



دليل عملي / إصدار 2026

9 أخطاء في الرندر تُفشّل بصمت البيع على المخطط.

تسعة أشياء في صور المشروع العقاري تجعل الشقة تبدو أصغر أو أعتَم أو أقل صدقًا مما هي عليه، وكيف يكلفك كل منها مشتريين، وما الذي تطلبه من الاستوديو بدلاً منها.

ابدأ من هنا

المشتري يقرر في ثوانٍ. والرندر يقرر قبله.

من يشتري على المخطط لا يملك شقة يتجول فيها. يتصفح بوابة عقارية أو كتيّبًا، وينظر إلى الرندر بضع ثوانٍ، ويقرر هل البيت مضيء ورحب ويستحق السعر المطلوب. ثم يحجز معاينة، أو لا يحجز.

معظم صور الرندر التي تُخفق ليست قبيحة. إنها سليمة تقنيًا وخاطئة تجاريًا: الشمس في الجهة الخطأ، والعدسة تمطّ الغرفة، والمنظر من الشرفة مختلّق. كل واحد منها يزرع شكًا صغيرًا، ويقضي فريق المبيعات العام التالي في تبيده خلال المعاينات والمكالمات واجتماعات الحجز.

الأخطاء في هذا الدليل هي تلك التي يشعر بها المشتري دون أن يستطيع تسميتها. لا تحتاج عينًا مدربة لرصدها متى عرفتها، وكل واحد منها يمكن تصحيحه في الموجز، قبل أن يفتح الاستوديو المشهد.

ما يستنتجه المشتري

ما يظهر في الرندر

01	شرفة تحت شمس الظهيرة الكاملة على واجهة شمالية	الشقة مضيئة طوال النهار. ثم تثبت زيارة الموقع العكس، فيتساءل المشتري عمّا جُمِّل أيضًا.
02	غرفة معيشة مصوّرة بعدسة فائقة الاتساع	الغرفة واسعة جدًا. ثم تبدو الشقة النموذجية صغيرة، ويبدو السعر فجأة مرتفعًا.
03	المبنى على خلفية بيضاء أو ضبابية	لا أحد يريد إظهار ما بجواره، فلا بد أنه موقف سيارات أو سكة حديد أو ما هو أسوأ.
04	مسبح على السطح لا يُرى إلا من طائرة درون	مستطيل أزرق. يصعب تخيل استخدامه، ويسهل إسقاطه مما يستحقه السعر.
05	غرف فارغة غير مضاءة عند الغسق	لا أحد يسكن هنا بعد، ولا أحد مستعجل ليكون الأول.

المشتري لا يقارن الرندر بصور رندر أخرى.

بل يقارنه بيوم استلام المفاتيح. كل صورة تعد بأكثر مما يقدّمه المبنى هي دين على ذلك اليوم، يُسدّد بمعاينات صعبة وإعادة تفاوض ومراجعات سلبية. الرندر الأقل إبهارًا بقليل والصادق تمامًا يبيع لمدة أطول.



