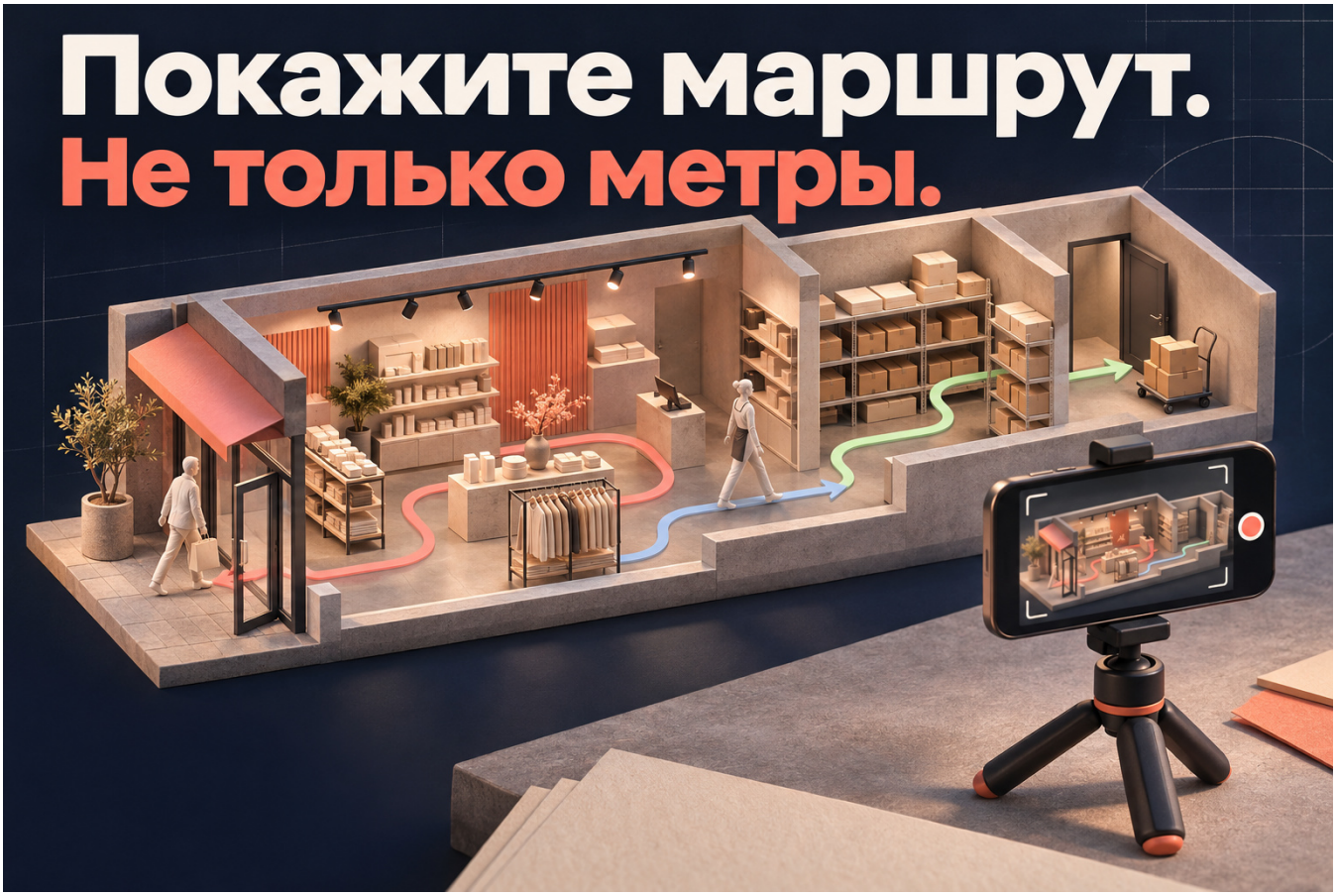
Видео коммерческого помещения: от брифа до следующего шага

Съёмочный лист, сценарий B-34 и проверка фактов перед отправкой ролика арендатору.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Бриф перед съёмкой

Этот инструмент помогает риелтору подготовить записанную видеопрезентацию коммерческого помещения для предварительного отбора. Он не подтверждает юридическую или техническую пригодность адреса для бизнеса.

