



دليل عملي / إصدار 2026

سعرنا الشقة النموذجية ومجموعة CGI للإطلاق. الفرق \$179,080.

إطلاق مبيعات واحد مسعر مرتين: شقة نموذجية ومركز مبيعات وتصوير بـ \$196,740، أو مجموعة CGI من نموذج ثلاثي الأبعاد واحد بـ \$17,660، جاهزة قبل ذلك بأشهر.

ابدأ من هنا

الشقة النموذجية تُفتح بعد تجميد التصميم

على المطور العقاري أن يبدأ البيع والمبنى ما زال مجموعة من الرسومات. والجواب التقليدي أن يبني المنتج على أي حال: شقة نموذجية مجهزة وفق المواصفات النهائية، ومركز مبيعات حولها، وصور فوتوغرافية لكليهما لبروشور المشروع ومنصات الإعلانات العقارية.

هذا الحل ينجح، والمشترون يحبونه. لكن الشقة النموذجية لا تُبنى إلا بعد تثبيت المخطط وجدول التشطيبات، وتحتاج إلى مساحة تقوم فيها وإلى برنامج تجهيز، وتعرض نوع وحدة واحدًا بتشطيب واحد. وكل تغيير بعد ذلك يعيد المقاول إلى الموقع. أما مجموعة الإطلاق بتقنية CGI فتأتي من الرسومات نفسها في نموذج ثلاثي الأبعاد واحد، وتبدأ والتصميم ما زال يتغير، وتعرض كل نماذج الوحدات والواجهة والموقع والإطلالة.

مجموعة الإطلاق بتقنية CGI

الشقة النموذجية ومركز المبيعات

01	تنتظر مخططًا ثابتًا وجدول تشطيبات ومساحة	تبدأ من ملفات CAD أو BIM أو مخططات PDF والتصميم ما زال يتغير
02	تعرض نوع وحدة واحدًا، بتشطيب واحد، في مكان واحد	تعرض كل نماذج الوحدات والواجهة واللقطة الجوية والإطلالة
03	تغيير التشطيب يعني عودة فريق التجهيز إلى الموقع	تغيير التشطيب يعني استبدال خامة وإعادة الرندر
04	تصل إلى المشتري القادرين على الزيارة شخصيًا	تصل إلى المشتريين في الخارج على الهاتف عبر جولة افتراضية 360°
05	إيجار وتكاليف تشغيل في كل شهر من فترة البيع	تُدفع مرة واحدة، وينتقل النموذج إلى المرحلة التالية

الشقة النموذجية تُفتح حين كان ينبغي أن تُفتح قائمة الجوزات.

في مثالنا المركب تُفتح الشقة النموذجية بعد 16 أسبوعًا من توقيع عقد الإيجار، وبعد تثبيت التشطيبات فقط. أما مسودات CGI الأولى فتصل بعد 3 إلى 5 أيام عمل من استلام الرسومات، والمجموعة الكاملة من الصور الثابتة خلال 2 إلى 3 أسابيع. والأسابيع الفاصلة هي الأشهر الأولى من حملة البيع.



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الفاتورة

إطلاق مبيعات واحد، مسعر بالطريقتين

مثال مركّب مسعر بأسعار السوق المتوسطة: مبنى سكني من 60 شقة بأربعة نماذج وحدات، وتسعة أشهر من البيع قبل الإنجاز، وتغيير متأخر واحد في تشطيبات المطبخ والأرضيات. بنود الشقة النموذجية بنود مركّبة نموذجية، لا إحصاءات سوق. والطريقتان كلاهما تحتاجان إلى صور خارجية مرندرة، فالمبنى غير موجود بعد.