عمل إنتاجي من Maverick Frame

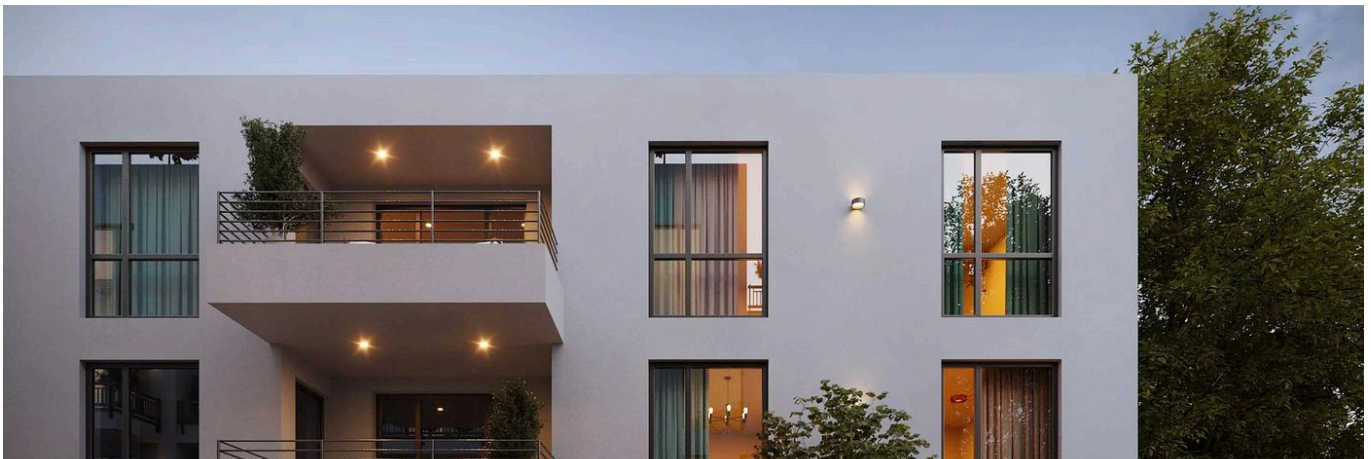
الأخطاء من 1 إلى 5

الضوء والعدسة وما لا تراه العين

الخطأ	لماذا يكلفك	التصحيح
1. الشمس في الجهة الخطأ	يتحقق المشتري من الاتجاه على المخطط. صورة رئيسية مشمسة لمبنى يواجه الشمال تُقرأ خدعةً حين يلاحظها، ومعظمهم يلاحظ قبل حجز المعاينة.	اطلب من الاستوديو ضبط الشمس وفق الاتجاه الحقيقي للموقع وخط عرضه، وتسمية وقت اليوم.
2. عدسة تمطّ الغرف	الكاميرا فائقة الاتساع تضاعف الحجم الظاهر لغرفة النوم. ثم تخيّب الشقة النموزجية أو الاستلام الظن، وبعض المشتريين يحتفظون بالكتيب ويقارنون.	اطلب بعدًا بؤريًا معتدلاً على ارتفاع نظر شخص واقف، والمساحة الحقيقية للغرفة في التعليق.
3. غرف فارغة أو نصف مؤثثة	الغرف الخالية تبدو أصغر وأبرد، ولا يستطيع أحد أن يعرف هل يتسع فيها سرير مزدوج أو طاولة طعام.	اطلب أثاثًا بمقاسات حقيقية لسوقك، مرتبًا كما سيعيش المشتري فعلاً. غرفتان أو ثلاث مؤثثة تكفي.
4. منظر غير موجود	الطوابق العليا تُسعر على المنظر. أفق عام أو سماء مرسومة يجعل العلاوة تبدو مختلفة.	اطلب المنظر من صور درون ملتقطة على ارتفاع الطابق، أو من نموذج دقيق للمحيط. للطوابق العليا والسفلى لقطات خاصة بها.
5. مرافق لا تظهر إلا من الجو	يدفع السكان رسوم خدمة مقابل المسبح والنادي الرياضي والحديقة. لقطة الدرون تُظهر شكلاً، لا سبباً للدفع.	اطلب لقطة واحدة على الأقل بمستوى النظر لكل مرفق، مع أشخاص يستخدمونه في وقت معقول من اليوم.

لا شيء من هذا يكلف أكثر إن أُنجز صحيحًا

الشمس والعدسة والأثاث الصحيحة تستغرق الساعات نفسها التي تستغرقها الخاطئة. كل ما يلزم أن تكون في الموجز قبل المسودة الأولى، لا في الملاحظات بعدها. أرسل مخطط الموقع مع تحديد الشمال، والمساقط، والأثاث الذي ستضعه في الشقة النموزجية، وستحل معظم هذه الصفحة قبل أن يفتح أحد المشاهد.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الأخطاء من 6 إلى 9

المحيط والناس

وجداول المواصفات

الخطأ	لماذا يكلفك	التصحيح
6. نباتات بعد عشرين عامًا من النمو	يصل المشترون فيجدون شتلات صغيرة وأحواضًا عارية. تبدو الحقائق التي دفعوا ثمنها غير مكتملة لسنوات، وتستدعي المقارنة مع لوحة الموقع.	اطلب النباتات بالحجم الذي ستكون عليه عند التسليم، أو تعليقًا واضحًا يقول إنها معروضة مكتملة النمو.
7. مبنى بلا جيران	المواصلات والحدائق والمدارس هي ما يبرر السعر. ومن دونها يملأ المشتري الفراغ بأسوأ تخمين.	اطلب الشارع الحقيقي والمباني المجاورة ومعلمًا واحدًا يعرفه المشتري المحلي. وما بعد ذلك يكفي محيط عام.
8. أشخاص يبدون ملصقين	القصاصات الجاهزة والفصل الخطأ والوجوه المحدقة تجعل الصورة كلها تُقرأ مزيفة، لا الأشخاص وحدهم. ويكف المشتري عن الثقة بالمبنى أيضًا.	اطلب عددًا قليلًا من الأشخاص، بإضاءة المشهد ومقياسه، بملابس الفصل، يفعلون شيئًا عاديًا.
9. تشطيبات ليست في المواصفات	رخام على سطح المطبخ في الرندر ولا مينيبي في الشقة يحول أداة البيع إلى شكوى، أو أسوأ. وينتهي فريق المبيعات إلى الاعتذار عن الكتيب.	اطلب من الاستوديو مطابقة كل تشطيب ظاهر لجدول المواصفات، ووسم أي شيء استرشادي.

قيّم مجموعتك الحالية: نقطة لكل خطأ تراه في صورة واحدة على الأقل. قد تكلف لقطة واحدة عدة نقاط، ومجموعة من عشرين صورة نادرًا ما تحصل على صفر. الهدف ليس نتيجة مثالية، بل ألا تكون هناك مفاجآت يوم يدخل المشتري.