Вопрос арендатору	Как меняет съёмку
Кто приходит и как находит вход?	Первым показываем соответствующий путь
Что привозят и в какой упаковке?	Снимаем маршрут груза, а не только заднюю дверь
Какие операции выполняют внутри?	Показываем связи между нужными зонами
Что сразу исключает адрес?	Не прячем критическое ограничение
Какое решение нужно после ролика?	Формулируем один следующий шаг

Бизнес и процесс	Критическое условие	Решение после просмотра

2. Три маршрута на одной схеме

На плане используйте три разных обозначения. Каждый маршрут проведите целиком: начало, промежуточные переходы, конечная точка. Пометьте участки, где доступ или габариты ещё не проверены.

Маршрут	Заполненный пример B-34	Что остаётся проверить
Посетитель	Улица → вход → зал	Как читается вход с направления потока
Товар	Двор → дверь → перепад → хранение	Правила дворового доступа и путь тележки
Сотрудник	Вход → рабочая зона → подсобное помещение	Фактические условия использования зон

Пересечение не скрывать
Если поставка идёт через клиентскую зону, покажите это. Возможность организовать процесс обсуждается отдельно.

Начало и конец	Переход или препятствие	Нужный кадр

3. Паспорт учебного объекта B-34

Все сведения этого примера вымышлены. Рассматривается помещение 120 м² для магазина. Клиент предполагает доставку коробок на тележке. Есть уличный вход, дворовая дверь и внутренний перепад уровня. Документ о доступной мощности ещё не получен.

Что известно в примере	Что нельзя из этого вывести
В кадре есть дворовая дверь	Регулярная разгрузка разрешена
Показан электрощит	Доступна нужная арендатору мощность
Видна свободная торговая зона	Бизнес вправе начать работу без проверок
Есть перепад уровня	Тележка гарантированно пройдёт
Указано 120 м²	Площадь можно подтвердить видеопанорамой

Для реального объекта замените учебные сведения проверенными данными. У площади должны быть документ и дата, у условий доступа конкретное подтверждение.

Наш объект	Источник исходных данных	Неизвестное

4. Матрица доказательств для титров

Фраза в ролике	Основание	Безопасная редакция B-34
Вход со двора	Непрерывный кадр маршрута	Вход со двора показан
Разгрузка в любое время	Подтверждения пока нет	Порядок доступа уточняется
Мощность подходит	Документа пока нет	Мощность проверяем по документам
Проход для тележки	Нет габаритов груза и маршрута	Размеры и перепад проверим на осмотре

Матрица нужна до монтажа. Кадр и подпись должны сообщать одно и то же. Не ставьте визуализацию будущей отделки рядом с фактами текущего состояния без явного обозначения.

Утверждение	Источник и дата	Титр после проверки

5. Съёмочный лист без пропавших переходов

Сцена	Что должно быть видно	Критерий приёмки
Ориентир и фасад	Подход и конкретная дверь	Зритель узнаёт нужный вход
Вход и зал	Переход через дверь	Нет скачка в другую зону
Двор и приёмка	Весь путь к хранению	Ограничение не осталось за кадром
Рабочие зоны	Связь с основным помещением	Понятно расположение
Спорный участок	Общий вид и деталь	Можно сформулировать вопрос

Крупная деталь не заменяет общий план. Сначала дайте зрителю понять, где она находится. Не используйте сильное широкоугольное искажение как аргумент о ширине прохода.

Номер кадра	Начало → конец	Что переснять

6. Монтажный бюджет 100 секунд

Редакционный пример B-34, не универсальная длительность. Важное ограничение сохраняется даже при сокращении ролика.

