



دليل عملي / إصدار 2026

خمس مراحل. نموذج مبنى واحد. يُبنى مرة لا أربعًا.

أي مرثيات مكتبية تطلبها من التمويل إلى الانتقال، وما الذي ينقله نموذج المبنى، وتوزيع الميزانية على المراحل بأسعار استوديوهات الفئة المتوسطة.

ابدأ من هنا

أربعة موردين وأربعة نماذج، ومبنى مكاتب واحد

نادرًا ما تتجاوز مشروعات المكاتب ميزانيتها بسبب رندر واحد. تتجاوزها لأن كل مرحلة تشتري مرئياتها من الأقرب حينها: معارف الوسيط لملف التمويل، ومعارف المعماري للتخطيط، وموَّرد وكيل التأجير للكتيب، وموَّرد مصمم التجهيز للمستأجر.

كُلٌّ منهم ينمذج المبنى من جديد من الرسومات نفسها، وكل مجموعة تبدو مختلفة قليلاً عن سابقتها: لون واجهة آخر، وأفق آخر، وطابق متكرر مجهز بثلاث طرق مختلفة. والتسرب الآخر توقيت: رندر الطوابق يُطلب بعد أن يبدأ الوكلاء التسويق بالمخططات، ويرى المستأجر خيار Cat B أول مرة حين يكون التجهيز قد شُغِر بالفعل.

التخطيط كمسار واحد

الشراء مرحلة بمرحلة

01	كل مرحلة تنمذج المبنى من جديد من الرسومات	نموذج مبنى واحد، يُحدَّث مع تطور التصميم
02	صور التمويل والتخطيط لا تتطابق	لقطات تمويل وتصريح من المشهد نفسه
03	الطابق المتكرر يُجهز من جديد لكل كتيب ومستأجر	مشهد طابق واحد، يُعاد تأييده لكل توزيع تجريبي وخيار Cat B
04	رندر الطوابق يُطلب بعد أن يبدأ الوكلاء التسويق	مجموعة تأجير مسبق تُجدول بينما التخطيط جارٍ
05	فيلم الإطلاق يبدأ من ملف فارغ	جولة السير وجولات 360 تُنتج في مشاهد موجودة بالفعل

النموذج هو الأصل، والصور هي المُخرَج.

نموذج المبنى المطابق للرسومات، في محيطه الحقيقي، هو أكبر تكلفة في أي مرئيات مكتبية. إذا بقي لدى استوديو واحد وحُدَّت مع تطور التصميم، تصبح كل مجموعة لاحقة إضاءة وكاميرات ورندر بدل النمذجة.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

خارطة الطريق

ماذا تطلب في كل مرحلة، وماذا يبقى منها

المراحل الخمس أدناه هي نفسها على صفحة رندر المكاتب الإدارية لدينا. لكل منها: ماذا تطلب، ومن يراه، وماذا ترثه المرحلة التالية بدل أن تدفع ثمنه من جديد.

المرحلة	اطلب هذه المراحل	من يستخدمها	ما ينتقل
تمويل	المبنى في محيطه، وميزات ESG، وطابق متكرر واحد مجهز	المستثمرون، الجهات الممولة، شركاء التمويل	نموذج المبنى والمحيط، ومشهد الطابق المتكرر
تصريح	مشاهد بمستوى الشارع، والكتلة في سياقها، والفضاء العام، ومشاهد ليلية	لجان التخطيط، مراجعات التصميم، لجان تحكيم المسابقات	الكاميرات الخارجية، وخامات الواجهة، والمحيط الحقيقي
تأجير مسبق	الردهة والطابق المتكرر والمرافق والتراسات	وكلاء التأجير، الكتّيب، ملف الوكلاء، الموقع الإلكتروني	مشاهد الردهة والمرافق، ومجموعة كاميرات الطابق
تجهيز	خيارات تقسيم المساحات والتشطيبات والأثاث في طابق المستأجر	إدارة الشركة المستأجرة، مقاول التجهيز الداخلي	توزيعات المستأجرين على الكاميرات نفسها
إطلاق	فيلم جولة، وجولات 360، وصيغ للتواصل الاجتماعي	إطلاق التأجير، انتقال الموظفين، الصحافة	مكتبة مشاهد للمستأجر التالي والتجديدات

ابدأ من حيث أنت

إن كنت في مرحلة تأجير مسبق بالفعل، فاطلب الآن رندر الردهة والطابق المتكرر والمرافق، واشترط أن يُبنى الطابق مشهّدًا يقبل توزيعات مختلفة، بكاميرات ثابتة، ويبقى محفوظًا لدينا. هذا ما يسمح لخيارات تجهيز لكل مستأجر ولجولة السير عند إطلاق بإعادة استخدامه بدل البدء من جديد.

لا يمر كل مبنى بالمراحل الخمس كلها. قد يبدأ التجديد من تأجير مسبق، وقد يتخطاها المالك الشاغل وينتقل مباشرة إلى تجهيز. يبقى الترتيب صحيحًا، وتبقى القاعدة كذلك: أي مرحلة تأتي أولاً تبني المشهد الذي تعيد البقية استخدامه.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

التكلفة

مبنى مكاتب وخمس مراحل، مسعرة بندًا بندًا

تكلفة مركّبة لمبنى مكاتب استثماري من عشرة طوابق، بأسعار استوديوهات الفئة المتوسطة. يُنمذج المبنى وطابق متكرر مجهز مرة واحدة في مرحلة تمويل، والردهة والمرافق مرة واحدة في مرحلة تأجير مسبق. البنود المعاد استخدامها أرخص لأن لا شيء يُعاد بناؤه قبل الرندر.

