

الخطوة التالية

# أرسلوا إلينا ما لديكم بالفعل

المخططات أو نموذج ثلاثي الأبعاد أو صور فوتوغرافية أو مسودة موجز، في أي حالة كانت. سنرد عليكم بنطاق عمل وسعر والأسئلة التي تحددهما، كتابةً ومن دون مكالمات مبيعات.

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| maverickframe.com/contacts/                         | نموذج التواصل |
| maverickframe.com/ar/solutions/high-rise-rendering/ | رندر الأبراج  |
| رُدّ على الرسالة التي وصلك فيها هذا الدليل.         | أو ببساطة     |

## كتبه من يقرؤون هذه الموجزات

يشغل Dim Kuzmenko منصب الشريك المؤسس في Maverick Frame Studio. الأرقام الواردة في هذا الدليل مصدرها بريدنا الوارد وقائمة أسعارنا، لا استطلاع قطاعي.