

МАТЕРІАЛЫ

ДЛЯ ОЦѢНКИ

ГОРОДСКИХЪ НЕДВИЖИМЫХЪ ИМУЩЕСТВЪ

Вологодской губерніи.

ВЫПУСКЪ III.

Городъ Тотьма.

Изданіе Вологодской Губернской Земской Управы.



ВОЛОГДА.
Типографія Знаменскаго и Цвѣтова.
1908.



ПРЕДИСЛОВІЕ.

Настоящій III-й выпускъ матеріаловъ по оцѣнкѣ городскихъ недвижимыхъ имуществъ составленъ по той же программѣ, по которой составлены и первые два выпуска той же серіи.

Описаніе имуществъ и обработки полученныхъ матеріаловъ произведены въ 1907 году подъ руководствомъ В. И. Фролова, которымъ написанъ и текстъ къ таблицамъ.

Въ описаніи города принимали участіе слѣдующія лица: Н. В. Кручининъ, А. А. Доворецкій, В. П. Лазаревъ, В. Н. Петровскій, Б. П. Гогель и Н. А. Либровскій; счетныя работы произведены Н. В. Кручининымъ, А. А. Доворецкимъ, П. Н. Захаровымъ, В. А. Феофаровымъ и С. А. Васильевымъ.

Завѣдующій оцѣночно-статистическимъ отдѣленіемъ

Е. Пашковскій.

ОГЛАВЛЕНИЕ.

	Страницы.
Текстъ	1—20
Введение	1— 2
Гл. I. Валовая доходность жилыхъ квартиръ	2— 6
Гл. II. Валовая доходность торгово-промышленныхъ помѣщеній	6— 8
Гл. III. Вычеты изъ валовой доходности	9—16
Гл. IV. Доходность незастроенныхъ земель	16—18
Гл. V. Цѣнность городскихъ имуществъ и отношеніе доходности къ цѣнности	18—20
Таблицы	23—45
1. Распределение кварталовъ и владѣній по районамъ	23—23
2. Распределение улицъ по районамъ	23—23
3. Составъ кварталовъ	24—27
4. Составъ районовъ	28—29
5. Жилыя квартиры	30—33
6. Торгово-промышленныя помѣщенія	34—35
7. Нормы квартирныхъ платъ за помѣщенія	36—36
8. Вліяніе второстепенныхъ признаковъ на высоту квартирныхъ платъ	37—37
9. Ростъ квартирныхъ платъ	38—38
10. Убытки отъ простаивающихъ жилыхъ квартиръ	38—38
11. Пользованіе помѣщеніями	39—39
12. Расходы по домовладѣнію	40—42
13. Продажныя цѣны усадебной земли	43—43
14. Доходность и цѣнность всѣхъ городскихъ недвижимыхъ имуществъ	44—44
Къ 14 таблицѣ: Доходность и цѣнность имуществъ, принадлежащихъ городскому самоуправленію	45
Приложеніе:	
Плавъ г. Тстымы.	

В В Е Д Е Н И Е.

Законъ объ оцѣнкѣ недвижимыхъ имуществъ, подлежащихъ обложенію земскими сборами, предусматриваетъ два способа оцѣнки городскихъ недвижимыхъ имуществъ: по первому способу опредѣляется чистая доходность имуществъ, по второму сначала опредѣляется цѣнность построекъ, сооружений и земель, а затѣмъ доходность выводится изъ цѣнности въ опредѣленномъ процентномъ отношеніи (отъ 3 до 6%) къ послѣдней. Первому способу оцѣнки закономъ отводится главное мѣсто; оцѣнка по второму способу допускается только при невозможности примѣненія перваго способа, т. е. въ тѣхъ случаяхъ, когда въ данномъ городскомъ поселеніи отсутствуютъ случаи сдачи имуществъ въ арендное пользованіе.

Отношенія чиселъ сдаваемыхъ въ аренду помѣщеній къ общему ихъ числу въ городѣ Тотьмѣ опредѣлились при описаніи имуществъ города слѣдующими величинами:

Р О Д ъ П О М Ѣ Щ Е Н І Й.	Занято домовладѣльцами и въ безплат. пользованіи		Сдано въ аренду.		Пустуетъ.		ВСЕГО.	
	Число.	%	Число.	%	Число.	%	Число.	%
Жилыя квартиры и мастерскія при нихъ	506	61,33	248	30,06	71	8,61	825	100
Торгово-промышленныя заведенія въ специальныхъ помѣщеніяхъ	39	37,14	53	50,48	13	12,38	105	100
Складочныя помѣщенія	78	71,35	25	22,94	6	5,31	109	100
ИТОГО	623	59,96	326	31,38	90	8,66	1039	100

При сравнительно небольшомъ разнообразіи помѣщеній города, указанное число сдающихся помѣщеній, достигающее почти $\frac{1}{3}$ всего числа помѣщеній, должно быть признано достаточнымъ для вывода устойчивыхъ нормъ доходности и не можетъ возбуждать сомнѣній въ правильности перенесенія этихъ нормъ на помѣщенія, занятые самими владѣльцами.

На основаніи указаннаго, большая часть недвижимыхъ имуществъ г. Тотьмы оцѣнена по способу опредѣленія ихъ чистой доходности. Исключеніе сдѣлано только для незастроенныхъ земель, о доходности которыхъ невозможно было получить достаточныхъ данныхъ. Земли эти оцѣнены по второму способу, причемъ цѣнность ихъ взята по продажной стоимости, а для опредѣленія % доходности исчислено отношеніе доходности помѣщеній къ суммѣ цѣнности зданій, опредѣляемой по страховой оцѣнкѣ и цѣнности дворовыхъ участковъ, опредѣляемой по продажной стоимости.

Опредѣленіе доходности имуществъ сводится къ рѣшенію слѣдующихъ основныхъ задачъ:

1. Установленіе нормальной валовой доходности помѣщеній различнаго типа и назначенія.

2. Опредѣленіе размѣровъ, сопряженныхъ съ владѣніемъ необходимыхъ расходовъ и всякаго рода неизбѣжныхъ убытковъ при пользованіи имуществомъ.

3. Исчисленіе чистой нормальной доходности помѣщеній.
4. Опредѣленіе продажной стоимости земель безъ построекъ.
5. Опредѣленіе $\%$ отношенія доходности имуществъ къ ихъ цѣнности и опредѣленіе доходности незастроенныхъ земель.

Г Л А В А I-я.

Валовая доходность жилыхъ квартиръ.

Основнымъ матеріаломъ для опредѣленія валовой доходности жилыхъ квартиръ служатъ данныя о наемныхъ платахъ за квартиры.

Ст. 95 инструкціи М. Ф. рекомендуетъ устанавливать валовую доходность сдаваемыхъ въ наемъ городскихъ недвижимыхъ имуществъ по средней наемной платѣ, выведенной изъ показаній за нѣсколько послѣднихъ лѣтъ, а именно: не болѣе 6-ти и, по возможности, не менѣе 3-хъ лѣтъ. Для рѣшенія вопроса о періодѣ лѣтъ, за который должны быть приняты цѣны, были использованы данныя городского по квартирному налогу присутствія. По свѣдѣніямъ за послѣднія 7 лѣтъ 1900—1907 гг. средній годовой ростъ квартирныхъ платъ опредѣлился въ 0,6% годовой платы, разница же между крайними годами рассматриваемаго 7-ми лѣтія опредѣлилась въ 4% цѣны 1900 года. При столь медленномъ ростѣ цѣнъ, вопросъ о періодѣ отпадаетъ самъ собою, такъ какъ различія между цѣнами за отдѣльные годы настолько ничтожны, что принятіе ихъ въ расчетъ отразится на выводахъ въ размѣрѣ не болѣе 1—2% средней цѣны.

Въ виду указаннаго, при выводѣ среднихъ квартирныхъ платъ приняты были къ учету всѣ показанія, какъ относящіяся къ первымъ годамъ, такъ и къ послѣднимъ годамъ 6-ти лѣтія 1902—1907 гг.

Для выясненія тѣхъ причинъ, подъ влияніемъ которыхъ измѣняются квартирные платы, послѣднія по каждой отдѣльной квартирѣ приведены къ одной величинѣ—къ величинѣ платы, падающей на 1 куб. сажень вмѣстимости квартиры.

Главнѣйшими причинами, влияющими на размѣръ квартирныхъ платъ, по опыту аналогичныхъ работъ, можно считать: размѣръ квартиръ, мѣстонахожденіе ихъ въ городѣ, этажъ, матеріалъ построекъ, внутреннее устройство и особыя удобства квартиры, слагающіяся изъ многочисленныхъ и часто трудно уловимыхъ признаковъ.

Группировка квартиръ по размѣрамъ можетъ быть сдѣлана двояко: во-первыхъ—по величинѣ объема, во-вторыхъ—по площади пола. Въ квартирахъ небольшого размѣра, занимаемыхъ средними и малообезнеченными классами населенія, площадь пола имѣетъ большее значеніе, чѣмъ объемъ, такъ какъ высота помѣщенія, опредѣляющая при одной и той же площади пола объемъ помѣщенія, признается въ такихъ квартирахъ скорѣе принадлежностью комфорта, чѣмъ такой необходимостью, которую слѣдовало бы оплачивать. Такъ какъ подавляющее число квартиръ относится именно къ этой категоріи, то въ дальнѣйшемъ въ основаніе группировки квартиръ положена площадь пола.

По матеріалу построекъ всѣ квартиры раздѣлены были на двѣ группы: въ каменныхъ зданіяхъ и деревянныхъ. Преобладающимъ типомъ по количеству квартиръ нужно признать квартиры въ деревянныхъ зданіяхъ. По этажамъ квартиры были раздѣлены на 3 группы: 1) первые этажи, 2) вторые и третьи этажи и 3) подвалы, мезонины и антресоли. Въ общемъ учетѣ квартиръ по всѣмъ признакамъ наиболѣе типичной группой надо признать квартиры въ первомъ этажѣ деревянныхъ зданій съ площадью пола отъ 5,1 до 10 кв. саж.

Для установленія степени влияния мѣстонахожденія на величину квартирныхъ платъ, были взяты квартиры послѣдняго типа. Первичною группировкою квартиръ по мѣсто-

нахожденію принята была сторона квартала. По вѣсьмъ квартирамъ указаннаго выше типа каждой стороны квартала были выведены среднія квартирныя платы, приходящіяся на 1 куб. саж. вмѣстимости. Близлежація стороны кварталовъ и цѣлыя кварталы, съ одинаковыми средними платами за типическія квартиры, соединялись вмѣстѣ. Кварталы, по которымъ случаевъ сдачи квартиръ не имѣлось, присоединялись къ ближайшимъ кварталамъ. Въ результатѣ такого подбора городъ оказался разбитымъ на 3 района, довольно рѣзко различающихся между собою по платамъ за типическія квартиры. Въ первый районъ вошли кварталы (или части ихъ), расположенные въ центрѣ города, около Торговой площади и по р. Сухонѣ; во 2-й районъ вошли кварталы, прилегающіе непосредственно къ 1-му району, расположенные по окраинамъ города, и, наконецъ, въ 3-й районъ вошла Зеленская слобода, расположенная по р. Сухонѣ за рѣчкой Песей Денгой.

