

К 338 - 1

0 - 28

Сводно-статистическое отделение Орловской Губернской Земской Управы.

ОБЩІЯ ОСНОВАНІЯ

ОЦѢНКИ

торговыхъ и торгово-промышленныхъ
помѣщеній,

находящихся въ предѣлахъ уѣздовъ и сельскихъ
построекъ, приносящихъ доходъ.

Изданіе Орловскаго Губернскаго Земства.

ОРЕЛЬ.
Типографія С. А. Зайцевой.
1909.

К338-1 К65.42
0-28

Оцѣночно-статистическое отдѣленіе Орловской Губернской Земской Управы.

ОБЩІЯ ОСНОВАНІЯ

ОЦѢНКИ

торговыхъ и торгово-промышленныхъ помѣщеній,

находящихся въ предѣлахъ уѣздовъ и сельскихъ
построекъ, приносящихъ доходъ.

40059

Изданіе Орловскаго Губернскаго Земства.

КРАЕДѢЛІЕ
2009

Судовая канцелярія
Губернскаго
П. П. К. 1909

ОРЕЛЪ.

Типографія С. А. Зайцевой.

1909.

УНИВЕРСИТЕТЪ	ИМЕНА А. Д. ШАВР
Вид.	3/1.23
Отд.	25
№	25
Библ. Городск. Народ.	УНИВЕРСИТЕТЪ

ПЕЧАТАТЬ ДОВОЛЕНО.

Общія основанія оцѣнки торговыхъ и торгово-промышленныхъ помѣщеній, находящихся въ предѣлахъ уѣздовъ и сельскихъ построекъ, приносящихъ доходъ.

Къ категоріи имуществъ, опредѣляемыхъ названіемъ *торговыхъ и торгово-промышленныхъ помѣщеній*, относятся очень разнообразныя имущества, носящія отчасти чисто торговый характеръ, отчасти-же смѣшанный характеръ производства и торговли вмѣстѣ.

Указанное разнообразіе состава уже само по себѣ представляетъ въ дѣлѣ оцѣнки этихъ заведеній большія затрудненія, увеличивающіяся къ тому-же почти полнымъ отсутствіемъ данныхъ объ арендныхъ платахъ за сдаваемыя въ наемъ помѣщенія, такъ какъ большинство заведеній находится въ собственныхъ домахъ владѣльцевъ торговыхъ помѣщеній и въ аренду не сдаются.

Конечно, представлялось-бы вполне возможнымъ примѣнить для оцѣнки всѣхъ этихъ заведеній пріемъ оцѣнки ихъ по матеріальной стоимости. но противъ этого говорятъ слѣдующія два обстоятельства: во-первыхъ, примѣненіе этого способа требуетъ наличности данныхъ о размѣрахъ и матеріалѣ всѣхъ безъ исключенія оцѣниваемыхъ имуществъ, что сопряжено съ дорого стоящимъ сложнымъ описаніемъ ихъ, едва-ли оправдываемымъ цѣлью самой работы; во-вторыхъ, имѣющіеся въ распоряженіи данныя указываютъ на то, что доходность этихъ помѣщеній не находится въ тѣсной зависимости отъ ихъ матеріала и размѣровъ, и, слѣдовательно, примѣняя къ нимъ оцѣнку по матеріальной стоимости, въ основаніе обложенія ихъ былъ бы положенъ неправильный принципъ.

Сказанное вполне очевидно для самой многочисленной группы этихъ помѣщеній, а именно для мелочныхъ лавокъ; размѣры помѣщеній болѣею частью являются совершенно случайными, и какъ величина арендной платы, такъ и размѣры самой торговли вовсе отъ нихъ не зависятъ, что особенно замѣтно на лавкахъ, помѣщающихся не въ особо приспособленныхъ для этого зданіяхъ, а соединенныхъ съ жильемъ, каковыми большинство изъ нихъ и является: въ одномъ и томъ-же селеніи однородныя по роду тор-

говли помѣщенія бѣльшаго размѣра сдаются въ аренду за болѣе низкую плату, чѣмъ помѣщенія меньшаго размѣра.

Приведенные два мотива заставили отказаться отъ примѣненія дорого стоящаго способа и склонили въ сторону возможно простаго и дешеваго приема оцѣнки этой второстепенной категоріи недвижимыхъ имуществъ, подлежащихъ земскому обложенію, каковымъ въ данномъ случаѣ является оцѣнка ихъ по доходности, несмотря на неволю достаточный для этого оцѣночный матеріалъ.

Но поскольку, съ одной стороны, казалось бы вполне целесообразнымъ отказаться отъ сопоставленія доходности указанныхъ помѣщеній съ матеріаломъ и размѣрами зданій, въ которыхъ они находятся, постольку, съ другой стороны, представляется необходимымъ считаться съ другимъ факторомъ, вліяющимъ на измѣненіе доходности, а именно съ мѣстонахожденіемъ ихъ.

Уже а priori, казалось бы, можно заключить, что совершенно одинаковое помѣщеніе, сдаваемое подъ однородную торговлю, должно оплачиваться совершенно различно въ какомъ нибудь бойкомъ поселкѣ при желѣзнодорожной станціи (напр. Тербуны Юго-Восточной жел. дор.) и въ глухомъ небольшомъ селеніи.

Имѣющійся въ распоряженіи матеріалъ вполне подтверждаетъ такое предположеніе, несмотря на малочисленность данныхъ.