Блок	Секунды	Задача
Ориентир и вход	12	Найти помещение
Путь посетителя	25	Понять клиентский маршрут
Приёмка товара	22	Увидеть путь поставки
Рабочие зоны	15	Связать внутренние функции
Условия и неизвестные	16	Отделить факт от вопроса
Следующий шаг	10	Договориться о проверке

Контроль суммы
12 +25 +22 +15 +16 +10 =100 секунд. Дополнительный сложный переход может потребовать увеличения хронометража, а не ускорения важного кадра.

Что убрать	Что обязательно сохранить	Новая длительность

7. Готовый текст сопровождения B-34

Часть	Учебная реплика
Вход	Показываем путь от улицы до основной зоны. Эта дверь относится к рассматриваемому помещению.
Поставка	Теперь путь от дворовой двери к месту хранения. Здесь есть перепад уровня; пригодность маршрута для вашей тележки ещё проверим.
Неизвестные	Доступную мощность и порядок дворового доступа уточняем по документам. Видео не подтверждает эти условия.
Следующий шаг	Если базовая схема подходит вашему процессу, согласуем технический осмотр и список нужных данных.

Это пример речи, а не универсальное описание объекта. Заполните факты своего адреса и удалите любую фразу, для которой нет основания.

Наш фрагмент	Что говорим	Чем подтверждаем

8. Субтитры и текстовая версия

Проверьте автоматическую расшифровку вручную. По рекомендациям W3C важны точность речи и значимая звуковая информация. Описательная текстовая версия также передаёт существенное содержание кадра.

Проверить	Пример ошибки	Исправление
Отрицание	«Доступ есть» вместо «доступа нет»	Сверить со звуком и документом
Числа и единицы	Неверно распознанная площадь	Сверить исходное значение
Место титра	Текст закрывает перепад	Перенести без потери читаемости
Визуализация	Рендер выглядит как текущее фото	Явно подписать предполагаемое решение

Не используйте обработанный звук ролика для вывода о шуме. Условия на объекте при необходимости проверяют отдельно подходящим способом.

Таймкод	Точная правка	Проверил

9. Отправка и журнал обратной связи

Учебное сообщение: «В ролике показаны вход, зал и путь поставки. Посмотрите, подходит ли базовая схема вашему процессу. Мощность и правила доступа пока уточняем. Для проверки размеров и условий можем согласовать технический осмотр».

Показатель B-34	Число	Как трактовать
Получатели	12	База учебного журнала
Сообщили о просмотре	8	8/12 ≈66,7%, не все просмотры
Назвали вопросы	5	Содержание вопросов важнее общего числа
Согласовали осмотр	3	3/12 =25%, причинность не доказана

Все числа вымышлены. Не подменяйте согласованный осмотр фактическим посещением или сделкой. Ролик мог быть только одним из факторов решения.

Получатель/ID	Вопрос после ролика	Согласованный шаг

10. Приёмка и обновление версии

Проверка	Признак готовности
Телефон без звука	Понятны маршруты и ключевые ограничения
Телефон со звуком	Речь разборчива, титры точны
Незнакомый зритель	Отличает показанное от неподтверждённого
Ссылка	Открывается ожидаемым получателем
Версия	Есть дата и ответственный
Изменения объекта	Есть список кадров и титров для пересмотра

Изменились вход, перегородки, доступ или условия предложения: проверьте ранее отправленный файл. Подготовьте корректировку для получателей в рамках согласованного общения.

Версия и дата	Что изменилось	Кому нужно уточнение

Диагностика Нейросистемы помогает риелтору связать материал перед встречей с запросом клиента и дальнейшим разговором. Этот гайд можно использовать отдельно как рабочий съёмочный бриф.

Источники и проверка

W3C WAI: субтитры и проверка автоматического распознавания

W3C WAI: текстовые версии аудио и видео