Правильность указаннаго раздѣленія города на районы подтверждается, помимо различій въ величинѣ квартирныхъ платъ, еще и продажными цѣнами незастроенной земли и степенью концентраціи торгово-промышленныхъ заведеній.

РАЙОНЫ.	Продажная цѣна 1 кв. сажени земли (въ коп.).		Помѣщеній, занятыхъ торгово-промышлен. заведеніями.	
	Число показаній.	Средняя цѣна.	Число.	%/о
I	38	142	99	94,3
II	20	32	4	3,8
III	5	10	2	1,9
Итого	63	97	105	100

Составъ районовъ по площади земли, числу владѣній, отдѣльныхъ зданій и помѣщеній различнаго назначенія приводится въ слѣдующей таблицѣ. (Распределеніе отдѣльныхъ кварталовъ и владѣній по районамъ помѣщено въ приложеніи).

РАЙОНЫ.	Владѣній.		Площадь усадебной земли кв. саж.			З Д А Н И Й.									Отдѣльныхъ помѣщ.		
	Застроенныхъ.	Незастроенныхъ.	Подъ дворами и постройками.	Въ томъ числѣ подъ постройками.	Незастроенной удобной и неудобн.	Жилыхъ.			Торгово- промышлен.			Служебнаго назначенія.			Жилыхъ квартиръ.	Торгово-промыш. заведеній.	Складочныхъ помѣ- щеній при торгово- промыш. заведеніяхъ.
						Каменныхъ.	Полукамен.	Деревянныхъ.	Каменныхъ.	Полукамен.	Деревянныхъ.	Каменныхъ.	Полукамен.	Деревянныхъ.			
I	271	5	50418	19762	43266	20	1	328	20	2	98	11	—	769	442	99	88
II	222	12	20781	7791	81054	—	—	255	—	—	18	—	—	391	303	4	17
III	65	2	4228	2280	14024	—	—	74	—	—	1	—	—	135	80	2	4
По городу . . .	558	19	75427	29733	138344	20	1	657	20	2	117	11	—	1295	825	105	109

Измѣненія цѣны на жилыя квартиры въ зависимости отъ размѣра ихъ и мѣстонахожденія приводятся въ слѣдующей таблицѣ.

Группы по площади пола.	Районъ I.		Районъ II.		Районъ III.	
	Число показаний.	Цѣна за 1 куб. с.	Число показаний.	Цѣна за 1 куб. с.	Число показаний.	Цѣна за 1 куб. с.
1-я—До 5 кв. с.	12	3,84	15	2,73	1	0,70
2-я—5,1—10	37	3,11	38	2,74	4	1,37
3-я—10,1—20	69	3,44	22	2,40	3	1,10
4-я—20,1—40	63	3,36	4	1,71	—	—
5-я—свыше 40	14	3,23	—	—	—	—
Вообще	195	3,44	79	2,46	8	1,26

Какъ можно видѣть, оплата 1 куба вмѣстимости въ квартирахъ различныхъ размѣровъ остается почти безъ измѣненія, въ виду чего для квартиръ различныхъ размѣровъ необходимо будетъ установить одну норму квартирной платы въ расчетѣ на 1 кубъ вмѣстимости.

Порайонныя цѣны весьма рѣзко различаются между собою и эти различія должны быть приняты въ расчетъ при установленіи нормъ квартирныхъ платъ.

Послѣднія, за округленіемъ выведенныхъ среднихъ, могутъ быть установлены въ слѣдующемъ размѣрѣ: по 1-му району 3,5 рубля за 1 куб. саж.

» 2-му » 2,5 » » » » »
 » 3-му » 1,5 » » » » »

Приведенныя выше нормы квартирныхъ платъ относятся къ помѣщеніямъ въ деревянныхъ зданіяхъ. Число жилыхъ квартиръ въ каменныхъ зданіяхъ въ г. Тотмѣ вообще незначительно, сдается-же въ аренду изъ нихъ только 7 квартиръ, всѣ въ 1-мъ районѣ.

Средняя цѣна квартиръ въ каменныхъ зданіяхъ равна 3,63 руб. противъ 3,44 р.— въ дер. зданіяхъ, т. е. на 6% выше послѣднихъ, но и это незначительное превышеніе едва-ли возможно принять въ расчетъ въ виду недостаточнаго числа показаній и возможной случайности этого превышенія, а потому нормы квартирныхъ платъ для помѣщеній въ каменныхъ зданіяхъ должны быть приравнены выше приведеннымъ нормамъ для деревянныхъ зданій.

Насколько измѣняются цѣны въ зависимости отъ этажей видно изъ слѣдующ. цифръ:

Этажи.	Число показаний.	Коеффц.
1 эт.	211	0,97
2 эт.	64	1,07
Антресолы и мезонины.	6	1,28
Вообще.	281	1,0

Квартиры 2 этажа расцѣниваются, какъ видно, на 7% выше квартиръ 1 этажа, что касается мезониновъ и антресолей, то выводы по нимъ, основанные всего лишь на 6 показаніяхъ, нельзя признать вполне достовѣрными.

Зависимость цѣнъ отъ той или другой степени освѣщенности выражается слѣдующими величинами:

Причитается свѣтовой площади оконъ на 1 кв. с. пола.	Число показаний.	Коеффц.
До 0,05 кв. саж. . .	7	0,73
Отъ 0,06—0,10 кв. с.	97	0,95
» 0,11—0,15 » »	100	1,03
» 0,16—0,20 » »	64	1,0
Свыше 0,20 » »	12	1,23
Вообще	280	1,0

Таблица эта показываетъ, что въ зависимости отъ степени освѣщенности цѣны уклоняются отъ средней на 27% въ сторону пониженія и на 23% въ сторону повышенія, разница-же въ цѣнѣ крайнихъ свѣтовыхъ группъ достигаетъ 50% *).

Цѣны квартиръ колеблются также въ зависимости отъ положенія входовъ и оконъ на улицу или во дворъ. Размѣры этихъ колебаній представлены ниже,

Положеніе.		Число показаній.	Кoeffиц.
Входовъ.	Оконъ.		
На улицу.	На улицу.	38	1,11
» »	Во дворъ.	45	1,08
Во дворъ.	На улицу.	77	0,96
» »	Во дворъ.	120	0,93
Вообще		280	1,0

Разница въ цѣнахъ въ зависимости отъ того или другого положенія входовъ и оконъ, уклоняясь отъ нормы въ сторону пониженія на 7% и въ сторону повышенія на 11%, доходитъ между крайними группами до 18%, причемъ болѣе сильное вліяніе оказываетъ положеніе входовъ (до 15%) и менѣе сильное положеніе оконъ (до 3%).

Остается разсмотрѣть еще вліяніе послѣдняго изъ подвергнутыхъ нами изученію признаковъ—степени прочности зданій. Степень прочности зданія можетъ оказывать замѣтное вліяніе на квартирную плату только за извѣстнымъ предѣломъ, когда зданіе начинаетъ разрушаться и дѣлается теплопроницаемымъ. Соответственно съ этимъ всѣ жилыя квартиры по степени прочности раздѣлены на 3 группы. Величины платъ въ зависимости отъ степени прочности опредѣлены въ слѣдующей таблицѣ.

Степень прочности зданій.	Районъ I.		Районъ II.		Районъ III.		По городу.	
	Число показаній.	Кoeff.	Число показаній.	Кoeff.	Число показаній.	Кoeff.	Число показаній.	Кoeff.
Новое и прочное .	150	1,04	40	1,03	2	0,83	192	1,03
Старое	27	0,78	24	1,01	5	1,09	56	0,91
Ветхое	18	0,81	15	0,83	1	0,57	34	0,81
Вообще	195	1,0	79	1,0	8	1,0	282	1,0

Приведенныя цифры показываютъ, что доходность квартиръ въ старыхъ зданіяхъ на 12%, а въ ветхихъ на 22% ниже таковой-же въ зданіяхъ новыхъ и прочныхъ.

Сопоставляя все изложенное относительно вліянія второстепенныхъ признаковъ на величину доходности жилыхъ квартиръ, приходится допустить, что комбинація однихъ только благоприятныхъ, при томъ ярко выраженныхъ признаковъ повышаетъ доходность квартиръ сравнительно со средней нормальной доходностью до 52% и, наоборотъ, при комбинаціи однихъ лишь отрицательныхъ признаковъ, столь же сильно выраженныхъ, доходность понижается на 64% противъ нормальной средней. Однако въ дѣйствительности очень не часто встрѣчаются такія крайнія комбинаціи признаковъ; въ большинствѣ же случаевъ на ряду съ достоинствами данной квартиры фигурируютъ и недостатки въ той или другой пропорціи смѣшенія. При такой комбинаціи положительныхъ и отрицательныхъ признаковъ, когда они взаимно другъ друга уравниваютъ, доходность квартиры можетъ быть признана средне нормальной. Для случаевъ же комбинацій съ преобладаніемъ неблагоприятныхъ признаковъ можно было-бы допускать, при оцѣнкѣ от-

*) Впрочемъ, если исключить нѣкоторыя слишкомъ рѣзкія отклоненія, то предѣлъ этихъ колебаній не превыситъ 10% въ ту и другую сторону.

дѣльныхъ владѣній, пониженія нормъ доходности по специальнымъ ходатайствамъ владѣльцевъ въ слѣдующихъ предѣлахъ: для квартиръ во дворѣ-10, плохо-освѣщаемыхъ, -10%, и для квартиръ въ ветхихъ зданіяхъ—20%.

Г Л А В А II-я.

Валовая доходность торгово-промышленныхъ помѣщеній.

При опредѣленіи валовой доходности торгово-промышленныхъ помѣщеній использованы тѣ же способы, которые положены въ основаніе и при исчисленіи доходности жилыхъ квартиръ; но здѣсь, помимо группировки помѣщеній по районамъ и размѢрамъ, приходится считаться еще и съ родомъ торговли или промысла, т. к. въ тѣсной зависимости отъ послѣднихъ находится и доходность помѣщеній.

Сопоставленіе наемныхъ платъ за торгово-промышленныя помѣщенія приводитъ къ необходимости дѣленія всѣхъ помѣщеній этого рода на слѣдующія основныя категории: а)—ремесленныя мастерскія и другія торг.-пром. помѣщенія съ неотдѣлимыми отъ нихъ жилыми квартирами; б)—торгово-промышленныя заведенія въ специальныхъ помѣщеніяхъ, и в)—кладовыя, амбары и другія разныхъ названій помѣщенія складочнаго характера.

Помѣщенія первой категоріи не требуютъ никакихъ специальныхъ приспособленій и по своему устройству ничѣмъ существенно не отличаются отъ жилыхъ квартиръ.