Арендная плата за помѣщенія подъ мелочную торговлю, соединенную съ жильемъ.					
Разрядъ по мѣстонахожденію.	Число случаевъ.	Общій объемъ помѣщеній (въ куб. саж.).	Общая арендная плата (въ рубляхъ).	Средній объемъ 1 помѣщ.	Средняя плата за 1 куб. с. (въ рубл.).
Крупные желѣзно-дорожные поселки	8	230,38	1301,00	28,79	5,65
Обыкновенныя селенія	12	147,18	356,50	12,26	2,92

Какъ видно изъ таблицы, средняя арендная плата за 1 куб. саж. помѣщенія въ пунктахъ съ развитой торговлей въ 2,3 раза выше таковой же въ обыкновенныхъ глухихъ селеніяхъ. Разница станетъ еще значительнѣе, если приять во вниманіе то, что въ первомъ случаѣ средній объемъ одного помѣщенія (28,79) гораздо больше объема помѣщеній въ пунктахъ второй группы (12,26), обыкновенно же меньшія по размѣрамъ помѣщенія раздѣиваются относительно дороже.

Основываясь на высказанных соображеніяхъ, представляется необходимымъ, въ цѣляхъ справедливости, установить различныя нормы доходности для однородныхъ помѣщеній, расположенныхъ въ разныхъ пунктахъ, для чего прежде всего необходимо установить дѣленіе всѣхъ пунктовъ на разряды.

Намѣченная задача разрѣшалась бы весьма просто, будь въ наличности достаточное количество данныхъ, опредѣляющихъ доходность торговыхъ помѣщеній въ разнообразныхъ пунктахъ губерніи, но, какъ уже указано выше, данныхъ этихъ и вообще мало, для отнесенія же на основаніи ихъ отдѣльныхъ пунктовъ въ тотъ или другой разрядъ ихъ безусловно недостаточно. Это обстоятельство заставило для разрѣшенія указанной задачи прибѣгнуть къ какому либо косвенному приему.

Однимъ изъ признаковъ, характеризующихъ бойкость торговой жизни того или другого пункта, до нѣкоторой степени могло бы служить само количество, сосредоточенныхъ въ немъ, торговыхъ заведеній, но, съ другой стороны, этотъ же признакъ можетъ ввести и въ большія заблужденія, если принять во вниманіе, что нередко одно большое по своимъ размѣрамъ торговое предпріятіе можетъ вполне замѣнить нѣсколько болѣе мелкихъ и наоборотъ, такъ что, основываясь на одномъ лишь этомъ признакѣ, очень легко впасть въ значительную ошибку, но все же количество торговыхъ заведеній можетъ и должно быть принято во вниманіе при распредѣленіи отдѣльныхъ пунктовъ по разрядамъ.

Съ цѣлью болѣе точнаго распредѣленія, былъ сдѣланъ запросъ г.г. податнымъ инспекторамъ о выдѣляющихся въ каждомъ уѣздѣ по своему торговому значенію пунктахъ, но и эти свѣдѣнія, намѣчая въ общемъ схему распредѣленія, не даютъ окончательнаго рѣшенія вопроса, такъ какъ по нимъ нельзя сдѣлать сопоставленія одного уѣзда съ другимъ въ виду того, что выдающійся по своему торговому значенію пунктъ въ одномъ уѣздѣ вовсе не является аналогичнымъ съ таковымъ же въ другомъ уѣздѣ.

Существеннымъ признакомъ, опредѣляющимъ степень развитія торговой жизни даннаго пункта является, безъ сомнѣнія, высота арендной платы за земельные участки, снимаемые подъ торговые заведенія, но, какъ и аренда самихъ помѣщеній, она развита очень слабо, и строить выводы на однихъ этихъ данныхъ не приходится.

Въ отношеніи желѣзно-дорожныхъ поселковъ имѣется еще одинъ очень важный признакъ, характеризующій бойкость ихъ торговли, а именно величина желѣзно-дорожнаго экспорта съ прилегающей станціи, такъ какъ, безъ сомнѣнія, послѣдній не можетъ не отражаться на мѣстной торговой жизни.

Но прежде, чѣмъ приложить эти данныя къ разрѣшенію намѣченной задачи, необходимо было рѣшить вопросъ относительно того, можно ли всякій желѣзно-дорожный экспортъ считать въ равной мѣрѣ вліяющимъ на развитіе мѣстной торговой жизни, или же только опредѣленные грузы способны оживить мѣстность и вызвать въ данномъ пунктѣ развитіе торговли.

Данныя министерства путей сообщенія указываютъ на то, что для всѣхъ станцій, расположенныхъ въ предѣлахъ Орловской губерніи, громадный процентъ общаго экспорта падаетъ на двѣ категоріи грузовъ: 1) хлѣбные грузы и 2) лѣсные матеріалы и дрова.

Что касается первой категоріи—хлѣбныхъ грузовъ—то, конечно, нѣтъ никакого сомнѣнія въ большомъ вліяніи ихъ на развитіе мѣстной торговой жизни: такой поселокъ является центромъ, куда тяготеетъ окружное населеніе и постепенно онъ перетягиваетъ торговлю и изъ другихъ даже болѣе крупныхъ до того момента торговыхъ пунктовъ.

Вторая категорія грузовъ—лѣсные матеріалы и дрова—конечно, тоже оказываетъ вліяніе на мѣстную торговую жизнь, но все же, повидимому, вліяніе это не столь значительное, какъ—первой категоріи.

Доказать это вполне точно и опредѣленно является затруднительнымъ, но нѣкоторыя косвенныя указанія все же имѣются.

Если сопоставить рядъ станцій, отправляющихъ въ среднемъ ежегодно опредѣленное количество хлѣбныхъ грузовъ съ рядомъ станцій, отправляющихъ такое же количество лѣсныхъ грузовъ, то оказывается, что поселки при первыхъ несравненно оживленнѣе и бойчѣе поселковъ при станціяхъ второй группы.

Вывозъ въ тысячахъ пудовъ.			
ХЛѢБНЫЕ ГРУЗЫ.		ЛѢСНЫЕ ГРУЗЫ.	
Станціи.	Вывозъ.	Станціи.	Вывозъ.
Зміевка	1357	Бѣлые Берега	1324
Тербуны	1100	Синезерки	1110
Русскій Бродъ	592	Батагово	599
Глазуновка	477	Навли	486

Очевидно, что даже при самомъ поверхностномъ знакомствѣ съ перечисленными здѣсь станціями, никто не станетъ сравнивать по бойкости и развитію торговой жизни поселка при ст. Зміевкѣ съ поселкомъ при ст. Бѣлые Берега или поселка при ст. Тербуны съ таковымъ же при ст. Синезерки.