البند	الأساس	التكلفة
01	الشقة النموذجية: مساحة مستأجرة قرب الموقع للمركز والشقة	9 أشهر \$4,500 x \$40,500
02	الشقة النموذجية: شقة بغرفتي نوم منفذة وفق المواصفات النهائية	85 م²، تجهيز \$68,000
03	الشقة النموذجية: مركز المبيعات، الاستقبال، طاولة المجسم، الشاشات	تجهيز \$36,000
04	الشقة النموذجية: الأثاث والإضاءة والتنسيق والتجهيز الديكوري	وحدة واحدة \$24,000
05	الشقة النموذجية: الكهرباء والمياه والتنظيف والتأمين والحراسة	9 أشهر \$1,300 x \$11,700
06	الشقة النموذجية: تصوير الشقة والمركز، 12 صورة	1 يوم تصوير \$2,800
07	مسار الشقة النموذجية، صور مرندرة أيضًا: 4 مناظر خارجية و2 من اللقطات الجوية	4 x \$580 + 2 x \$600 \$3,520
08	مسار الشقة النموذجية، صور مرندرة أيضًا: مخططات وحدات ثلاثية الأبعاد	4 x \$180 \$720
09	الشقة النموذجية: تغيير متأخر للتشطيب، إعادة تركيب واجهات المطبخ والأرضيات	إعادة تجهيز \$9,500
10	نموذج ثلاثي الأبعاد للمبنى والموقع والمحيط والوحدة النموذجية: CGI	من CAD أو BIM \$2,800
11	مناظر خارجية رئيسية، الشارع والفناء والمدخل وعند الغسق: CGI	4 x \$580 \$2,320
12	لقطات جوية، الموقع في محيطه والمخطط العام: CGI	2 x \$600 \$1,200
13	داخليات الشقة النموذجية، نموذجًا وحدتين: CGI	6 x \$420 \$2,520
14	مخططات وحدات ثلاثية الأبعاد، مخطط لكل نموذج: CGI	4 x \$180 \$720
15	فيديو ثلاثي الأبعاد للمشروع، من الوصول إلى التراس: CGI	60 ثانية \$5,400
16	للوحدة النموذجية 360° جولة افتراضية: CGI	5 مشاهد \$320 x \$1,600
17	تغيير متأخر للتشطيب، إعادة رندر 6 لقطات و5 مشاهد: CGI	تحديث النموذج \$1,100

\$17,660

مجموعة إطلاق CGI، البنود 10 إلى 17

\$196,740

مسار الشقة النموذجية، البنود 1 إلى 9

بين طريقتين لبدء البيع: \$179,080.

معظم الفرق إيجار وتجهيز وتكاليف تشغيل، تُنفق كلها قبل أول حجز. التغيير المتأخر في التشطيب وحده يكلف \$9,500 في الشقة النموذجية مقابل \$1,100 في CGI، ومسار CGI وحده يضيف كل نماذج الوحدات وفيديو وجولة افتراضية.

الأسابيع والتغييرات

حيث يفترق المساران، شهرًا بعد شهر

سبع لحظات بين شراء الأرض وآخر حجز تفترق فيها كلفة الشقة النموذجية عن كلفة مجموعة CGI. ويبين العمود الثاني أثر كل لحظة على مطور عقاري أعلن موعد البيع.

اللحظة

ما يفعله كل مسار بالمطور العقاري

01	الرسومات قيد الترخيص	لا شيء مادي يمكن بناؤه بعد. في CGI تخرج دراسة الكتلة ومنظر رئيسي لجهة التمويل والبلدية من النسخة الأولى للنموذج.
02	فتح باب الحجوزات	الشقة النموذجية تحتاج إلى مساحة وتجهيز وتشطيبات ثابتة: 16 أسبوعًا في المثال. صور CGI الثابتة جاهزة بعد 2 إلى 3 أسابيع من الرسومات.
03	تغيير توزيع نماذج الوحدات	في الشقة النموذجية تُنقل الجدران والتمديدات. في CGI يُحدّث المخطط ويُعاد رندر ما تأثر.
04	استبدال تشطيب	إعادة تركيب واجهات المطبخ والأرضيات: \$9,500 في المثال. في CGI خامة جديدة وإعادة رندر إحدى عشرة لقطة: \$1,100.
05	مشتري يقيم في الخارج	تصله الشقة النموذجية في اثنتي عشرة صورة. أما الجولة الافتراضية 360° فتتيح له التجول في الوحدة على هاتفه قبل حجز معاينة.
06	حفل الإطلاق	يستضيفه مركز المبيعات إن اكتمل. ويُعرض الفيديو على شاشاته وعلى الموقع ووسائل التواصل، من النموذج نفسه.
07	المرحلة التالية	يُفكّك المركز أو يُستأجر تسعة أشهر أخرى. ويبقى نموذج CGI محفوظًا، فلا تُسعر إلا الوحدات الجديدة.

متى تظل الشقة النموذجية الفعلية جذيرة بمكانها

- الرندر يبيع فكرة البيت، وبعض المشترين يريدون لمسه قبل التوقيع. الشقة النموذجية هي الجواب الصحيح حين:
- ☐ يكون المشروع فاجراً ويُباع لمشتريين محليين يريدون فتح الأدراج ولمس أسطح المطبخ.
 - ☐ تكون المبيعات في ثلثها الأخير، وتحتاج الوحدات المتبقية إلى دفعة أبعد مما قدّمته الصور.
 - ☐ يكون البناء قد تقدّم بما يكفي لتجهيزها في وحدة حقيقية: بلا إيجار، وُباع في النهاية.
 - ☐ تكون المواصفات نهائية، فلا يحتاج شيء مما تبنيه إلى إعادة تجهيز.