Специальныхъ данныхъ для вывода квартирныхъ платъ за этого рода помѣщенія по г. Тотмѣ не имѣется (имѣется только 2 случая аренды: 1 для хлѣбо-пекарни въ I районѣ съ цѣною въ 3,7 р. за 1 к. с. и 1 случай столярной мастерской во II районѣ съ цѣною въ 1,3 р. за куб. саж.). По аналогіи съ г.г. Вологдою и Грязовцемъ для промышленныхъ помѣщеній съ неотдѣлимыми отъ нихъ жилыми квартирами можно принять тѣ нормы, которыя приняты и для жилыхъ помѣщеній.

Къ этой категоріи относятся слѣдующія промышленныя помѣщенія: иконостасныя, иконописныя, гармонныя, переплетныя, типографіи, колесныя, бондарныя, столярныя, красильныя, шапочныя, портняжныя, сапожныя, хлѣбо-пекарныя и другія, а также постоянные дворы, номера для приѣзжающихъ и конныя станціи, причемъ находящіяся при нихъ помѣщенія для лошадей и экипажей могутъ быть приравнены къ складочнымъ помѣщеніямъ при торговыхъ заведеніяхъ.

Доходность торгово-промышленныхъ помѣщеній, специально приспособленныхъ къ промысловымъ и торговымъ цѣлямъ, рѣзко отличается отъ доходности жилыхъ помѣщеній и находится въ зависимости отъ строительнаго матеріала зданій а равно и въ зависимости отъ размѢровъ помѣщеній, что видно изъ слѣдующихъ цифръ, относящихся исключительно къ 1-му району.

Группы по площади пола.	Въ каменныхъ зданіяхъ.			Въ бревенчатыхъ зданіяхъ.			Въ тесовыхъ зданіяхъ.		
	Число показаній	Цѣна за 1 куб. с.		Число показаній	Цѣна за 1 куб. с.		Число показаній	Цѣна за 1 куб. с.	
		Средн.	Колебанія.		Средн.	Колебанія.		Средн.	Колебанія.
1-я—до 5 кв. с. . . .	—	—	—	6	8,47	2,9—12,0	5	4,1	2,1—6,0
2-я—5,1—10 кв. с. . .	5	8,87	5,0—13,3	8	6,11	4,3—8,4	—	—	—
3-я—10,1—40 кв. с. .	19	6,31	2,3—9,8	7	4,61	2,4—8,8	—	—	—
4-я—свыше 40 кв. с. .	1	3,0	—	1	2,38	—	—	—	—

Разсматривая арендныя платы помѣщеній въ бревенчатыхъ зданіяхъ, основанныя на небольшомъ, но равномерно распредѣлившемся по группамъ, числѣ показаній, нахо-

димъ, что цѣна 1-й группы опредѣлилась въ 8,47 руб., 2-й гр.—6,11 р., 3-й гр.—4,61 р. и 4-й гр.—2,38 р., а интервалы между группами—въ 2,36 р., 1,50 р. и 2,23 р., средняя-же величина интервала опредѣляется въ 2,03 р., а за округленіемъ въ 2 рубля. Принимая указанную среднюю величину интервала и исправляя согласно послѣдней цѣны по группамъ, найдемъ таковыя въ слѣдующихъ величинахъ: 8,5 р., 6,5 р., 4,5 р. и 2,5 р. за куб. саж. Сравненіе цѣнъ помѣщеній въ бревенчатыхъ зданіяхъ съ таковыми-же въ каменныхъ зданіяхъ показываетъ, что послѣднія выше первыхъ на 40%⁰/₀, а отсюда погрупповыя цѣны помѣщеній въ каменныхъ зданіяхъ опредѣлятся слѣдующими цифрами: 11,9 р., 9,1 р., 6,3 р. и 3,5 руб. за куб. саж., каковыя цифры близко подходят къ цифрамъ приведенной выше таблицы. Цѣна помѣщеній въ тесовыхъ зданіяхъ по 1-й группѣ опредѣлилась ниже таковой-же въ бревенчатыхъ зданіяхъ, болѣе чѣмъ въ 2 раза, а потому и между-групповые интервалы должны быть также въ двое менѣе. Если послѣдніе принять въ 1 рубль, то погрупповыя цѣны помѣщеній въ тесовыхъ зданіяхъ опредѣлятся слѣдующими цифрами: 4,1 р., 3,1 р., 2,1 р. и 1,1 руб. за 1 куб. саж.

Во II и III районахъ сдающихся въ наймъ подъ торгово-промышленныя заведенія помѣщеній не имѣется. Для установленія нормъ по этимъ районамъ приходится пользоваться данными объ относительной высотѣ квартирныхъ платъ въ различныхъ районахъ. Если квартирныя платы жилыхъ помѣщеній перваго района принять за единицу, то квартирныя платы за соотвѣтствующія квартиры въ остальныхъ районахъ опредѣлятся слѣдующими цифрами: 0,71, 0,43.

При допущеніи, что платы за торгово-промышленныя помѣщенія пропорциональны платамъ за жилыя квартиры въ тѣхъ же районахъ, валовая доходность т.-пром. помѣщеній во II и III районахъ опредѣлится путемъ перемноженія валовой доходности торг.-пром. помѣщеній по первому району на соотвѣтственные коэффициенты. Опредѣленные такимъ образомъ нормы доходности т.-пром. помѣщеній приводятся въ слѣдующей таблицѣ:

Группы по площади пола.	Помѣщенія въ каменныхъ зданіяхъ.			Помѣщенія въ бревенчатыхъ зданіяхъ.			Помѣщенія въ тесовыхъ зданіяхъ.		
	I районъ	II районъ	III районъ	I районъ	II районъ	III районъ	I районъ	II районъ	III районъ
1-я—до 5 кв. с. . . .	11,9	8,5	5,1	8,5	6,0	3,3	4,1	2,9	1,7
2-я—5,1—10 кв. с. . .	9,1	6,3	3,9	6,3	4,6	2,7	3,1	2,2	1,3
3-я—10,1—40 кв. с. .	6,3	4,5	2,7	4,5	3,2	1,9	2,1	1,3	0,9
4-я—свыше 40 кв. с. .	3,5	2,5	1,5	2,5	1,8	1,1	1,1	0,8	0,5

Для установленія нормъ доходности специально приспособленныхъ торгово-промышленныхъ помѣщеній служили намъ свѣдѣнія о наемныхъ цѣнахъ подъ слѣдующіе роды торговли: казенныя винныя лавки (2), ренсковый погребъ (1), пивныя (2), чайныя (2), квасомъ и фруктовыми водами (1), фруктами (2), бакалейно-мучныя и колоніальныя лавки (16), булочная торговля и пекарня (1), колбасная лавка и колб. заведеніе (1), мясная (1), рыбная (1), мануфактурныхъ (5), шапочныхъ (1), галантерейныхъ (3), часовой магазинъ (1), торговля швейными машинами (1), желѣзно-скобянныя и шорнокожевенныя (6), книжная (1), театръ общества трезвости (1) и неизвѣстнаго рода торговля (3). Сличеніе платъ за помѣщенія по разнымъ родамъ торговли не обнаружило никакого различія въ цѣнахъ въ зависимости отъ рода торговли. Выведенныя выше нормы возможно будетъ распространить также на торговыя конторы и промышленныя заведенія въ специально приспособленныхъ помѣщеніяхъ, а именно: слесарныя, мѣдно-паяльныя, рендельныя и пряничныя, свѣдѣнія о наемной цѣнѣ которыхъ у насъ совершенно отсутствовали.

Выводъ доходности складочныхъ помѣщеній сдѣланъ въ расчетѣ на площадь пола, а не на объемъ, такъ какъ объемъ ихъ не всегда возможно было выяснитъ. Отъ поразительной группировки складочныхъ помѣщеній пришлось отказаться вслѣдствіе незначительнаго числа случаевъ сдачи и отсутствія рѣзкой разницы въ платахъ за кв. саж. помѣщеній различныхъ размѣровъ.

Средняя доходность складочныхъ помѣщеній по 1-му району опредѣляется въ слѣдующей таблицѣ:

Строительный материалъ.	Число показаній	Площадь пола.	Арендная плата.		
			Всего.	За 1 квадрат. саж.	
				Средняя.	Колебания
Каменныхъ . .	4	97,0	266,0	2,71	1,6—3,1
Бревенчатыхъ.	7	344,5	596,0	1,73	0,9—2,5

Доходность складочныхъ помѣщеній по 1-району опредѣляется (за округленіемъ) въ каменныхъ зданіяхъ 2,7 руб., а въ бревенчатыхъ 1,7 руб. за 1 кв. саж. основанія. Относительно доходности кладовыхъ въ тесовыхъ зданіяхъ показаній не имѣется, но если разницу въ цѣнѣ между бревенчатыми и тесовыми кладовыми принять въ томъ-же размѣрѣ, какъ и между каменными и бревенчатыми, т. е. въ 1 рубль, то доходность 1 кв. с. тесовыхъ кладовыхъ въ 1-мъ районѣ опредѣлится въ 0,7 рублей.

Въ II и III районахъ сдающихся въ аренду складочныхъ помѣщеній, какъ и торговыхъ совсѣмъ не имѣется, а потому доходность ихъ опредѣляется тѣмъ же путемъ, который выше примѣненъ къ торгово-промышленнымъ помѣщеніямъ. Установленныя такимъ путемъ нормы складочныхъ помѣщеній приведены ниже.

Районы.	Строительные материалы зданій.		
	Каменный.	Бревенчатый.	Тесовый.
I	2,7	1,7	0,7
II	1,9	1,2	0,3
III	1,1	0,7	0,3

Въ окончательномъ видѣ нормы валовой доходности жилыхъ, торгово-промышленныхъ и складочныхъ помѣщеній опредѣляются слѣдующими цифрами:

Родъ торгово-промышленныхъ помѣщеній.	Группы по площади пола.	Нормы валовой доходности за куб. сажень вместимости, а для складочныхъ помѣщеній—за квадрат. сажень основанія (въ рубл.).								
		Въ каменныхъ зданіяхъ.			Въ бревенчатыхъ зданіяхъ.			Въ тесовыхъ зданіяхъ.		
		I районъ	II районъ	III районъ	I районъ	II районъ	III районъ	I районъ	II районъ	III районъ
Жилыя помѣщенія и неотдѣлимые отъ нихъ промышл. помѣщен.	помѣщ. всѣхъ размѣр	3,3	2,5	1,5	3,3	2,5	1,5	—	—	—
Специально приспособленныя торгово-промышл. помѣщенія . .	Гр. 1-я	11,9	8,5	5,1	8,5	6,0	3,5	4,1	2,9	1,7
	» 2-я	9,1	6,3	3,9	6,3	4,6	2,7	3,1	2,2	1,3
	» 3-я	6,3	4,5	2,7	4,5	3,2	1,9	2,1	1,5	0,9
	» 4-я	3,5	2,5	1,5	2,5	1,8	1,1	1,1	0,8	0,5
Складочныя помѣщенія	—	2,7	1,9	1,1	1,7	1,2	0,7	0,7	0,5	0,3

Г Л А В А III-я.

Вычеты изъ валовой доходности.

I.—Убытки отъ проста помѣщеній.