Высказанное соображеніе станетъ еще рельефнѣе, если взять для сравненія станціи съ еще большимъ экспортомъ лѣсныхъ грузовъ: ст. Бѣлоглавая ежегодно отправляетъ 2.156.000, а Акуличи 3.590.000 пудовъ лѣсныхъ матеріаловъ и дровъ, т. е. въ 2 и въ 3 съ лишнимъ раза болѣе чѣмъ ст. Тербуны хлѣбныхъ грузовъ, и все же поселки при первыхъ двухъ станціяхъ не могутъ быть сравниваемы съ поселкомъ при ст. Тербуны.

Сказаннаго вполне достаточно для опредѣленія той роли, какую играютъ хлѣбные и лѣсные грузы въ развитіи торговаго значенія желѣзнодорожныхъ поселковъ.

Что касается остальныхъ грузовъ, то, во-первыхъ, количество ихъ, по сравненію съ только что названными, въ общемъ ничтожно, а, во-вторыхъ, разнообразіе ихъ очень большое, почему судить объ каждой категоріи въ отдѣльности невозможно, и, при оцѣнкѣ вліянія на развитіе мѣстной торговой жизни, приходится считаться лишь съ общимъ ихъ количествомъ.

Итакъ, въ основаніе распредѣленія всѣхъ пунктовъ, по ихъ торговому значенію, на разряды положены слѣдующія данныя: 1) указанія податныхъ инспекторовъ, 2) количество торговыхъ заведеній, 3) высота арендной платы за помещенія, 4) высота арендной платы за землю и 5) величина желѣзнодорожнаго экспорта.

Принимая во вниманіе всѣ указанныя данныя, къ I-му, высшему по развитію торговли, а слѣдовательно и по доходности торговыхъ помещеній, разряду можно отнести поселки при слѣдующихъ желѣзнодорожныхъ станціяхъ:

1. Зміевка	}	М.-К. ж. д.
2. Глазуновка		
3. Малоархангельскъ		
4. Нарышкино	}	Р.-О. ж. д.
5. Хотынецъ		
6. Болва		
7. Жуковка		
8. Дубровка		
9. Клѣтня	}	Ю.-В. ж. д.
10. Россонное		
11. Измаково		
12. Тербуны	}	М.-К.-В. ж. д.
13. Колпны		
14. Русскій Бродъ		
15. Студеный		
16. Комаричи	}	Пол. ж. д.
17. Выгопичи		

Сюда же слѣдуетъ отнести и не присоединенныя къ городу слободы Орла.

Опредѣленное рѣшеніе вопроса, на сколько разрядовъ слѣдуетъ раздѣлить всѣ остальные пункты, является довольно затруднительнымъ въ виду отсутствія прямыхъ данныхъ о доходности; стремленіе къ упрощенію выводовъ а затѣмъ и примѣненія оцѣнки заставляетъ отказаться отъ слишкомъдробнаго дѣленія, и, казалось-бы, вполне достаточно ограничиться раздѣленіемъ всѣхъ остальныхъ селеній еще на два разряда, при чемъ ко II-му слѣдовало-бы отнести: 1) поселки при всѣхъ остальныхъ желѣзно-дорожныхъ станціяхъ и 2) болѣе крупныя села какъ-то:

Борки	}	Ливенскаго у.
Валово		
Вышнее Долгое		
Царево		
Навѣсное	}	Малоарханг. у.
Дросково		
Колпны		
Голдаево	}	Болховскаго у.
Знаменское		
Ильинское		
Договъ	}	Дмитровскаго у.
Глоднево		
Кретоно		
Черневка		
Долбенкино	}	Сѣвскаго у.
Радогошь		
Жириатино		
Дятково	}	Трубчевскаго у.
		Брянскаго у. ✓

Къ этому же разряду слѣдуетъ отнести и не присоединенныя къ городу слободы всѣхъ городовъ кромѣ Орла.

Всѣ остальные села и селенія должны быть причислены къ III-му — низшему по доходности разряду. Здѣсь необходимо замѣтить, что приведенное дѣленіе всѣхъ пунктовъ губерніи на 3 разряда не можетъ претендовать на строгую обоснованность. Выше уже было указано, что, за отсутствіемъ прямыхъ данныхъ о доходности, дѣленіе это сдѣлано на основаніи ряда косвенныхъ признаковъ, и потому естественно ожидать нѣкоторыхъ неточностей и погрѣшностей въ относительной оцѣнкѣ значенія того или другого пункта. Весьма возможно, что мѣстныя оцѣночныя учрежденія, при разсмотрѣніи настоящей оцѣнки, внесутъ на основаніи опыта или какихъ-либо болѣе точныхъ данныхъ въ это распредѣленіе нѣкоторыя существенныя дополненія и измѣненія.

Итакъ, на приведенное дѣленіе всѣхъ пунктовъ на 3 разряда слѣдуетъ смотрѣть лишь какъ на первоначальную схему, могущую быть измѣненной или на основаніи какихъ либо новыхъ данныхъ, или на основаніи происшедшихъ измѣненій, такъ какъ слѣдуетъ имѣть въ виду, что развитіе торговой жизни въ данной мѣстности зависитъ отъ многихъ очень разнообразныхъ условий и можетъ измѣняться въ самый короткій періодъ времени въ очень широкихъ размѣрахъ.

Установивъ такимъ образомъ дѣленіе всѣхъ торговыхъ помѣщеній на 3 разряда по ихъ мѣстонахожденію, необходимо рѣшить очень важный вопросъ, въ какой зависимости находится доходность ихъ отъ рода торговли или производства въ нихъ сосредоточенныхъ. Для этого, прежде всего слѣдуетъ вполне точно установить составъ, подлежащихъ оцѣнкѣ, имуществъ.