4-6 أسابيع

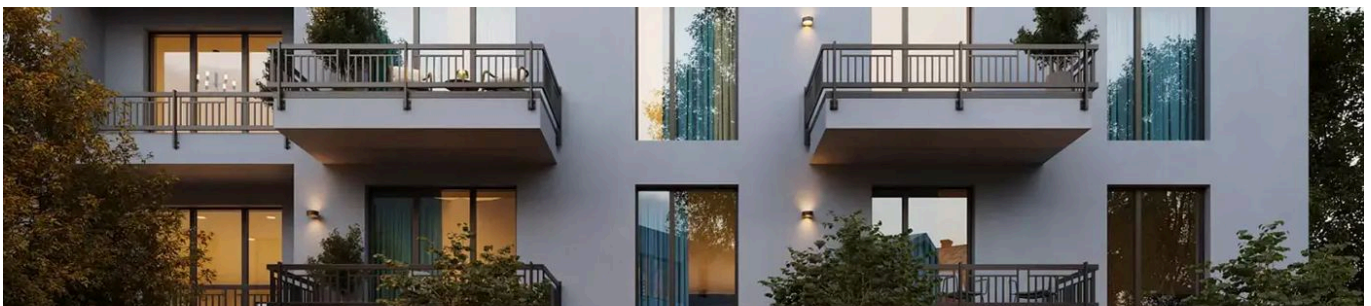
فيديو ثلاثي الأبعاد حتى دقيقة واحدة

2-3 أسابيع

المجموعة الكاملة من الصور الثابتة

3-5 أيام

أول مسودة CGI من الرسومات



عمل إنتاجي من Maverick Frame.

الصفحة الواحدة

ما يرسله إلينا المطورون العقاريون فعلاً

المطورون العقاريون الذين تظهر شعاراتهم على صفحاتنا لا يرسلون مواصفات. يرسلون شيئاً قريباً من هذا، غالباً في نص رسالة بريد إلكتروني مرفقة بها الرسومات، وهو كافٍ لتسعير مجموعة إطلاق وبدء العمل.

01	الرسومات	ملفات CAD أو BIM أو SketchUp أو ملفات PDF المقدّمة للترخيص، في أي حالة كانت. اذكر ما قد يتغير بعد.
02	جدول التشطيبات	أو مسودته الحالية: المطبخ والأرضيات والحمامات وخامات الواجهة، مع المراجع.
03	نماذج الوحدات	كم نموذجًا، وأيها يقود المبيعات، وأيها سيراه المشترون أولاً.
04	الموقع	عنوان أو دبوس على الخريطة. نرندر الاتجاه الحقيقي والمباني المجاورة والإطلاقات.
05	تنسيق الموقع	مخطط تنسيق الحدائق، أو سطر واحد عن الإحساس المطلوب في الفناء والشارع.
06	من يجب أن يوافق	جهة التمويل، أو البلدية، أو المشترون المحليون، أو المشترون في الخارج. هذا ما يحدد اللقطات.
07	الصيغ	بروشور المشروع، ولوحات سور الموقع، والموقع الإلكتروني، ومنصات الإعلانات العقارية، وشاشات مركز المبيعات، ووسائل التواصل.
08	من يجمع الملاحظات	شخص واحد من جهتك، لتصلنا كل جولة ملاحظات في قائمة واحدة.
09	موعد البيع	الموعد الحقيقي، لا المريح.
10	الميزانية	رقم أو نطاق. إنها أسرع طريق إلى نطاق عمل مناسب، وتبقى بيننا.

نموذج واحد لكل المراحل

النموذج المبني للإطلاق يخدم صور الترخيص ومجموعة البيع والمرحلة التالية. وعندما يتغير التصميم يُعاد رندر اللقطات، ولا تُصنع من الصفر.

الرندر أولاً، والبناء لاحقاً

افتح الحجوزات بمجموعة CGI مصنوعة من الرسومات. وإن احتاج المشروع إلى شقة نموذجية، فابنها لاحقاً في وحدة حقيقية من المبنى المكتمل، حيث لا تكلف إيجاراً وتُباع في النهاية.



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 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 النموذج أو جدول التشطيبات أو مسودة موجز، في أي حالة كانت. سنرد عليك بنطاق عمل وسعر والأسئلة التي تحددهما، ردًا مكتوبًا لا مكالمة مبيعات.

maverickframe.com/contacts/	نموذج التواصل
maverickframe.com/ar/solutions/real-estate-developers/	الرندر العقاري
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.