Простой жилыхъ квартиръ выяснялся двоякимъ способомъ: во-первыхъ, по учету убытковъ отъ проста по показаніямъ владѣльцевъ за 3 года и, во-вторыхъ, на основаніи % пустующихъ квартиръ въ моментъ изслѣдованія. Въ отношеніи торгово-промышленныхъ и складочныхъ помѣщеній возможно было использовать только послѣдній способъ за отсутствіемъ въ описательномъ матеріалѣ другихъ данныхъ. Размѣры убытка отъ проста жилыхъ квартиръ въ % къ валовой доходности (точнѣе доходоспособности) ихъ по первому способу опредѣлился въ 4,01%. Количество пустующихъ въ моментъ изслѣдованія помѣщеній видно изъ слѣдующей таблицы.

Родъ помѣщеній.	Число помѣщеній всего.	Изъ нихъ пустовало въ моментъ изслѣд.					
		По недостр. и ветхости зданій.		По отсутствію арендаторовъ и въ виду произв. ремонта.		Безъ различія причинъ.	
		Число.	%	Число.	%	Число.	%
Жилыя квартиры . .	825	38	4,6	33	4,0	71	8,6
Торгово-промыш. и складоч. помѣщ.	214	11	5,1	8	3,7	19	8,8
Вообще	1039	49	4,7	41	4,0	90	8,7

Въ моментъ изслѣдованія пустовало, какъ видно изъ таблицы, жилыхъ квартиръ 8,6%, торгово-промышленныхъ помѣщеній и складочныхъ помѣщеній 8,8%, но если исключить изъ расчетовъ тѣ помѣщенія, которыя пустуютъ по недостроенности или крайней ветхости зданій и принять для расчетовъ лишь тѣ, которыя пустуютъ по отсутствію арендаторовъ или въ виду производства ремонта, то % пустующихъ жилыхъ квартиръ совпадетъ съ % убытка отъ проста, выведеннымъ по первому способу, а % пустующихъ торгово-промышленныхъ и складочныхъ помѣщеній понизится до 3,7%.

Въ конечномъ результатѣ убытки отъ проста помѣщеній можно принять въ размѣрѣ 4% ихъ доходоспособности.

II. расходы по домовладѣнію.

Всѣ расходы по домовладѣнію болѣе или менѣе исчерпываются слѣдующимъ перечнемъ: 1) управленіе, 2) содержаніе дворника, 3) амортизація построекъ, 4) ремонтъ, 5) страхованіе, 6) ночной караулъ, 7) очистка дымовыхъ трубъ, 8) очистка ретирадовъ и выгребныхъ ямъ, 9) очистка крышъ и дворовъ отъ снѣга, 10) метеніе дворовъ, тротуаровъ и улицъ.

Изъ числа приведенныхъ статей расхода величины такихъ расходовъ, какъ амортизація, ремонтъ, страхованіе—находятся въ непосредственной зависимости отъ матеріала построекъ, величины же всѣхъ остальныхъ расходовъ находятся, главнымъ образомъ, въ зависимости отъ доходоспособности имущества. Въ виду указаннаго, для опредѣленія относительной къ валовой доходности величины расходовъ, всѣ владѣнія разбиты на 2

группы по материалу построекъ: 1) владѣнія съ каменными зданіями и 2) владѣнія съ деревянными зданіями; затѣмъ въ предѣлахъ каждой изъ этихъ группъ всѣ владѣнія раздѣлены по роду помѣщеній на 3 слѣдующія группы: 1) владѣнія съ жилыми помѣщеніями, 2) владѣнія со смѣшанными помѣщеніями и 3) владѣнія съ одними торгово-промышленными помѣщеніями. По каждой изъ 6 указанныхъ группъ всѣ статьи расходовъ исчислены въ % отношеніи къ валовой доходности этихъ же группъ.

1) **Управленіе, 2) содержаніе дворниковъ.** Въ крупныхъ и многодоходныхъ владѣніяхъ большихъ городовъ дѣла по домовладѣнію ведутъ нерѣдко особые управляющіе, менѣе значительными владѣніями завѣдуютъ большею частью сами домовладѣльцы, иногда съ помощью или черезъ посредство дворниковъ. Въ городѣ Тотъмѣ наемныхъ управляющихъ совсѣмъ не имѣется, а дворники имѣются всего лишь въ 8 владѣніяхъ. Въ дѣйствительности дворники несутъ здѣсь обязанности кучеровъ и прислуги и мало имѣютъ отношенія къ управленію владѣніемъ, которое требуетъ столь незначительной затраты времени, что учесть послѣднюю и выразить въ денежной формѣ не представляется возможнымъ, а потому отъ учета этой статьи расхода правильнѣе будетъ совсѣмъ отказаться.

3.—**Амортизація построекъ.** Этотъ расходъ зависитъ отъ продолжительности службы построекъ. Данными о продолжительности службы могутъ служить только показанія о времени возведенія построекъ, которыя и помѣщены въ слѣдующей таблицѣ:

Годы возведенія зданій.	Продолжительность службы.	Деревянные постройки.							
		Д о м а.				С л у ж б ы и складочныя помѣщенія.			
		Количество домовъ.		Продолж- тельн. службы.		Количество зданій.		Продолжи- тельн. службы.	
		Число.	%	Сумма.	Средн.	Число.	%	Сумма.	Средн.
1901—1907	До 6 лѣтъ	103	26,3	297	2,9	280	38,1	700	2,5
1891—1900	7— 16	79	20,4	836	10,6	186	25,3	2023	10,9
1881—1890	18— 26	85	21,9	1778	20,9	142	19,3	2986	21,0
1871—1880	27— 36	49	12,6	1488	30,4	63	8,6	1895	30,1
1861—1870	37— 46	17	4,4	676	39,3	11	1,5	439	39,9
1851—1860	47— 56	17	4,4	846	49,3	32	4,4	1581	49,4
1811—1850	57— 66	15	3,9	885	59,0	12	1,6	717	59,7
1831—1840	67— 76	8	2,1	563	70,4	1	0,1	70	70,0
1821—1830	77— 86	5	1,3	397	79,4	1	0,1	80	80,0
1811—1820	87— 96	1	0,2	87	87,0	—	—	—	—
1801—1810	97—106	7	1,8	700	100,0	7	1,0	700	100,0
До 1801 г. . . .	Больше 106 г.	2	0,5	225	112,3	—	—	—	—
Итого . . .	—	388	100	8778	22,6	735	100	11191	15,2
Безъ указанія года	—	269	40,9	—	—	667	47,6	—	—
Всего	—	657	100	—	—	1402	100	—	—

Изъ приведенной таблицы видно, что возрастъ деревянныхъ построекъ оказался возможнымъ выяснитъ, при мѣстномъ изслѣдованіи только для 59,1% всѣхъ домовъ и для 52,1% всѣхъ служебныхъ построекъ. Возрастъ остальныхъ 40,9% домовъ и 47,6% службъ выяснитъ не удалось по разнымъ причинамъ, и между прочимъ въ виду давняго времени возведенія, которое владѣлецъ или не запомнилъ или не знаетъ, т. к. кушилъ владѣніе съ готовыми уже постройками.

Количество деревянных домовъ въ 100 лѣтнемъ и болѣе возрастѣ опредѣлилось въ 2,3% (9 изъ 888), а количество службъ въ томъ же возрастѣ—въ 1% (7 изъ 735). Въ дѣйствительности % зданій такого возраста долженъ быть значительно выше, т. к. возрастъ многихъ построекъ не установленъ, какъ сказано выше, вслѣдствіе давняго времени возведенія ихъ. Правильность сказаннаго подтверждается слѣдующимъ распределеніемъ построекъ по степени ихъ прочности.

Родъ зданій.	Степень прочности.	Возрастъ извѣстенъ.			Возрастъ неизвѣстенъ.		В с е г о .	
		число зданій.	%	средн. возрас.	число зданій	%	число зданій	%
Дома.	Новыя	108	27,8	3,5	7	2,6	115	17,5
	Прочныя	214	55,2	24,2	138	51,3	352	53,6
	Старыя	37	9,5	39,6	75	27,9	112	17,0
	Ветхія	29	7,5	60,3	49	18,2	78	11,9
	Итого	388	100	22,6	269	100	657	100
Служб.	Новыя	238	32,4	3,3	17	2,5	255	18,2
	Прочныя	368	50,1	16,6	346	51,9	714	51,0
	Старыя	90	12,2	31,0	192	28,3	282	20,1
	Ветхія	39	5,3	38,5	112	16,3	151	10,7
	Итого	735	100	15,2	667	100	1402	100

Цифры приведенной таблицы показываютъ, что % старыхъ и ветхихъ зданій въ 2,3—3 раза выше въ группѣ построекъ съ неопредѣленнымъ возрастомъ, чѣмъ въ группѣ съ возрастомъ опредѣленнымъ, а благодаря этому % старыхъ и ветхихъ построекъ и въ среднемъ выводѣ повышается въ 1,5—2 раза. На основаніи сказаннаго возможно предположить, что % зданій въ 100 лѣтнемъ возрастѣ въ дѣйствительности не ниже 4% для домовъ и 2% для служебныхъ построекъ. Этотъ % могъ бы быть гораздо выше, если-бы значительная часть построекъ не погибала отъ пожаровъ въ болѣе раннемъ возрастѣ, не достигши предѣльнаго срока службы. Помимо того значительное строительство послѣднихъ лѣтъ, приостановившее, между прочимъ, ростъ квартирныхъ платъ, также содѣйствовало пониженію % ветхихъ зданій. Изъ всего сказаннаго можно заключить, что срокъ службы деревянныхъ зданій можетъ доходить до 100 лѣтъ и если фактически далеко не всѣ они достигаютъ такого возраста, то и ранѣе подвергающіяся слому все-таки еще имѣютъ въ моментъ слома нѣкоторую цѣнность, будучи употребляемы—отчасти, какъ строительный матеріалъ при возведеніи новыхъ, или перестройкѣ старыхъ зданій, а отчасти, какъ матеріалъ для топлива.

Что касается каменныхъ зданій, то всѣ они въ г. Тотьмѣ новой постройки (самое старое—50 лѣтъ), поэтому данныхъ для сужденія о возможномъ срокѣ службы ихъ у насъ не имѣется, но во всякомъ случаѣ срокъ службы каменныхъ зданій не можетъ быть менѣе 200 лѣтъ.