Въ виду отсутствія сплошного мѣстнаго изслѣдованія, данныя о составѣ оцѣниваемой категоріи имуществъ были добыты изъ разныхъ источниковъ: прежде всего былъ сдѣланъ запросъ во всѣ волостныя правленія относительно наличности въ предѣлахъ каждой волости всѣхъ видовъ торговыхъ и торгово-промышленныхъ заведеній; такой же запросъ былъ сдѣланъ и всѣмъ податнымъ инспекторамъ; относительно особой категоріи помѣщеній—казенныхъ винныхъ лавокъ было запрошено Акцизное Управленіе.

Всѣхъ помѣщеній, подлежащихъ оцѣнкѣ, оказалось 5618. Подробное распредѣленіе ихъ по роду торговли или производства приведено въ особой таблицѣ въ приложеніи, изъ которой видно, что главную массу составляютъ помѣщенія, ведущія мелочную торговлю—мелочныя лавки: число ихъ достигаетъ 4144, т. е. 74% общаго количества; второю по величинѣ группою являются казенныя винныя лавки, которыхъ насчитывается 506 (за исключеніемъ городскихъ), что составляетъ 9% общаго числа и, наконецъ, мануфактурная торговля представлена 196 помѣщеніями—3% общаго числа. Такимъ образомъ на долю всѣхъ остальныхъ категорій приходится лишь 14% общаго количества помѣщеній, и, если при этомъ приять во вниманіе, что количество ~~это~~ ^{оно} распредѣляется между 32 отдѣльными видами, то станетъ ясно, что большинство изъ нихъ представлено лишь единичными случаями.

Итакъ, основную группу изъ всѣхъ оцѣниваемыхъ помѣщеній составляютъ мелочныя лавки, и слѣдовательно, при оцѣнкѣ, на нихъ должно быть обращено самое большое вниманіе.

Вполнѣ точная и опредѣленная группировка всѣхъ остальныхъ помѣщеній затрудняется, конечно, отсутствіемъ данныхъ объ арендныхъ пла-

тахъ, и потому подойти къ ней можно лишь косвеннымъ путемъ. Съ одной стороны является вполне возможнымъ принять во вниманіе группировку, принятую при оцѣнкѣ той же категоріи имуществъ, находящихся въ городахъ, съ другой — можно воспользоваться опытомъ въ этомъ отношеніи другихъ земствъ, хотя слѣдуетъ сознаться, что большинствомъ земствъ въ этой области сдѣлано очень мало.

На основаніи высказанныхъ соображеній, можно установить такую группировку отдѣльныхъ видовъ торговли или производства, при чемъ слѣдуетъ имѣть въ виду, что казенныя винныя лавки, данныя о которыхъ вполне точныя и опредѣленныя, могутъ быть выдѣлены въ совершенно самостоятельную группу.

I группа — Лавки: мелочныя, мануфактурныя, галантерейныя; кондитерскія, ренсковыя погреба, магазины швейныхъ машинъ.

II группа — Трактиры, пивныя, чайныя, столовыя, постоялые дворы, аптеки, почтовые станціи, ссылки хлѣба.

III группа — Булочныя, пекарни; лавки: мясныя, хлѣбныя, квасныя, минеральныхъ водъ, кожевенныя, колбасныя, мучныя; торговли лѣсными матеріалами, земледѣльческими орудіями; всѣ виды ремесленныхъ мастерскихъ и т. п.

IV группа — Казенныя винныя лавки.

Переходя къ опредѣленію доходности оцѣниваемыхъ помѣщеній необходимо еще разъ оговориться, что данныхъ объ сдачѣ помѣщеній вообще очень мало, по нѣкоторымъ видамъ торговли имѣются лишь единичныя показанія, по нѣкоторымъ же эти данныя и вовсе отсутствуютъ. Изъ сказаннаго уже ясно, что рассчитывать въ данномъ случаѣ на какіе либо строго обоснованные выводы не приходится и что единственный путь это путь самыхъ широкихъ обобщеній, безъ чего намѣченная задача являлась бы неразрѣшимой.

Ранѣе уже было упомянуто о томъ, что, повидимому, доходность всѣхъ этихъ помѣщеній не находится въ зависимости отъ ихъ размѣровъ; что это дѣйствительно такъ, можно судить изъ сопоставленія арендной платы за помѣщенія (однородныя по виду торговли) разныхъ размѣровъ въ пунктахъ, относящихся къ одному и тому же разряду.

Данныя эти, хотя и немногочисленныя, все же позволяютъ сдѣлать указанное заключеніе.

Арендная плата за помещенія 3-го разряда.				
Группы помещеній по объему.	Число случаевъ.	Общій объемъ въ куб. саж.	Общая арендная плата (въ рубл.).	Плата за 1 куб. саж. (въ рубл.).
До 5 куб. саж.	4	15,32	145,00	9,45
5—10 " "	4	32,42	580,00	14,81
10—20 " "	4	50,23	490,00	9,75

Какъ видно, самая высокая плата за 1 куб. саж. падаетъ на помещенія средней группы; съ другой стороны, въ высшей по объему группѣ (10—20) она, хотя и понижается по сравненію съ средней, но все же выше, чѣмъ въ самой мелкой группѣ, что едва ли можно считать нормальнымъ, такъ какъ вообще арендная плата обыкновенно относительно выше въ помещеніяхъ меньшихъ размѣровъ.

Отсутствіе зависимости высоты арендной платы отъ размѣровъ станетъ еще рельефнѣе, если сдѣлать сопоставленіе арендныхъ платъ въ предѣлахъ одной и той же объемной группы (до 5 куб. саж.).

