



دليل عملي / إصدار 2026

اثنا عشر سؤالاً قبل أن تنتهي المعايينات بلا قرار.

اطرحها قبل توقيع عقد رندر مكاتب. الاستوديو الجدير بالتعاقد يجب أن يجيب عن الأسئلة الاثني عشر كلها في رسالة واحدة. أما الاستوديو الخطأ فيصمت حين يطلب المستأجر خيار Cat B.

ابدأ من هنا

كل إخفاق كان ظاهرًا قبل أن توقع

نادرًا ما تفشل مشروعات زندر المكاتب بسبب جودة الصورة، ففي كل معرض أعمال واجهات زجاجية وردحات مضيئة. إنها تفشل في النقاط الخمس أدناه، وكان يمكن كشف كل واحدة منها في أول رسالة بريد إلكتروني، لو سأل أحدهم.

ما تكشفه في الأسبوع الثالث

ما وعد به اتصال المبيعات

01 «سنعرض المساحة في أفضل صورها»

المستأجر لا يستطيع تخيل طابق فارغ. يصل الطابق بلاطة فارغة مع بضعة مكاتب متناثرة. لا يزال المستأجرون عاجزين عن رؤية أين سيجلس ثمانون شخصًا ويجتمعون ويتناولون طعامهم، فتنتهي المعايينات بلا قرار.

02 «مظهر راقٍ للمبنى»

كل مكتب يشبه أي صندوق زجاجي آخر. كرايس من المكاتب الجاهزة وإضاءة مسطحة وأفق عام. الردهة قد تنتمي إلى المبنى المجاور، ولا شيء فيها يدعم قيمة الإيجار.

03 «إطلالات رائعة من كل طابق»

إطلالة الطابق مختلقة. الإطلالة من الطابق الثاني عشر أفق جاهز من مكتبة صور. يكشفها أول وكيل يعرف الشارع، ويكشفها كل مستأجر في المعايينة.

04 «التعديلات ليست مشكلة»

التوزيع يتغير مع كل مستأجر. المستأجر الثاني يريد توزيع Cat B مختلفًا. كل تغيير يُسعر كرنذر جديد، والمشهد محفوظ لدى جهة أخرى.

05 «جاهز لإطلاق التأجير»

التسويق يبدأ قبل جاهزية المبنى. تصل الصور بعد أن بدأ الوكلاء التسويق بالمخططات، ويُطبع الكتيب بصور مؤقتة.

أنت لا تختار معرض أعمال. أنت تختار طريقة عمل.

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



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الأسئلة من 1 إلى 6: الطابق والإطلالة والموعد

أرسلها كما هي. لا تبحث عن الحماس، بل عن أرقام وأسماء وتواريخ. والإجابة المبهمة إجابة أيضًا.

انسحب إن سمعت

الإجابة الجيدة تبدو هكذا

اسأل هذا

1. ما الذي تحتاجونه منا قبل تجهيز الطابق المتكرر؟
مساقت الطوابق، والتوزيع التجريبي أو مخطط المساحات مع عدد الموظفين، ومواصفات Cat A، ونوع المستأجر الذي تستهدفه.

2. كيف تحصلون على الإطلالة وضوء النهار الحقيقيين من كل طابق؟
محيط منمذج من مخطط الموقع والخرائط وصور الموقع، وكل كاميرا في الطابق الذي تعرضه، والشمس مضبوطة وفق اتجاه المبنى.

3. هل تتمذجون الأثاث والتشطيبات المحددة، لا قطعًا من المكتبات الجاهزة؟
نعم، من جدول الأثاث والتجهيزات (FF&E) وملفات المصنّعين، مع الاتفاق على القطع والخامات الرئيسية قبل بدء النمذجة.

4. متى أرى المسودة الأولى، محسوبة من موجز مكتمل؟
عدد محدد من أيام العمل، من 3 إلى 5 للصورة الثابتة، ومن 2 إلى 3 أسابيع لحزمة من 5 إلى 8 مشاهد، وما معنى «مكتمل».

5. ماذا يحدث إن تقدّم إطلاق التأجير أسبوعًا؟
خيار عاجل بسعر محدد: نحو نصف المدة مقابل زيادة تقارب 40%.

6. كم جولة تعديل مشمولة، وما الذي يُحتسب جولة؟
عدد ثابت، عادةً جولتان في مرحلة المسودة وجولة على النسخة النهائية، والجولة قائمة ملاحظات واحدة موحّدة. «تعديلات غير محدودة»، معناها أن أحدًا لم يسعّرها.