Если принять возможную продолжительность службы деревянныхъ зданій въ 100 лѣтъ, а каменныхъ въ 200 лѣтъ, то ежегодный расходъ на амортизацію опредѣлится для 1-хъ въ $\frac{1}{100}$, а для 2-хъ—въ $\frac{1}{200}$ строительной стоимости зданія или для 1-хъ въ 1%, а для 2-хъ—0,5% послѣдней величины. Принимая страховую оцѣнку, равную строительной стоимости, отношеніе расхода на амортизацію къ валовой доходности можно опредѣлить такими цифрами:

Группы домовладѣній по строит. матер. и роду помѣщеній.	На 100 руб. цѣнности зданія приходится руб.		Убытокъ отъ амортизаціи въ % къ валов. доходности.
	Валоваго дохода.	Убытка отъ амортизаціи.	
Деревянные зданія:			
Съ жилыми квартирами	7,91	1,0	12,64
Съ торгово-промышлен. помѣщен.	9,14	1,0	10,94
Каменные зданія:			
Съ жилыми квартирами	4,86	0,5	10,39
Съ торгово-промышлен. помѣщен.	8,69	0,5	5,73

4.—Ремонтъ. Расходы по ремонту зданій поглощаютъ весьма значительную часть дохода. Расходы на ремонтъ дѣлятся на двѣ категоріи: расходы на капитальный ремонтъ, состоящій въ возобновленіи отдѣльныхъ частей зданій и сооружений, производятся черезъ болѣе или менѣе продолжительные промежутки времени; расходъ на мелкій текущій ремонтъ, производимый на исправленіе случайныхъ поврежденій, ежегодно поглощаетъ нѣкоторыя суммы. Расходъ на текущій ремонтъ, какъ неизбѣжно повторяющійся ежегодно, долженъ быть вычитаемъ изъ ежегоднаго же валоваго дохода; опредѣленіе его величины или % отношенія къ доходности затрудненій не представляетъ. Расходъ на капитальный ремонтъ, какъ повторяющійся черезъ большіе промежутки времени, не можетъ быть вычитаемъ изъ ежегоднаго дохода. А такъ какъ періоды повторенія капитальнаго ремонта для различныхъ частей зданій и для зданій различной степени ветхости крайне разнообразны, то и исчисленіе части расхода на капитальный ремонтъ, падающей на ежегодный доходъ, при наличности только общихъ показаній владѣльцевъ, является невозможнымъ. При невозможности исчисленія послѣдней величины, приходится остановиться на слѣдующемъ, нѣсколько искусственномъ обобщеніи.

Въ каждомъ отдѣльномъ городѣ имѣются зданія, находящіяся въ различныхъ стадіяхъ ветхости. Если городъ не находится ни въ періодѣ упадка, ни въ періодѣ роста, то распредѣленіе всѣхъ зданій по степени ветхости должно быть равномернo. Если регистрація расходовъ на капитальный ремонтъ въ данномъ году произведена правильно и полно, то расходы владѣльцевъ новыхъ зданій или зданій отремонтированныхъ въ одномъ изъ ближайшихъ годовъ окажутся ничтожными, а расходы владѣльцевъ ветхихъ зданій или зданій давно не отремонтированныхъ окажутся очень большими, покрывающими собой, быть можетъ, весь годовой доходъ и даже больше того. Повтореніе подобной-же регистраціи въ слѣдующемъ году въ каждомъ отдѣльномъ владѣннн дастъ цифры, рѣзко различающіяся отъ цифръ регистраціи предыдущаго года: владѣнія, отремонтированныя въ предыдущемъ году, окажутся съ ничтожнымъ расходомъ, а зато цѣлый рядъ владѣній, остававшихся безъ ремонта въ предыдущемъ году, окажется съ большимъ расходомъ. Для всего города, или для довольно значительной группы однородныхъ зданій, общій расходъ останется неизмѣннымъ, если составъ города, повторяемъ, рѣзко не мѣняется. Основываясь на послѣднемъ, средній годовой расходъ на капитальный ремонтъ по достаточно многочисленной группѣ болѣе или менѣе однородныхъ зданій, независимо отъ того, на всѣ или только на незначительную часть ихъ распространяется этотъ расходъ и независимо отъ размѣра его, можно признать нормальнымъ годовымъ расходомъ на всѣ эти зданія.

Для исчисленія расхода на капитальный ремонтъ по указанному способу были подсчитаны фактическіе расходы во всѣхъ тѣхъ владѣніяхъ, о которыхъ имѣются опредѣ

ленные показанія за послѣднія 5 лѣтъ; частное отъ дѣленія на 5 даетъ средній годовой расходъ на ремонтъ по всѣмъ владѣніямъ; отношеніе послѣдней величины къ валовому доходу всѣхъ владѣній, какъ отремонтированныхъ въ это пятилѣтіе, такъ и оставшихся безъ ремонта и принято, какъ нормальный % расхода на капитальный ремонтъ.

Валовой доходъ исчисленъ для всѣхъ владѣній съ опредѣленными положительными или отрицательными показаніями о ремонтѣ. Доходность тѣхъ владѣній (102 изъ общаго числа 558), относительно которыхъ ни положительныхъ, ни отрицательныхъ отвѣтовъ о ремонтѣ не получено, сюда не вошла.

Такъ какъ капитальный ремонтъ различныхъ частей владѣнія повторяется черезъ различные періоды времени, то, при подсчетѣ показаній, всѣ расходы были раздѣлены на 3 группы. Въ первую группу—ремонтъ наружн. частей зданій—отнесены расходы на исправленіе стѣнъ, возобновленіе половъ, потолковъ, подоконниковъ, крышъ, лѣстницъ, пристроевъ и т. п.; во вторую—«внутренній ремонтъ»—отнесены расходы на періодическую окраску половъ, оконъ, дверей, оклейку стѣнъ и потолковъ и др.; въ третью—«ремонтъ сооружений»—расходы по возобновленію тротуаровъ, воротъ, заборовъ, полисадниковъ и пр. Расходъ на мелкій ежегодный ремонтъ, заключающійся въ исправленіи случайныхъ поврежденій, нужно считать расходомъ постояннымъ, а потому отсутствіе въ отдѣльныхъ владѣніяхъ показаній о расходахъ на этотъ предметъ не можетъ служить указаніемъ на фактическое отсутствіе расхода; величины расхода на мелкій ремонтъ опредѣлены по тѣмъ владѣніямъ, гдѣ имѣлись соотвѣтственные показанія и относительная (къ доходности владѣнія) величина этихъ расходовъ распространена и на тѣ владѣнія, гдѣ указаній о расходахъ не было.

Расходы на всѣ виды ремонта, въ % отношеніи къ валовой доходности, исчисленные указаннымъ способомъ, опредѣлялись слѣдующими величинами:

ВИДЫ РЕМОНТА.	Жилыя квартиры.		Торгово-промышленныя заведенія.	
	Камен. и полукам. зданія	Деревянные зданія.	Камен. и полукам. зданія.	Деревянные зданія.
Ремонтъ капитальный:				
а) Наружн. частей здан.	11,63	11,63	4,16	4,16
б) Внутренній	2,36	3,51	—	*)
в) Сооруженій	2,34	3,22	0,80	2,08
Ремонтъ ежегодный мелкій . . .	4,33	4,33	—	*)
Итого	20,36	22,69	4,96	6,24

5.—Страхованіе построекъ. Для установленія размѣровъ расхода по страхованію слѣдовало-бы взять владѣнія, постройки которыхъ застрахованы въ полномъ составѣ, такъ какъ во владѣніяхъ, застрахованныхъ не въ полномъ составѣ, значительная часть пожарнаго риска остается на самихъ владѣльцахъ и въ конечномъ счетѣ уплачивается пожарными убытками, а не страховыми платежами.

Однако число застрахованныхъ владѣній въ г. Тотъмѣ весьма ограничено, а именно: 71 изъ 558 застроенныхъ владѣній, т. е. 13% и при томъ значительная часть изъ нихъ застрахованы именно не въ полномъ составѣ. Вслѣдствіе сказаннаго въ подсчетѣ приняты всѣ безъ исключенія показанія о страхованіи. Результаты подсчета показали, что въ застрахованныхъ владѣніяхъ постройки оцѣнены по страхованію въ 224203 р., а за-

*) Внутренній и мелкій ремонтъ въ торговыхъ помѣщеніяхъ производится за счетъ арендаторовъ, а потому вычтенъ изъ валовой доходности не подлежатъ.

страхованы въ 182,830 р., кромѣ того, въ составѣ тѣхъ-же владѣній имѣются совсѣмъ незастрахованныя постройки, по приблизительному расчету на 15278 р.; такимъ образомъ, на рискъ самихъ владѣльцевъ остается 56651 р. или 31% стоимости построекъ. Размѣры расхода по страхованію въ % къ валовой доходности опредѣляются слѣдующими цифрами:

Группы домовладѣній.		Число показаній.	На рискъ владѣльцевъ остается стоимость построекъ %	Расходъ по страхов. въ % къ валов. доходи.	
По строительному материалу.	По роду помѣщеній.			Фактической.	Общей, считая и собственный рискъ.
Каменные дома.	а) Съ жилыми квартирами . .	1	47,3	15,06	22,21
	б) Съ жил. кварт. и торгово-пром. помѣщ.	10	30,3	6,89	9,01
	в) Съ торгово-промыш. помѣщ.	—	—	—	—
Деревянные дома.	г) Съ жилыми кварт.	44	32,1	11,30	14,92
	д) Съ жил. кварт. и торгово-пром. помѣщ.	12	36,3	8,59	12,73
	е) Съ торгово-промышл. помѣщ.	4	14,3	15,63	17,90

Изъ приведенной таблицы видно, что по группѣ помѣщеній «в» нѣтъ никакихъ данныхъ по страхованію, а по группамъ «а» и «е» выводы основаны на недостаточномъ числѣ показаній и потому не должны быть приняты въ расчетъ, но величины, относящіяся къ группамъ «б» и «д» безъ риска большой ошибки возможно перенести на группы «в» и «е», а для группы «а» вычислить въ соответствии съ прочими группами. Затѣмъ возникаетъ вопросъ, слѣдуетъ ли принять къ учету фактической расходъ по страхованію или же возможный, считая и собственный рискъ. Принимая во вниманіе, что громадное большинство домовладѣльцевъ совсѣмъ не страхуютъ своихъ построекъ, и что затѣмъ остальные домовладѣльцы почти $\frac{1}{3}$ часть цѣнности построекъ оставляютъ на собственномъ рискѣ, можно придти къ заключенію, что стораемость въ гор. Тотѣмъ ничтожна и что рискъ потерь отъ пожара, даже въ незастрахованныхъ владѣніяхъ, весьма невеликъ. слѣдуетъ имѣть въ виду также, что страхуются въ гор. Тотѣмъ преимущественно наиболѣе благоустроенныя владѣнія съ весьма цѣнными постройками, а слѣдовательно съ высокимъ относительно расходомъ по страхованію, т. к. доходность данныхъ владѣній исчислена по нормѣ, тогда какъ фактическая ихъ доходность несомнѣнно выше нормальной. На основаніи изложенныхъ соображеній представляется болѣе правильнымъ принять фактической размѣръ расхода по страхованію, распространивши послѣдній и на владѣнія незастрахованныя. Ниже приведены окончательно принятыя величины расхода по страхованію въ % къ валовой доходности.

З д а н і я.

	Каменные и полукамен.	Деревянныя.
Жилыя квартиры	9,06	11,30
Торгово-промышленныя помѣщенія	6,89	8,59

6—11. Остальные расходы определены тѣмъ же способомъ, какъ и расходы по страхованію и мелкому ремонту, то-есть % отношеніе расходовъ къ валовому доходу выведено по владѣніямъ съ опредѣленными указаніями и этотъ % признанъ нормальной величиной расхода для владѣній аналогичныхъ группъ по строительному матеріалу и назначенію зданій.