Число случаевъ.	Общій объемъ.	Средній объемъ 1 помѣщ.	Общая арендная плата.	Плата за 1 куб.	Колебанія платъ за 1 куб. саж.
11	38,74	3,52	318,00	8,21	5,0—13,7

Колебанія платъ за 1 куб. саж. происходитъ въ очень широкихъ предѣлахъ—отъ 5 р. до 13 р. 70 к. Возможно, конечно, что такая значительная разница въ платахъ за совершенно однородныя помещенія зависитъ отъ такого, напр., фактора, какъ болѣе выгодное положеніе заведенія въ предѣлахъ самаго селенія—базарная площадь, проѣзжая дорога и т. п.—но учесть вліяніе такихъ факторовъ, конечно, не представляется возможнымъ, и приходится остановиться на томъ предположеніи, что въ общемъ арендная плата не находится въ зависимости отъ размѣровъ помещеній.

Относительно зависимости высоты арендной платы отъ матеріала зданій говорить не приходится: каменныхъ помещеній вообще очень мало, изъ нихъ сдаваемыхъ въ наемъ самое ничтожное количество, и строить на этомъ какіе-либо выводы было бы болѣе чѣмъ смѣло.

Итакъ, доходность всѣхъ оцѣниваемыхъ помѣщеній должна быть установлена лишь въ зависимости отъ двухъ условій: 1) мѣстонахождение (*разряды*) и 2) родъ торговли или производства (*группы*).

При оцѣнкѣ имущества, о которыхъ идетъ рѣчь въ настоящемъ случаѣ, обычнымъ приемомъ является исчисленіе нормальной чистой доходности на 1 куб. саж. помѣщенія. Несмотря на недостаточность матеріала, этотъ приемъ могъ бы быть примѣненъ и въ данномъ случаѣ, но серьезнымъ возраженіемъ противъ этого является высказанное уже раѣе соображеніе, что въ такомъ случаѣ, при наложеніи оцѣнокъ, явилось бы неизбежнымъ подвергнуть объѣму всѣ безъ исключенія помѣщенія; относительно неудобства и нежелательности этого приема сказано уже выше.

Такимъ образомъ, остается болѣе простой приемъ, а именно установленіе чистой доходности *средняго* помѣщенія въ зависимости отъ разряда и группы (по роду торговли), т. е. другими словами создается какъ бы *нормальный* (по размѣрамъ) типъ для всякаго рода помѣщеній.

Это вполне допустимо, такъ какъ, несмотря на большое разнообразіе самихъ помѣщеній по роду торговли или производства, за исключеніемъ отдѣльныхъ выдѣляющихся случаевъ, въ общемъ размѣры ихъ колеблются въ сравнительно не широкихъ предѣлахъ, при чемъ даже замѣчается какъ бы нѣкоторая закономерность этихъ колебаній въ зависимости отъ *разряда* и *группы* (по роду торговли) помѣщеній.

Точные объѣмы всѣхъ безъ исключенія помѣщеній имѣются сплошь по 4 уѣздамъ, изслѣдованнымъ въ послѣднее время (Кромской, Дмитровскій, Карачевскій, Болховской) и, кромѣ того, по цѣлому ряду отдѣльныхъ пунктовъ въ остальныхъ уѣздахъ, подвергнутыхъ въ этомъ отношеніи спеціальному описанію.

Придерживаясь раѣе установленнаго дѣленія на *разряды* и *группы* (по роду торговли), изъ сопоставленія всѣхъ имѣющихся данныхъ, можно установить, въ достаточной степени обоснованно, слѣдующіе нормальные размѣры оцѣниваемыхъ помѣщеній.

Нормальные размѣры помѣщеній.				
Разрядъ (по мѣстопо- ложденію).	Группа (по роду торговли).	Число случаевъ.	Общій объемъ.	Средній объемъ 1 по- мѣщенія.
I.	1-я.	35	354,56	10,13
	2-я.	18	468,38	26,02
	3-я.	11	145,20	13,20
II.	1-я.	98	765,40	7,81
	2-я.	26	379,62	14,60
	3-я.	22	256,31	11,65
III.	1-я.	832	3719,01	4,47
	2-я.	44	431,62	9,81
	3-я.	30	379,18	12,64

Въ размѣрахъ помѣщеній первыхъ двухъ группъ (по роду торговли) замѣчается опредѣленная закономерность, а именно размѣры уменьшаются съ пониженіемъ разряда, т. е. они какъ бы находятся въ нѣкоторой зависимости отъ степени развитія торговой жизни (бойкости) самого пункта. Что касается помѣщеній 3-ей группы, то отмѣченной выше закономерности здѣсь не наблюдается, но слѣдуетъ помнить, что въ эту группу отнесены самыя разнохарактерныя по роду торговли и производства помѣщенія и потому едва ли здѣсь и возможна какая либо закономерность.

Въ результатѣ, если не требовать слишкомъ большой точности и обоснованности, можно установить слѣдующіе нормальные размѣры помѣщеній первыхъ двухъ группъ для всѣхъ 3-хъ разрядовъ.

1-я группа. 2-я группа.

I разрядъ	10	25
II „	7,5	15
III „	5	10

Выше было указано, что въ отдѣльныхъ случаяхъ размѣры помѣщеній значительно отличаются отъ только что приведенныхъ среднихъ цифръ, но послѣднія и не претендуютъ на какую-либо большую роль, чѣмъ чисто служебную—для установленія нормальной доходности помѣщеній.

Въ отношеніи помѣщеній 1-й группы установленіе нормальной доходности не встрѣчаетъ большихъ затрудненій въ виду наличности известнаго количества вполне опредѣленныхъ данныхъ о сдачѣ этихъ помѣщеній въ аренду.

Арендная плата за помѣщенія 1-й группы:				
РАЗРЯДЪ.	Число случаевъ.	Общій объемъ.	Общая арендная плата.	Средняя плата за 1 куб. с.
I	10	76,40	807,50	10,57
II	6	48,53	490,00	10,10
III	21	93,83	653,80	6,97

Изъ таблицы видно, что средняя плата за 1 куб. саж. помѣщенія въ первыхъ двухъ разрядахъ почти совпадаетъ, въ III-же она значительно ниже. Въ общемъ, округляя цифры, можно ее принять для I и II разрядовъ въ 10 рублей, для III-же въ 7 руб.