البند	الأساس	بأسعار الاستوديو
01 تمويل: نموذج المبنى والمحيط من الرسومات	بناء، مرة واحدة	\$4,800
02 تمويل: مشهد الطابق المتكرر، مجهز لمستأجر واقعي	بناء، مرة واحدة	\$1,800
03 تمويل: مشاهد المحيط وميزات ESG والطابق المجهز	4 × \$450	\$1,800
04 تصريح: مشاهد بمستوى الشارع والكتلة ومشاهد ليلية	6 × \$400، النموذج من تمويل	\$2,400
05 تأجير مسبق: مشاهد الردهة والمرافق والتراسات	بناء، مرة واحدة	\$3,200
06 تأجير مسبق: رندر الردهة والطابق المتكرر والمرافق والتراسات	8 × \$500، النموذج ومشهد الطابق من تمويل	\$4,000
07 تجهيز: خيارات تقسيم المساحات والتشطيبات والأثاث في طابق المستأجر	6 × \$400، مشهد الطابق من تمويل	\$2,400
08 إطلاق: فيلم جولة من الشارع إلى الطابق المتكرر	1 دقيقة × \$6,000	\$6,000
09 إطلاق: جولة 360 في الردهة والمرافق والطابق المتكرر	6 بانوراما × \$450، المشاهد من تأجير مسبق	\$2,700
10 إطلاق: مقاطع قصيرة من الفيلم للتواصل الاجتماعي	3 مقاطع × \$300	\$900
مجموع تمويل		\$8,400
مجموع تصريح		\$2,400
مجموع تأجير مسبق		\$7,200
مجموع تجهيز		\$2,400
مجموع إطلاق		\$9,600

مخطط كمسار واحد

\$30,000

المرئيات نفسها مشتتة مرحلةً بمرحلة من الصفر

\$53,000

32%

8%

24%

8%

28%

إطلاق

تجهيز

تأجير مسبق

تصريح

تمويل

من الصفر يعني البنود نفسها مضافاً إليها \$23,000: نموذج المبنى بقيمة \$4,800 يُبنى مجدداً في تصريح وتأجير مسبق وإطلاق، ومشهد الطابق المتكرر بقيمة \$1,800 مجدداً في تأجير مسبق وتجهيز وإطلاق، ومشاهد الردهة والمرافق بقيمة \$3,200 مجدداً في إطلاق. النسب أعلاه من المجموع المخطط البالغ \$30,000.

الصفحة الواحدة

ما ترسله إلينا في كل مرحلة

الفرق التي تظهر شعاراتها على صفحات خدماتنا لا ترسل مواصفات طويلة. في كل مرحلة ترسل أشياء قليلة كهذه، عادةً في نص رسالة بريد، وهذا يكفي لعرض السعر وبدء العمل.

01	تمويل: الرسومات	مساقط الطوابق والواجهات ومخطط الموقع، ولو كانت أولية. حدّد النسخة الحالية.
02	تمويل: الجمهور	ملف الجهة الممولة أو عرض المستثمرين أو شريك التمويل، وميزات ESG التي سيبحثون عنها.
03	تصريح: نقاط الرؤية	أي نقاط رؤية تطلبها جهة التخطيط أو شروط المسابقة، محددة على مخطط، مع صور الموقع.
04	تصريح: الشارع	مخطط تنسيق الموقع واستخدامات الطابق الأرضي والإضاءة للمشاهد الليلية، ولو كرسم أولي.
05	تأجير مسبق: المستأجر المستهدف	نوع المستأجر وعدد الموظفين الذي يُجهز له الطابق المتكرر، ومواصفات Cat A.
06	تأجير مسبق: القنوات	أين ستُعرض الصور: كتيّب التأجير، ملف الوكلاء، الموقع الإلكتروني، بوابات الإعلانات العقارية.
07	تجهيز: موجز المستأجر	التوزيع التجريبي أو مخطط المساحات، وجدول الأثاث والتجهيزات، وخيارات التشطيب المراد مقارنتها.
08	إطلاق: الموعد	موعد إطلاق التأجير أو الانتقال، وأين سيُعرض الفيلم وجولات 360.
09	كل مرحلة: الميزانية	رقم أو نطاق لكل مرحلة. إنه أقصر طريق إلى نطاق عمل مناسب، وليس نقطة ضعف.

شروطنا في الصفحة التالية

أسعار السوق والمدد وما يُحتسب جولة تعديل مفصلة في الصفحة 06. والتكلفة المركبة في الصفحة 04 مسقّرة بأسعار استوديوهات الفئة المتوسطة نفسها.

غيّر المرحلة واحتفظ بالمشهد

إن بنينا مبنك في مرحلة سابقة، فإعادة فتحه تتطلب رسالة واحدة: اذكر المرحلة والتسليمات الجديدة وأي تغييرات في التصميم أو التوزيع منذ ذلك الحين. نموذج المبنى ومشاهد الطوابق محفوظة لدينا، فيبدأ السعر من الرندر لا من النمذجة.



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.

المرحلة أو الفئزج

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/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.