Совершенно особымъ путемъ выведена (относительная къ доходности) величина расхода по очисткѣ дымовыхъ трубъ. Последняя въ гор. Тотьмѣ производится за счетъ Городского Общественнаго Управленія и соотвѣтствующая сумма вносится въ смѣту городскихъ расходовъ. На 1907 годъ по этой статьѣ ассигновано 324 р. (столько-же израсходовано въ 1906 г.). Сопоставляя эту сумму съ общою валовою доходностью квартирныхъ помѣщеній, исчисленною въ 59164,32 рубля, найдемъ, что расходъ по очисткѣ дымовыхъ трубъ составляетъ въ гор. Тотьмѣ 0,55% къ валовой доходности.

Ночной караулъ производится всего лишь въ 3 владѣніяхъ, имѣя характеръ временной мѣры, вызванной тревожнымъ настроеніемъ послѣднихъ лѣтъ, вообще же таковой домовладѣльцы считаютъ излишнимъ, а поэтому означенный видъ расхода къ учету не привасть.

Общій подсчетъ всѣхъ расходовъ по домовладѣнію въ % отношеніи къ валовому доходу приводится въ слѣдующей таблицѣ:

Родъ расходовъ.	Каменные и полукаменные здания.				Деревянные здания.				Безъ различія строительн. матеріала.				Принятый % вычетъ изъ валовой доход.				
	Жилыя квартиры.		Смѣшанныя помѣщенія.		Жилыя квартиры.		Смѣшанныя помѣщенія.		Жилыя квартиры.		Смѣшанныя помѣщенія.		Для жил. квартиръ.		Для торг. пр. помѣщ.		
	Смѣшанныя помѣщенія.	Торг.-промышлен. помѣщенія.	Безъ различія помѣщеній.	Жилыя квартиры.	Смѣшанныя помѣщенія.	Торг.-промышлен. помѣщенія.	Безъ различія помѣщеній.	Жилыя квартиры.	Смѣшанныя помѣщенія.	Торг.-промышлен. помѣщенія.	Безъ различія помѣщеній.	Въ камен. и полук. здан.	Въ деревян. зданіяхъ.	Въ камен. и полук. здан.	Въ деревян. зданіяхъ.		
1) Простой помѣщеній	4,0	—	3,7	4,0	4,0	—	3,7	4,0	4,0	—	3,7	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	
2) Управл. владѣніемъ	Н е п р и н я т о к ъ у ч е т у.																
3) Амортизація . . .	10,29	—	5,73	—	12,64	—	10,94	—	—	—	—	—	—	10,3	12,6	5,7	10,9
4) Ремонтъ капиталн.	Н е п р и н я т о к ъ у ч е т у.																
а) Наружн. част. здан.	31,84	10,04	—	11,31	11,63	4,16	19,53	9,94	11,90	6,30	19,53	10,16	11,6	11,6	4,2	4,2	
б) Внутренній . . .	2,56	2,50	—	2,30	3,51	2,39	—	3,02	3,50	2,43	—	2,95	2,6	3,5	—	2)	
в) Сооруженій . . .	2,34	0,80	—	0,95	3,22	2,08	—	2,89	3,22	1,60	—	2,58	2,4	3,2	0,8	2,1	
5) Ремонтъ ежегодный мелкій	8,34	1,44	—	2,00	4,33	2,17	0,29	3,59	4,43	1,86	0,29	3,31	4,4	4,4	—	2)	
6) Страхованіе . . .	15,06	6,89	—	6,99	11,30	8,59	15,63	11,00	11,34	7,43	15,63	9,54	9,1	11,3	6,9	8,9	
7) Ночной караулъ . . .	Н е п р и н я т о к ъ у ч е т у.																
8) Очистка дымовыхъ трубъ	0,53	0,53	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,53	0,53	0,55	0,6	0,6	0,6	0,6	
9) Очистка выгребн. ямъ и ретигаровъ	1,59	1,17	—	1,23	2,17	1,66	—	2,03	2,15	1,46	—	1,88	1,6	2,2	1,2	1,7	
10) Очистка крышъ и дворовъ отъ енѣга.	0,84	1,10	—	1,06	1,49	1,58	—	1,52	1,45	1,43	—	1,44	0,9	1,5	1,10	1,6	
11) Метеніе дворовъ, тротуаровъ и улицъ.	2,73	0,38	—	0,64	1,43	1,21	—	1,40	1,36	0,74	—	1,18	1,5	1,5	0,4	1,2	
Итого . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49	56	25	35	

За вычетомъ указанной части валовой доходности, нормы чистой доходности помѣщеній установленныхъ типовъ опредѣляются слѣдующими величинами:

1) Для складочныхъ помѣщеній простой опредѣлился въ 0,92%.

2) Внутренній и мелкій ремонтъ производится за счетъ арендаторовъ, а потому вычету изъ валовой доходности, опредѣленной по аренднымъ платамъ, не подлежитъ.

Родъ помѣщеній.	Районы.	Группы по площади пола.	Расходы по домовладѣнiю.					Доходность за куб. с. вѣстности, а для складочныхъ помѣщеній за 1 кв. саж. основ. (въ рубляхъ).					
			Каменныя и полукам. зданiя.		Деревянныя зданiя.			Валовая.			Чистая.		
			0/0/0	Рублей.	0/0/0	Рублей.		Каменныя и полукам. зданiя.	Бревенчатыя зданiя.	Тесовыя зданiя.	Каменныя и полукам. зданiя.	Бревенчатыя зданiя.	Тесовыя зданiя.
						Бревен.	Тесовыя.						
а) Жилыя квартиры и неотдѣлимыя отъ нихъ помѣщенiя ремеслен. заведенiй (порти., сапож., стол. и т. п.)	I	Независимо отъ	40	1,7	56	2,0	—	3,5	3,5	—	1,8	1,5	—
	II	размѣровъ.	—	1,2	—	1,4	—	2,5	2,5	—	1,3	1,1	—
	III		—	0,7	—	0,8	—	1,5	1,5	—	0,8	0,7	—
б) Торгово-промышленныя, специально приспособленныя помѣщенiя.	I	Гр 1-я до 5 кв. с.	25	3,0	35	3,0	1,4	11,9	8,5	4,1	8,9	5,5	2,7
		» 2-я 5,1—10 .	—	2,3	—	2,3	1,1	9,1	6,5	3,1	6,8	4,2	2,0
		» 3-я 10,1—40 .	—	1,6	—	1,6	0,8	6,3	4,5	2,1	4,7	2,9	1,3
		» 4-я свыше 40 .	—	0,9	—	0,9	0,4	3,5	2,5	1,1	2,6	1,6	0,7
	II	Гр. 1-я до 5 кв. с.	—	2,1	—	2,1	1,0	8,5	6,0	2,9	6,4	3,9	1,9
		» 2-я 5,1—10 .	—	1,6	—	1,6	0,8	6,5	4,6	2,2	4,9	3,0	1,4
		» 3-я 10,1—40 .	—	1,1	—	1,1	0,5	4,5	3,2	1,5	3,4	2,1	1,0
		» 4-я свыше 40 .	—	0,6	—	0,6	0,3	2,5	1,8	0,8	1,9	1,2	0,5
	III	Гр. 1-я до 5 кв. с.	—	1,3	—	1,3	0,6	5,1	3,5	1,7	3,8	2,2	1,1
		» 2-я 5,1—10 .	—	1,0	—	1,0	0,5	3,9	2,7	1,3	2,9	1,7	0,8
		» 3-я 10,1—40 .	—	0,7	—	0,7	0,3	2,7	1,9	0,9	2,0	1,2	0,6
		» 4-я свыше 40 .	—	0,4	—	0,4	0,2	1,5	1,1	0,5	1,1	0,7	0,3
в) Складочныя помѣщен.	I	Независимо отъ размѣровъ.	—	0,7	—	0,6	0,3	2,7	1,7	0,7	2,0	1,1	0,4
				0,5	—	0,4	0,2	1,9	1,2	0,5	1,4	0,8	0,3
				0,3	—	0,2	0,1	1,1	0,7	0,3	0,8	0,5	0,2

Г Л А В А IV.

Доходность незастроенныхъ земель.

Доходность земель, находящихся подъ постройками и дворами, реализуется въ видѣ доходности находящихся на нихъ зданiй и сооружений. Земельныя владѣнiя безъ построекъ и части владѣнiй, не занятыя дворами и постройками (находящiяся подъ огородами, садами, сѣнокосами и пустырями), могутъ приносить самостоятельный доходъ, независимый отъ дохода застроенныхъ частей, а потому для нихъ, какъ имущество доходоспособныхъ, должны быть выработаны самостоятельныя нормы доходности.

Для опредѣленiя доходности усадебной незастроенной земли имѣются свѣдѣнiя какъ объ арендныхъ, такъ и о продажныхъ цѣнахъ незастроенныхъ участковъ. Прежде чѣмъ привести относящiяся сюда данныя, слѣдуетъ сказать нѣсколько словъ относительно пригодности ихъ для оцѣночныхъ цѣлей.

Какъ продавцами, такъ и сдатчиками въ аренду незастроенныхъ земель являются, во-первыхъ, частныя лица, во-вторыхъ—Городское Общественное Управленiе. Обращаясь къ даннымъ, относящимся къ Городскому Управленiю, находимъ, что земельныя участки, проданные городомъ, расцѣпывались въ 4—12 разъ ниже участковъ, проданныхъ частными лицами. Причина такого явленiя заключается въ томъ, что городъ продаетъ свои участки съ ограничительными условiями, а именно: покупатель обязанъ въ 3-хъ годичный срокъ возвести на приобретенномъ участкѣ домъ (съ надворными постройками) не менѣе 3 сажень по лицу, и не имѣетъ права ни продать, ни передать участокъ другому лицу въ незастроенномъ видѣ. Уничтоженныя и пришедшiя въ ветхость зданiя покупатель обя-

зань возстановить. Несоблюденіе означенныхъ условий ведетъ къ обратному переходу даннаго участка во владѣніе города безъ возврата контрагенту покупной цѣны.

Вслѣдствіе изложенныхъ причинъ данными, относящимися къ продажѣ земли городомъ, пользоваться въ оцѣночныхъ видахъ не приходится.

Существеннымъ недостаткомъ данныхъ, относящихся къ продажѣ незастроенныхъ участковъ частными лицами, является малое число соответствующихъ случаевъ, а именно: по первому району 10 показаній, во второму 5 и по третьему 5, а всего по городу 20 показаній. Гораздо чаще встрѣчается продажа застроенныхъ владѣній. Желая провѣрить достовѣрность выведенныхъ изъ 20 показаній продажныхъ цѣнъ на землю, мы рѣшили использовать по возможности и тѣ показанія, которыя относились къ продажѣ застроенныхъ участковъ. Для этой цѣли изъ покупной цѣны застроенныхъ участковъ была исключена стоимость построекъ, опредѣленная по страховымъ оцѣнкамъ.

Данныя, относящіяся къ продажнымъ цѣнамъ на землю, приведены ниже (подробныя таблицы см. въ приложеніяхъ).