Примѣняя эти цифры къ ранѣ установленнымъ нормальнымъ помѣщеніямъ 1-й группы, можно установить слѣдующую нормальную валовую доходность этихъ помѣщеній:

I разрядъ	100 руб.
II " 	75 "
III " 	35 "

Переходя къ опредѣленію валовой доходности помѣщеній 2-й группы, необходимо отмѣтить, что матеріалъ по ней еще болѣе скудный, и потому здѣсь придется мириться еще съ большими обобщеніями.

Арендная плата за помѣщенія 2-й группы.				
РАЗРЯДЫ.	Число случаевъ.	Общій объемъ.	Общая арендная плата.	Средняя плата за 1 куб. саж.
I	8	204,02	2125,00	10,42
II	3	47,60	390,00	8,19
III	3	29,40	170,00	5,78

Собственно говоря, полученные цифры очень близки съ выведенными для помѣщеній 1-й группы, и, въ виду малочисленности показаній, для большей ихъ обоснованности быть можетъ слѣдовало бы объединить весь матеріалъ и принять общія для обѣихъ группъ среднія, но съ другой стороны 2-я группа помѣщеній, заключающая въ себѣ такіе роды торговли какъ трактиры или пивныя, безъ сомнѣнія должна быть нѣсколько доходнѣе первой, и потому цѣлесообразнѣе оставить для нея полученные самостоятельныя цифры, тѣмъ болѣе, что разниа замѣчается только во II и III разрядахъ и къ тому же она очень незначительна.

?

Киселев
Н. Савинко
Г. Савинко
Г. Савинко

По округленіи цифръ, можно установить слѣдующія арендные платы за 1 куб. саж.—помѣщеній 2-ой группы по отдѣльнымъ разрядамъ:

I разрядъ	10 руб.
II „	8 „
III „	6 „

а примѣняя ихъ къ установленнымъ ранѣе нормальнымъ размѣрамъ, слѣдующую нормальную валовую доходность помѣщеній этой группы:

I разрядъ	250 руб.
II „	120 „
III „	60 „

Установивъ такимъ образомъ валовую доходность помѣщеній 1-ой и 2-ой группъ, необходимо перейти къ опредѣленію расходовъ (оставляя пока опредѣленіе доходности помѣщеній 3-ей и 4-ой группъ открытымъ).

Опредѣленіе величины расходовъ представляется задачей еще болѣе трудной, чѣмъ установленіе валовой доходности, въ виду полного отсутствія какихъ бы то ни было данныхъ. Къ числу обязательныхъ расходовъ слѣдуетъ отнести прежде всего ремонтъ зданій, затѣмъ страхованіе ихъ и наконецъ потери отъ проста помѣщеній; кромѣ того, къ второстепеннымъ расходамъ слѣдуетъ отнести очистку печныхъ трубъ и очистку улицъ, двора и выгребныхъ ямъ, хотя этотъ послѣдній видъ расходовъ едва ли имѣетъ мѣсто въ сельской жизни.

Оцѣнка городскихъ недвижимыхъ имуществъ показываетъ, что для торговыхъ и торгово-промышленныхъ помѣщеній расходы по отношенію валовой доходности составляютъ отъ 19 до 31%; практика другихъ земствъ устанавливаетъ этотъ процентъ въ предѣлахъ 30—36%. За отсутствіемъ, какъ сказано ранѣе, прямыхъ данныхъ приходится довольствоваться какими либо косвенными указаніями, и въ данномъ случаѣ цѣлесообразнѣе всего остановиться на какой либо средней цифрѣ, каковую, въ видахъ осторож-

ности, и можно принять въ 33,3% ($\frac{1}{3}$ валовой доходности), хотя, конечно, слѣдуетъ считать её преувеличенной, такъ какъ едва ли сельскія торговыя помѣщенія несутъ столько же расходовъ, какъ городскія.

По исчисленіи указанной скидки и округленіи полученныхъ цифръ, чистая нормальная доходность помѣщеній I-ой и II-ой группъ по отдѣльнымъ разрядамъ представляется въ слѣдующемъ видѣ:

	I-я группа.	II-я группа.
I разрядъ	65 р.	165 р.
II „	50 р.	80 р.
III „	25 р.	40 р.

Данныя объ арендѣ помѣщеній III-ей группы совершенно отсутствуютъ, и къ тому же опредѣленіе доходности ихъ сильно затрудняется полиѣмшею разнородностью отнесенныхъ сюда видовъ торговли и производства.

Единственный путь оцѣнки ихъ—это оцѣнка по матеріальной стоимости. по, помимо указанныхъ выше неудобствъ этого пріема, самъ онъ едва ли былъ бы справедливымъ, принимая во вниманіе, что доходность этихъ помѣщеній едва ли находится въ какой либо зависимости отъ матеріала и размѣровъ зданій.

Проще, а, быть можетъ, и справедливѣе не гнаться въ данномъ случаѣ за точностью, и, за полнымъ отсутствіемъ прямыхъ и даже косвенныхъ данныхъ, приравнять по доходности эту группу помѣщеній къ низшей I-ой группѣ.

Что касается помѣщеній 4-й группы, т. е. казенныхъ винныхъ лавокъ, то установленіе ихъ доходности не можетъ встрѣтить никакихъ затрудненій въ виду наличности вполне точныхъ и опредѣленныхъ данныхъ объ арендной платѣ за каждую изъ нихъ въ отдѣльности. Въ виду этого, казалось бы, самымъ простымъ и цѣлесообразнымъ примѣнить къ ихъ оцѣнкѣ индивидуальную арендную плату, за скидкой опредѣленнаго процента на расходы.