لماذا السؤالان 2 و3 هما الأهم

الوكيل والمستأجر جمهوران لا يخدمهما أي رندر مكاتب. الوكيل يعرف الشارع والإطلالة من كل طابق، ومصمم المستأجر يميّز الكرسي الجاهز من المكتبات حين يراه. وكلاهما يحسمه ما يطلبه الاستوديو قبل أن يبدأ.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الاختبار، الجزء الثاني

الأسئلة من 7 إلى 12: المستأجرون والصيغ والملفات

أسأل هذا	الإجابة الجيدة تبدو هكذا	انسحب إن سمعت
7. حين يغيّر المستأجر التوزيع، ماذا تحدّثون؟	المشهد القائم: يُستبدل التوزيع التجريبي أو التشطيطيات داخل النموذج، ويُعاد رندر الكاميرات نفسها.	عرض سعر جديد لكل توزيع، من الصفر.
8. هل يمكنكم عرض الطابق خامًا وبتجهيز Cat A و Cat B من الكاميرا نفسها؟	نعم، كنسخ من مشهد واحد، فتصطف الصور الثلاث جنبًا إلى جنب في ملف الوكلاء.	«ستكون هذه ثلاثة مشروعات منفصلة».
9. هل يُؤرشف مشهد العمل بعد التسليم؟	نعم، فيبدأ منه المستأجر التالي أو التجديد أو فيلم الانتقال.	لا يبقى بعد التسليم سوى ملفات JPEG النهائية.
10. ما الصيغ التي تسلّمونها للكتيب وملف الوكلاء والموقع الإلكتروني؟	دقة طباعة للكتيب، وملفات خفيفة للموقع وبوابات الإعلانات العقارية، وقصّات للتواصل الاجتماعي، يُتفق عليها قبل تأطير الكاميرات.	«نرسل ملفات JPEG، وأنتم تعدّلون مقاساتها».
11. هل يمكن إنتاج فيلم جولة وجولات 360 من النموذج نفسه؟	نعم، مع لوحة قصة قبل الرندر، وإجابة واضحة عن طريقة استضافة الجولات وفتحها على الهاتف.	«سنستعين بشريك لذلك».
12. من بالتحديد سينمذج المبنى ويُخرجه، وهل يُسند أي جزء إلى جهة أخرى؟	أدوار مسماة داخل فريق الاستوديو نفسه، أو «نعم» صريحة: «شيكنتنا»، أو تردّد، أو صمت. «مكتبة العناصر المكملّة»، مع ذكر السبب.	

6 - 0

9 - 7

12 - 10

انسحب، مهما بدا معرض الأعمال قويًا

اطلب مشهدًا تجريبيًا واحدًا مدفوعًا قبل الالتزام بالحزمة

إجابات جيدة: تعاقّد، واطلب موعد المسودة الأولى كتابةً

السؤال الذي تتهرب منه الاستوديوهات غالبًا هو رقم 12

الإنسان إلى مقال من الباطن أمر شائع وليس سيئًا دائمًا. المشكلة في إخفائه، لأنك لا تستطيع إصلاح إطلالة خاطئة أو إطلاق فائت مع فريق لا يُسمح لك بالتحدث إليه. اطرح السؤال بوضوح، ولاحظ كم تستغرق الإجابة.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

أرسلها

رسالة واحدة، ثلاثة استوديوهات، يوم واحد

لا تحتاج إلى مكالمات لإجراء الاختبار. انسخ الرسالة أدناه، وأرفق ما لديك بالفعل، وأرسلها في الوقت نفسه إلى الاستوديوهات الثلاثة في قائمتك المختصرة. تصل الردود خلال يوم عمل، وغالبًا ما يتضح الفرق بينها منذ الفقرة الثانية.

الرسالة التي ترسلها

01	الموضوع	رندر مكاتب لـ[اسم المبنى]: عرض سعر واثنى عشر سؤالاً
02	السطر 1	نحتاج إلى [العدد] من المشاهد لـ[مبنى مكاتب جديد / طوابق جديدة / تجهيز لمستأجر] في [المدينة] من أجل [التمويل / التخطيط / التأجير المسبق / الانتقال] بحلول [التاريخ].
03	السطر 2	مرفق: مساقط الطوابق، والواجهات، والتوزيع التجريبي أو مواصفات Cat A. وجدول الأثاث والتجهيزات، وصور الموقع، ومرجعان.
04	السطر 3	يُرجى الإجابة عن الأسئلة الاثني عشر أدناه بأرقام وأسماء، لا بنطاقات تقريبية.
05	السطر 4	الصق الأسئلة من 1 إلى 12 من الصفحتين 03 و04.
06	السطر 5	ستخذ قرارنا خلال أسبوع من استلام الردود الثلاثة.

بماذا سنجيب نحن

أرقامنا نحن في الصفحة التالية، بالصيغة نفسها، لتقيّمنا بالاختبار نفسه.

ما الذي تشترك فيه الردود الجيدة

إنها قصيرة. تجيب بأيام العمل والدولارات، وتسمي الأشخاص، وتطرح عليك سؤالاً أو اثنين عن المستأجر المستهدف والطوابق التي تريد عرضها.



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 الفخزج

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 ضعيفًا، بل تلك التي كُلف بها على عجل، بعد أن أخفق المورد الأول ولم يتزحزح موعد الإطلاق. قيم 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 يؤدي ذلك ثماره إلا إذا كان هذا الشخص مشغولاً كل يوم. وما دون ذلك، فالحساب وحده يبرّج الاستعانة بمصادر خارجية.

الخطوة التالية

أرسل إلينا ما لديك بالفعل

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

maverickframe.com/contacts/	نموذج التواصل
maverickframe.com/ar/solutions/office-rendering/	أعمال رندر المكاتب
رُدّ على الرسالة التي وصلك فيها هذا الدليل.	أو ببساطة

كتبه من يقرؤون هذه الموجزات

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