РАЙОНЫ.	Продано городомъ.			Продано частными лицами.								
				Незастроенные участки.			Застроен. уч. за искл. стоим. зданий.			ИТОГО.		
	число показ.	площ. кв. с.	цѣна 1 кв. с. въ коп.	число показ.	площ. кв. с.	цѣна 1 кв. с. въ коп.	число показ.	площ. кв. с.	цѣна 1 кв. с. въ коп.	число показ.	площ. кв. с.	цѣна 1 кв. с. въ коп.
I	5	1228	11,8	10	2498	156	28	9091	139	38	11589	142
II	46	13026	8,0	5	1470	30	15	4742	32	20	6212	32
III	3	637	1,7	5	1284	10	—	—	—	5	1284	10
Итого	54	14891	7,9	20	5252	85	43	13833	102	63	19085	97

Приведенныя цифры показываютъ, что искусственно выведенныя цѣны на землю оказались почти тождественными съ цѣнами, установленными изъ непосредственныхъ показаній, подтверждая тѣмъ правильность послѣднихъ. Практически возможно будетъ принять средній выводъ изъ тѣхъ и другихъ.

Арендныя цѣны на землю, относящіяся исключительно къ сѣнокоснымъ участкамъ (аренда огородовъ совершенно отсутствуетъ), представлены въ слѣдующей таблицѣ:

Районы.	Арендвано у города (на 6—12 лѣтъ).					Арендвано у частныхъ лицъ (преимущественно на 1 годъ).				
	Число показаній.	Площадь кв. саж.	Арендная плата.			Число показаній.	Площадь кв. саж.	Арендная плата.		
			Всего рублей	За 1 кв. с. коп.	Средн. Колебания.			Всего рублей	За 1 кв. с. коп.	Средн. Колебания.
I	6	4870	41,01	0,84	0,23—3,67	25	6276	77,76	1,24	0,48—3,90
II	5	27812	115,03	0,41	0,13—2,13	58	14263	126,33	0,89	0,27—2,28
III	—	—	—	—	—	18	3237	39,43	1,22	0,36—2,89
Итого . .	11	32682	156,06	0,48	0,13—3,67	101	23776	243,76	1,03	0,27—3,90

Арендная цѣна участковъ, принадлежащихъ городу, оказывается въ $1\frac{1}{2}$ —2 раза ниже цѣны участковъ частнаго владѣнія, но т. к. устанавливаемая нормы доходности

предполагается примѣнять именно къ владѣніямъ частныхъ лицъ, то правильнѣе будетъ принять въ расчетъ только аренду у частныхъ лицъ.

Процентное отношеніе арендныхъ цѣнъ къ продажнымъ видно изъ слѣдующихъ цифръ:

Районы.	Цѣна за 1 кв. с. въ коп.		Доходность въ %/0/0
	Продажная.	Арендная.	
I	142	1,24	0,9
II	32	0,89	2,8
III	10	1,22	12,2

Процентъ доходности, выведенный изъ арендныхъ цѣнъ, оказался слишкомъ различенъ по районамъ и мало достовѣренъ по существу, т. к. такой родъ эксплуатаціи городскихъ незастроенныхъ земель, какъ сѣнокосеніе, не можетъ быть признанъ рациональнымъ, и, конечно, не въ состояніи приносить нормального % доходности на капиталъ. Очевидно, владѣльцы такихъ участковъ имѣютъ въ виду другія цѣли (прибыль отъ роста продажныхъ цѣнъ и т. п.), а сѣнокосеніе является лишь побочнымъ доходомъ. Несомнѣнно, болѣе высокую доходность приносятъ огороды, относительно арендной цѣны которыхъ свѣдѣній, какъ сказано выше, не имѣется.

Доходность земли согласно ст. 79 закона опредѣляется въ процентномъ отношеніи къ продажной цѣнѣ. Отношеніе доходности къ цѣнности вслѣдующей главѣ опредѣляется въ 4,2%. Допуская, что незастроенныя земли должны давать болѣе низкій %, чѣмъ застроенныя, доходность первыхъ можно принять равною 3% ихъ продажной цѣны.

Съ принятіемъ въ расчетъ послѣдняго положенія, доходность незастроенныхъ земель по районамъ опредѣлится слѣдующими величинами:

Районы.	Продажные цѣны въ рубляхъ.		Принятый % доходност.	Доходность незастро- енныхъ земель.	
	За 1 кв. с.	За 1 дес.		За 1 кв. с. въ коп.	За 1 дес. въ руб.
I	1,42	3408	—	4,2	102,0
II	0,32	768	—	1,0	23,0
III	0,10	240	—	0,30	7,2

Г Л А В А V-я.

Цѣнность городскихъ имуществъ и отношеніе доходности къ цѣнности.

Задача настоящей работы можетъ считаться исчерпанной установленіемъ нормъ доходности всѣхъ видовъ имуществъ города. Но необходимость провѣрить сдѣланные выводы о доходности и особенно выводы о доходности незастроенныхъ земель заставляетъ остановиться на опредѣленіи, хотя бы и грубо приблизительномъ, цѣнности имуществъ.

При основномъ изслѣдованіи была сдѣлана попытка получить слѣдующія данныя: 1) современную и строительную стоимость строеній по показаніямъ владѣльцевъ, 2) за-

логовую оцѣнку имущества, 3) покупную оцѣнку и 4) оцѣнку строеній по страхованію.

Изъ всѣхъ перечисленныхъ оцѣнокъ наибольшаго довѣрія заслуживаетъ оцѣнка по страхованію, какъ подтверждаемая документами, въ которыхъ фиктивные цифры отсутствуютъ. Этой оцѣнкой главнымъ образомъ и возможно воспользоваться для опредѣленія цѣнности имущества и % доходности ихъ.

Въ слѣдующей таблицѣ приводится цѣнность дворовыхъ участковъ,*) исчисленная по средней покупной цѣнѣ земли, для владѣній застрахованныхъ, оцѣнка строеній по страхованію и доходность (валовая и чистая) всѣхъ помѣщеній въ этихъ застрахованныхъ владѣніяхъ, вычисленная по принятымъ нормамъ, а также % отношеніе чистой доходности къ полной цѣнности владѣнія.

Группы владѣній.		Число всѣхъ застроенныхъ владѣній.	Застрахованная имущества.						
По строительному матеріалу.	По роду помѣщеній.		Число владѣній застрахованныхъ.	Площадь дворовыхъ участковъ въ кв. саж.	Стоимость дворовыхъ участковъ въ рублѣхъ.	Оцѣнка строеній по страхованію въ рублѣхъ.	Полная стоимость застрахованныхъ имуществовъ въ руб.	Чистая доходность въ рублѣхъ.	% ^{0/0} отношеніе доходности къ цѣнности.
Каменные . . .	Жилыя	—	1	142	202	1770	1972	44	2,2
	Смѣшанныя	—	10	3794	5387	82546	87933	4590	5,2
	Итого	22	11	3936	5589	84316	89905	4634	5,2
Деревянные . .	Жилыя	—	44	8624	11017	99662	110679	3470	3,1
	Торгово-промыш. и смѣш.	—	16	6368	5041	55503	60544	2764	4,6
	Итого	536	60	14992	16058	155165	171223	6234	3,6
Вообще	Жилыя	—	45	8766	11219	101432	112651	3514	3,1
	Торгово-промыш. и смѣш.	—	26	10162	10428	138049	148477	7354	4,9
	Итого	558	71	18928	21641	239481	261128	10868	4,2

Капиталь недвижимыхъ имуществовъ по г. Тотмѣ заключается главнымъ образомъ въ деревянные зданія, занятыхъ жилыми квартирами (и службами къ нимъ); доходность этихъ, наиболѣе распространенныхъ, помѣщеній оказалась весьма не высока, а именно 3,1%, что, впрочемъ, находится въ соответствіи съ существующими здѣсь низкими квартирными цѣнами. Относительная доходность владѣній съ торгово-промышленными и смѣшанными помѣщеніями оказалась, какъ и слѣдовало ожидать, значительно выше доходности жилыхъ квартиръ, и опредѣляется въ 4,9% ихъ цѣнности. Это обстоятельство указываетъ, между прочимъ, на то, что сдѣланные выводы остаются правильными не только для всей массы городскихъ имуществовъ, но и для отдѣльныхъ группъ имуществовъ.

Для того, чтобы имѣть полное представленіе о доходности и цѣнности всѣхъ городскихъ имуществовъ, въ приложеніи приводится сводъ доходности и цѣнности этихъ имуществовъ. Чистая доходность имуществовъ частнаго владѣнія исчислена по выведеннымъ нормамъ. Доходность имуществовъ городского самоуправления опредѣлена по способу, предусмотрѣнному ст. 69 закона, слѣдующимъ образомъ: валовая ихъ доходность исчислена по фактической ихъ доходности за 1906 г.¹⁾, опредѣленной по отчетамъ городской уп-

*) Включая сюда собственно дворъ и площадь, занятую строеніями.

1) Почти всѣ городскія имущества сдаются по долгосрочнымъ договорамъ, возобновленнымъ въ 1905—1907 г.г.

управы; размѣры вычетовъ изъ валовой доходности опредѣлены въ томъ же процентномъ отношеніи, въ какомъ они опредѣлены и для частныхъ владѣній, при чемъ для сдаваемыхъ въ наемъ помѣщеній принять полный перечень расходовъ, кромѣ вычетовъ на простой помѣщеній, а для площадей и незастроенныхъ земель только расходы по очисткѣ площадей отъ снѣга и сор. и расходы на сборъ доходовъ, въ размѣрѣ 10% отъ доходности.

Цѣнность имуществъ опредѣлена путемъ капитализаціи ихъ чистой доходности, согласно выводамъ предыдущей таблицы въ слѣдующемъ размѣрѣ: для жилыхъ квартиръ 3,1%, для торгово-промышленныхъ помѣщеній 4,9%, для усадебныхъ незастроенныхъ земель 3% и для городскихъ торговыхъ площадей, какъ земель, находящихся въ особо выгодныхъ условіяхъ, 6%.

Въ конечномъ итогѣ доходность всѣхъ недвижимыхъ имуществъ въ городѣ Тотьмѣ опредѣлилась въ 35559,69 рублей, а цѣнность ихъ въ 1.004,493 рубля.

Т а б л и ц ы .

Таблица 1-я.

Распределение кварталовъ и владѣній по районамъ.

I районъ:

Въ полномъ составѣ кварталы №№ 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51

		А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, И, І.			
Изъ квартала № 3,	влад. №№ 1—4.	Изъ квартала № 24,	влад. №№ 1—4.		
» » » 10,	» » 1—12.	» » » 33,	» » 1—4.		
» » » 11,	» » 1—2.	» » » 34,	» » 1, 4—9.		
» » » 15,	» » 1—8.	» » » 35,	» » 4—7.		
» » » 20,	» » 5—16.	» » » 38,	» » 1, 6—15.		
» » » 21,	» » 1, 2, 13—14.	» » » 41,	» » 1—10, 14—17.		