Что касается этого послѣдняго пункта, то примѣненіе и къ этой категоріи помѣщеній скидки въ размѣрѣ $\frac{1}{3}$ валоваго дохода представляется несоразмѣрно преувеличенной, принимая во вниманіе прежде всего отсутствіе потери отъ проста и, во—вторыхъ, полную гарантію въ своевременномъ поступленіи арендной платы. Поэтому является вполне справедливымъ уменьшить для нихъ размѣръ скидки на половину, т. е. установить скидку въ размѣрѣ $\frac{1}{6}$ части валовой доходности.

Кромѣ торговыхъ и торгово-промышленныхъ помѣщеній, земскому обложенію по закону подлежатъ и всѣ сельскія постройки, приносящія

доходъ, путемъ сдачи ихъ въ наемъ. Разъ идетъ рѣчь исключительно о помѣщеніяхъ сдаваемыхъ въ наемъ, то, конечно, не можетъ быть никакихъ затрудненій при оцѣнкѣ ихъ по доходности: стоитъ только собрать данныя объ арендныхъ за нихъ платахъ. Приведенныя выше соображенія заставили пока отказаться отъ примѣненія этого способа, оставляя исполненіе его до ближайшаго будущаго, въ настоящее же время, въ видахъ полноты оцѣнки вещей безъ исключенія объектовъ земскаго обложенія, къ нимъ можно примѣнить установленную для 1-й группы торговыхъ помѣщеній нормальную доходность, не боясь преувеличенія, такъ какъ въ эту группу войдутъ, главнымъ образомъ, помѣщенія, сдаваемые подъ квартиры въ городскихъ слободахъ (не присоединенныхъ къ городу) и помѣщенія, сдаваемые подъ дачи въ пригодныхъ мѣстахъ, желѣзнодорожныхъ поселкахъ и т. п., и, конечно, и тѣ и другія не будутъ переоцѣнены при примѣненіи къ нимъ упомянутыхъ нормъ.

Въ заключеніе остается еще разъ подчеркнуть то, что настоящая оцѣнка не можетъ претендовать ни на большую точность, ни на строгую обоснованность. Малочисленность данныхъ объ арендныхъ платахъ заставила прибѣгать къ обобщеніямъ и къ разнымъ косвеннымъ приемамъ; но, принимая во вниманіе, что рѣчь идетъ объ оцѣнкѣ имущества, имѣющихъ лишь второстепенное значеніе, едва-ли слѣдуетъ считать ее неудовлетворяющей своему назначенію, тѣмъ болѣе, что примѣненіе къ оцѣнкѣ этого вида имущества другого возможнаго способа — ~~материальной~~ материальной стоимости — помимо затраты значительныхъ средствъ и времени, едва-ли дало-бы, по высказаннымъ ранѣе соображеніямъ, результаты, вполне свободные отъ тѣхъ или иныхъ недостатковъ.

Завѣдующій оцѣночно-
статистическимъ отдѣленіемъ М. Мацкевичъ.

Согласно извѣщенію. ^{изд.} ~~Чрезвычайно~~ Вѣст. Союз. Засѣдан. 14091.
изъ Крест. Висуркан. Зем. вѣдка, Липинскія, Бонди, Жуковскі
Мезенчук

Распределение торговых и торгово-промышлен

№ по порядку.	уѣзды.	Родъ торговли или производства.													
		Молочная лавка.	Мануфактур. лавки.	Казенная винная лавка.	Пивная.	Чайная и чайовая.	Трактиры.	Постоялые дворы.	Пекарни, булочниц. бараночная.	Мясная лавка.	Колбасная.	Мушная лавка.	Хлебная торговля.	Ремесленное и греб.	Кожевен. торговля.
1	Болховской	238	—	30	2	4	1	23	12	—	—	—	—	—	1
2	Брянскій	448	12	45	15	10	13	—	10	2	1	4	1	—	3
3	Дмитровский	215	7	36	1	3	4	1	1	—	—	1	—	—	—
4	Елецкій	688	16	81	18	23	4	—	28	1	—	—	3	2	—
5	Карачевскій	250	9	25	9	4	4	—	—	—	—	—	—	1	2
6	Кромской	203	8	9	7	5	2	—	1	—	—	1	—	—	—
7	Ливенскій	595	61	109	15	9	9	—	19	—	—	6	2	2	—
8	Малоархангельскій	384	54	13	6	—	4	—	7	—	—	1	—	1	—
9	Мценскій	178	2	28	3	3	1	—	2	—	—	—	—	1	—
10	Орловскій	321	10	36	3	5	5	—	14	12	1	—	—	2	—
11	Сѣвскій	330	9	59	6	6	3	3	8	—	—	—	—	—	—
12	Трубчевскій	294	8	35	9	6	—	1	5	—	—	—	2	—	—
По губернии . . .		4144	196	506	94	78	50	28	107	15	2	13	8	9	6

Настоящій списокъ не слѣдуетъ считать исчерпывающимъ. Повидимому, нѣкоторые волостныя

ныхъ помѣщеній по уѣздамъ и роду торговли.

Торговля пошлыми машинами.	Кондитерскіе.	Аптеки.	Торговля дѣшевыми чашечками.	Торговля земледѣль- ческими орудіями.	Торговля баб.	Склады пива.	Торговля минераль- ными водами.	Склады и сыпучія запасенія.	Склады пеньки.	Красильни.	Вечеромъ, запасенія.	Мясо-слесарни и кузнич. запасенія.	Столярн. мастерскіе.	Сапожнич. и пошив. запасенія.	Торговля зерновыми.	Почтовые станціи.	Буфеты.	Портновскіе заведенія.	Итого.
—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	4	—	1	—	—	—	1	—	—	319
1	1	4	50	—	1	3	2	—	1	—	—	2	—	1	—	—	3	—	633
—	—	—	—	—	—	—	—	3	5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	277
1	1	—	9	—	1	—	—	9	—	—	1	1	—	6	—	—	1	—	894
—	—	—	4	—	—	—	—	1	—	1	—	—	—	—	—	—	1	—	311
—	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	3	—	—	—	240
3	—	2	11	—	—	1	—	67	—	—	—	—	—	—	—	1	5	—	917
2	—	—	7	1	—	—	—	19	1	—	—	—	—	—	—	—	2	—	502
—	—	—	2	—	—	—	—	10	—	2	—	—	—	—	—	—	1	—	233
1	—	—	11	—	1	—	—	18	2	2	—	—	9	—	—	—	—	—	453
—	—	—	9	—	—	1	—	14	8	—	—	—	—	—	—	—	3	1	460
—	—	1	—	—	—	—	—	14	3	—	—	—	—	—	—	—	1	—	379
8	2	7	104	1	4	5	2	156	20	9	1	4	9	7	3	2	17	1	5618

правления доставили неполныя свѣдѣнія, и списокъ будетъ пополненъ послѣ вторичнаго запроса.