+4

أعد صياغة الموجز

3 - 2

صحّح قبل الإطلاق

1 - 0

جاهزة للنشر

من أين تبدأ إن كانت النتيجة مرتفعة

صحّح 1 و4 و9 أولاً. الاتجاه والمنظر والتشطيبات هي الثلاثة التي يستطيع المشتري التحقق منها في المخطط والموقع والعقد، ولذلك هي التي تتحول إلى إعادة تفاوض. البقية تكلفك الاهتمام، وهذه تكلفك الثقة.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الصفحة الواحدة

افحص أي مجموعة رندر في خمس دقائق

ضع هذه القائمة أمام صورك الحالية، أو إعلان منافس على البوابة نفسها، أو ملف أعمال استوديو قبل أن تكلفه، بما في ذلك ملف أعمالنا. كل سطر خطأ واحد من الصفحات السابقة، بالترتيب نفسه.

قائمة فحص الرندر

- ☐ الشمس تأتي من الجهة التي يواجهها المبنى فعلياً.
- ☐ الغرف مصوّرة بمستوى النظر وبعدهة تحفظ نسبها الحقيقية.
- ☐ كل غرفة مؤثثة بمقاسات حقيقية، كما سيعيش فيها المشتري.
- ☐ المناظر من النوافذ والشرفات هي المناظر الحقيقية لذلك الطابق.
- ☐ لكل مرفق صورة واحدة على الأقل بمستوى النظر وفيها من يستخدمه.
- ☐ النباتات بحجمها عند التسليم، أو موسومة بوضوح بأنها مكتملة النمو.
- ☐ الشارع الحقيقي والجيران ومعلم محلي واحد داخل الإطار.
- ☐ الأشخاص قليلون وطبيعيون، بملابس الفصل ومضاًؤون كبقية المشهد.
- ☐ كل تشطيب ظاهر يطابق جدول المواصفات.

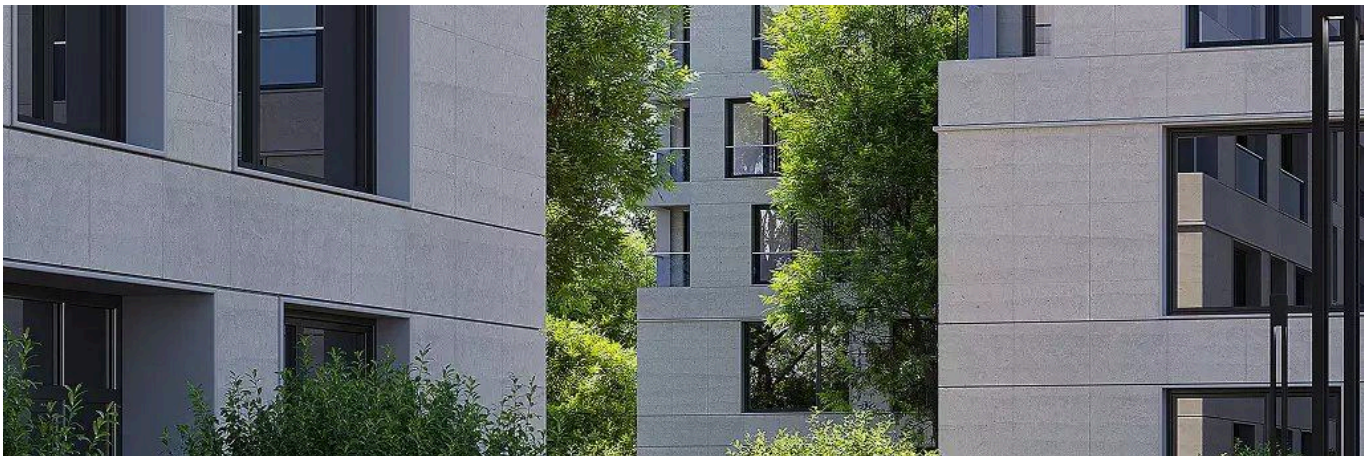
طبّقها على الصور الخمس التي تتولى معظم البيع: الواجهة الرئيسية، وغرفة المعيشة، وأفضل منظر، والمرفق الرئيسي، والاقتراب من الشارع. إن اجتازت الخمس، تبعثها بقية المجموعة غالباً. وإن أخفقت، فصحّحها قبل أن تدفع مقابل لقطات إضافية.

افحصنا بالطريقة نفسها

أسعارنا وشروط الاستوديو في الصفحة التالية، لتضعنا أمام القائمة نفسها قبل أن ترسل أي شيء.

إن وضعت ثلاث علامات أو أكثر

لا ترقّع الصور واحدة تلو الأخرى. أعد صياغة موجز المجموعة مرفقاً به الاتجاه والمساقط وجدول المواصفات وصور الموقع، لتصحّح كل لقطة من المصدر.



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 المكثف 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.

المرحلة أو الفخزج

المعيار لدى MAVERICK FRAME

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/real-estate-developers/	مشاريع التطوير العقاري
sale@maverickframe.com	أو راسلنا على

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.