Ф А 40059

Средняя библиотека
И. М. П. П. П.

ДОПОЛНЕНИЕ
КЪ ПРОЕКТУ НОРМЪ
для оцѣнки
мелкихъ промышленныхъ заведеній.

Въ дополненіе къ проекту нормъ для оцѣнки мелкихъ промышленныхъ заведеній *) ниже приводится выводъ нормъ цѣнности и доходности для овчинныхъ заведеній, сдѣланный на основаніи изслѣдованія типовыхъ заведеній этого рода производствъ и по приѣмамъ, принятымъ для вывода нормъ для прочихъ видовъ мелкихъ промышленныхъ заведеній.

ОВЧИННЫЯ ЗАВЕДЕНІЯ.

А. Цѣнность.

Наиболѣе обычнымъ типомъ овчиннаго заведенія въ губерніи, какъ показало изслѣдованіе, является жилизба изъ 3—4 вершковыхъ бревенъ, крытая соломой или дешевымъ щепнымъ матеріаломъ. Размѣры избы, гдѣ производится работа, встрѣчаются двухъ видовъ ($8 \times 8 \times 3$) и ($7 \times 9 \times 3$) арш. Въ избѣ имѣется обыкновенная русская печь, служащая для нагрѣванія принасовъ. Размѣры печи ($2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2}$) арш. Оборудование овчинныхъ состоитъ изъ 2—3 чугунныхъ котловъ, нѣсколькихъ деревянныхъ кадушекъ и ручного инструмента. Общая стоимость этого оборудования не превышаетъ 25 руб.

Стоимость рабочаго помѣщенія въ зависимости отъ поуѣздныхъ цѣнъ на рабочія руки и строительные матеріалы найдена для каждого уѣзда, какъ средняя величина изъ оцѣнокъ типовыхъ овчинныхъ избъ, и выражается слѣдующими цифрами: въ Дмитровскомъ уѣздѣ 115,7 руб., Трубочевскомъ—116,3 руб., Сѣвскомъ—119,4 руб., Брянскомъ—127,3 руб., Карачевскомъ—128,3 руб., Кромыскомъ—132,1 руб., Орловскомъ—136,3 руб., Болховскомъ—139,6 руб., Малоархангельскомъ—140,2 руб., Мценскомъ—141,2 руб., Ливенскомъ—142,4 руб. и Елецкомъ—142,9 руб.

Прибавляя стоимость оборудования, получимъ полную стоимость овчиннаго заведенія для уѣздовъ: Дмитровскаго—140,7 руб., Трубочевского—141,3 руб., Сѣвскаго—144,4 руб., Брянскаго—152,3 руб., Карачевского—153,3 руб., Кромыскаго—157,1 руб., Орловскаго—161,8 руб., Болховскаго—164,6 руб., Малоархангельскаго—165,2 руб., Мценскаго—166,2 руб., Ливенскаго—167,4 руб. и Елецкаго—167,9 руб.

Въ виду того, что разница въ стоимости по уѣздамъ невелика, казалось-бы возможнымъ принять среднюю, а именно: для уѣздовъ Дмитровскаго, Трубочевского и Сѣвскаго 142 руб., Брянскаго, Карачевского и Кромыскаго 154 руб., Орловскаго, Болховскаго, Малоархангельскаго, Мценскаго, Ливенскаго и Елецкаго 165 руб.

*) См. отдѣльную брошюру.

Б. Д о х о д н о с т ь.

Изъ данныхъ, собранныхъ по этому вопросу при описаніяхъ типовыхъ овчинныхъ заведеній, видно, что работа обыкновенно продолжается 2 мѣсяца въ году, при чемъ за это время каждымъ заведеніемъ обрабатывается до 400 кожъ при стоимости обработки 1 кожи 18 коп. Такимъ образомъ валовой доходъ за періодъ выразится ($400 \times 0,18 \text{ руб.} =$) 72 руб.

Расходы за періодъ, потребный для обработки 400 кожъ, состоятъ изъ затратъ на: припасы (мука, соль, корье, краски и т. п.)—12 руб., освѣщеніе и отопленіе—15 руб., ремонтъ инвентаря—3 руб., содержаніе рабочихъ (1 своей семьи и 1 наемнаго)—20 руб. и жалованье рабочему—10 руб. Слѣдовательно, общій расходъ выразится суммою 60 руб.

Вычитая изъ валового дохода расходъ, получимъ чистый доходъ 12 руб.

Взявъ отношеніе опредѣленной такимъ образомъ доходности къ цѣнности и, умноживъ это отношеніе на 100, получимъ $\%$ доходности для овчинныхъ заведеній, который приведенъ въ нижеслѣдующей таблицѣ:

У ъ з д ы.	Цѣнность.	Чистая доход- ность.	% чистой доходности.
Болховской	165 р.	12 р у б л е й.	7,2
Брянскій	154		7,7
Дмитровскій	142 "		8,4
Елецкій	165 "		7,2
Карачевскій	154 "		7,7
Кромской			
Ливенскій	165 "		7,2
Малоархангельскій			
Мценскій			
Орловскій	142 "		8,4
Сѣвскій			
Трубчевскій			