II районъ:

		№№ 1, 2, 12, 13, 14, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 40.			
Изъ квартала № 3,	владѣнія №№ 5—10.	Изъ квартала № 24,	владѣнія №№ 5—9.		
» » » 10,	» » 13—20.	» » » 33,	» » 5—12.		
» » » 11,	» » 3—13.	» » » 34,	» » 2—3.		
» » » 15,	» » 9—23.	» » » 35,	» » 1—3, 8—9.		
» » » 20,	» » 1—4, 17.	» » » 38,	» » 2—5.		
» » » 21,	» » 3—12.	» » » 41,	» » 11—13.		

III районъ:

Зеленская слобода въ полномъ составѣ.

Таблица 2-я.

Распределение улицъ по районамъ.

НАЗВАНІЕ УЛИЦЪ.	№№ улицъ по порядку.	№№ КВАРТАЛОВЪ.			
		I районъ.		II районъ	
Продольныя:					
Загородная	1	—	—	—	1, 2, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 30.
Большая Предтеченская ул. и площ.	2	9, 10, 19, 20, 21, 25, 27.			1, 2, 3, 15, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33.
Почтовая (почтовый трактъ)	3	3, 4, 8, 9, 15, 18, 19, 24, 25, 27, 33, 34.			31, 32, 35, 36.
Срѣтенская ул., площ. и ручей	4	4, 5, 6, 7, 8, 17, 18, 26, 34, 35, 38, 39, 3. И.			36, 37.
Георгиевская ул. и площ.	5	5, 6, 7, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, Д.			37, 40.
Петропавловская ул. и площ.	6	41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, Г.			40.
Набережная р. Сухонь*)	7	47, 48, 49, 50, 51, В, Г, Е.			— — —
Набережная рѣчки Песей Деньги	8	17, А, Б, З, І.			15.
Малый переулочъ и проѣзды	9	16, 17, 25, 26, А, Ж, З.			14, 15, 23, 24.
Мѣщанская	10	— — —			13, 14, 22, 23.
Безымянная	11	— — —			11, 12, 20, 21.
Ручей безымянный	12	46, А, Б.			— — —
Поперечныя:					
Безымянная по западной чертѣ города (къ монастырю)	13	— — —			13, 14.
Малая Запольная	14	— — —			13, 14, 22, 23.
Малая Предтеченская	15	18, 25, 26, 27.			12, 21, 22.
Рождественская ул. и ручей	16	16, 18, 19, 25, 26, 27.			11, 12, 20, 21.
Торговая ул. и площ.	17	7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 45, 47, А, Ж.			— — —
Соборная площадь	18	46.			— — —
Малая Садовая	19	6, 7, 8, 9, 44, 45, 47, 48.			1, 10.
Большая Садовая	20	3, 4, 5, 6, 43, 44, 48, 49.			1, 2.
Дмитріевская ул. и ручей	21	4, 5, 34, 39, 42, 43, 49, 50, Г, Д.			2, 3, 28, 33.
Милліонная	22	38, 39, 41, 42, 50, Е.			28, 29, 32, 33, 34, 35.
Большая Запольная	23	51.			29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 40, 41.
Немытая и руч. Удавишній	24	— — —			30, 31, 36, 37, 40.
Оврагъ у пристаней при р. Сухонѣ	25	51, Е.			— — —

*) По рѣкѣ-же Сухонѣ лежитъ узкой полосой Зеленская слобода, составляющая III-й оцѣночн. районъ.

Расходы по домовладѣнію.

Таблица 12-я.

Группы домовладѣній по строительному материалу.	Группы по назначенію помѣщеній.	2) Расходы по страхованію.								
		Застраховано владѣній (въ полномъ составѣ и частью).	Валовая доходность по нормѣ.	Опѣнка по страхованію.	Стоимости незастрахованныхъ построекъ (по нормѣ).	Общая стоимость построекъ въ застрахованныхъ владѣніяхъ.	Страховая сумма (рискъ).	Расходъ по страхов. (премія).		
								Въ руб-ляхъ.	Въ %/о/о.	Въ %/о/о.
21	22	23	24	25	26	27	28	29		
Съ преобладаніемъ каменныхъ зданій.	1. Съ жилыми квартирами	1	86	1700	70	1770	1200	13	15,1	1,1
	2. Съ жил. кв. и торг.-пр. помѣщ.	10	7172	72344	10202	82546	63100	494	6,9	0,8
	3. Съ торг.-пр. помѣщеніями	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Итого	11	7258	74044	10272	84316	64300	507	7,0	0,8
Съ преобладаніемъ деревянныхъ зданій.	1. Съ жилыми квартирами	44	7886	97218	2444	99662	75445	891	11,3	1,2
	2. Съ жил. кв. и торг.-пр. помѣщ.	12	3496	35800	2437	38237	28010	301	8,6	1,1
	3. Съ торг.-пр. помѣщеніями	4	1294	17141	125	17266	15075	202	15,0	1,3
	Итого	60	12676	150159	5006	155165	118530	1394	11,0	1,2
Вообще	1. Съ жилыми квартирами	45	7972	98918	2514	101432	76645	904	11,3	1,2
	2. Съ жил. кв. и торг.-пр. помѣщ.	22	10668	108144	12639	120783	91110	795	7,5	0,9
	3. Съ торг.-пр. помѣщеніями	4	1294	17141	125	17211	15075	202	15,6	1,3
	Итого	71	19934	224203	15278	239481	182830	1901	9,5	1,0

Группы домовладѣній по строительному материалу построекъ.	Группы домовладѣній по назначенію помѣщеній.	3) Содеваніе дворника.				4) Ночной наразъ.				5) Очистка выгребныхъ ямъ и ретир.				6) Очистка дворовъ и крышъ отъ снѣга.				7) Метеніе дворовъ, тротуаровъ и улицъ.				8) Мелный ремонтъ.			
		Число показ.	Валовая доходность владѣн.		Расходъ въ рубл.	Въ %/о/о.	Число показ.	Валовая доходность владѣн.		Расходъ въ рубл.	Въ %/о/о.	Число показ.	Валовая доходность владѣн.		Расходъ въ рубл.	Въ %/о/о.	Число показ.	Валовая доходность владѣн.		Расходъ въ рубл.	Въ %/о/о.				
			30	31				32	33				34	35				36	37			38	39	40	41
Съ преобладаніемъ каменныхъ зданій.	1. Съ жилыми квартирами	1	562	108	19,21	—	—	—	—	5	1156	18	1,88	4	594	5	0,84	3	417	12	2,78	5	612	51	8,34
	2. Съ жил. кв. и тор.-пр. помѣщ.	1	1983	84	4,27	—	—	—	—	11	7670	90	1,17	4	2748	30	1,10	3	3430	13	0,38	10	6904	99	1,44
	3. Съ торг.-пр. помѣщеніями	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Итого	2	2545	192	7,54	—	—	—	—	16	8826	108	1,23	8	3342	35	1,06	6	3847	25	0,64	15	7516	150	2,00
Съ преобладаніемъ деревянныхъ зданій.	1. Съ жилыми квартирами	5	1710	328	19,18	1	150	3	1,99	404	27815	604	2,17	60	9341	139	1,49	39	6379	94	1,48	344	24704	1069	4,33
	2. Съ жил. кв. и тор.-пр. помѣщ.	1	251	96	38,31	2	536	119	22,21	43	10802	179	1,66	18	5959	94	1,58	10	2551	31	1,21	40	9270	201	2,17
	3. Съ торг.-пр. помѣщеніями	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	1536	5	0,29
	Итого	6	1961	424	21,63	3	686	122	17,78	447	38617	783	2,08	78	15300	233	1,52	49	8930	125	1,40	391	35510	1275	3,59
Всего	1. Съ жилыми квартирами	6	2272	436	19,19	1	150	3	1,99	404	28972	622	2,15	64	9935	144	1,45	42	6795	106	1,56	319	25816	1120	4,43
	2. Съ жил. кв. и тор.-пр. помѣщ.	2	2234	180	8,06	2	536	119	22,21	54	18472	270	1,46	22	8707	124	1,43	13	5981	44	0,74	50	16174	300	1,86
	3. Съ торг.-пр. помѣщеніями	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	1536	54	0,29
	Итого	8	4506	616	13,67	3	687	122	17,78	463	47444	892	1,88	86	18642	268	1,44	55	12776	150	1,18	406	43026	1425	3,31

Продажные цены усадебной земли.

Таблица 13-я.

Р а й о н ы.	Периоды продаж — покупокъ.	Участки, проданные безъ построекъ.									Участки, продаваемые съ постройками							
		Г о р о д о м ь.					Частными лицами.				Частными лицами.							
		Число про- дажъ.	Продано кв. саж.	За сумму рублей.	Цена 1 кв. с. въ копейкахъ.		Число про- дажъ.	Продано кв саж.	За сумму рублей.	Цена 1 кв. с. въ копейкахъ.		Число про- дажъ.	Продано кв. саж.	За сумму рублей.	Стоимость построекъ по нормамъ.	Стоимость земли (поду- чен. искамю)	Цена 1 кв. с. въ копейкахъ.	
					Сред- няя.	Колеба- ния.				Сред- няя.	Колеба- ния.						Сред- няя.	Колеба- ния.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
I	1860 и ранѣе	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1861—1870	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1871—1880	4	953	59	6,2	3,4—12,5	1	268	300	112	112	2	635	500	300	200	32	2—79
	1881—1890	—	—	—	—	—	5	485	200	41	41	2	616	1885	627	1258	208	26—400
	1891—1900	—	—	—	—	—	5	1069	740	163	26—610	3	1084	4700	2879	1821	168	22—359
	1901—1907	1	275	66	24,0	24,0	1	286	1350	472	472	6	2282	9116	5714	3402	149	47—609
Итого . . .	5	1228	125	11,8	3,4—24,0	10	2498	3890	155	26—610	28	9091	28639	16033	12606	139	2—658	
II	1860 и ранѣе	—	—	—	—	—	1	260	60	23	23	—	—	—	—	—	—	
	1861—1870	1	294	3,3	1,2	1,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1871—1880	5	1343	70	5,20	3,0—8,1	—	—	—	—	—	1	410	140	125	15	4	—
	1881—1890	13	3314	265	7,9	3,3—15,8	—	—	—	—	—	3	1070	720	524	196	18	12—32
	1891—1900	11	3034	228	6,8	4,0—10,3	—	1210	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	1901—1907	16	5011	477	9,5	4,9—15,1	4	—	382	632	20—56	11	3262	4652	3330	1322	41	5—93
Итого . . .	46	13026	1044	8,0	1,2—15,8	5	1470	442	30	20—56	15	4742	5512	3979	1532	32	4—93	
III	1860 и ранѣе	—	—	—	—	—	1	330	29	9	9	—	—	—	—	—	—	
	1861—1870	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1871—1880	3	637	11	1,7	1,3—2,7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	1881—1890	—	—	—	—	—	1	81	5	6	6	—	—	—	—	—	—	
	1891—1900	—	—	—	—	—	3	873	100	—	9—17	—	—	—	—	—	—	
	1901—1907	—	—	—	—	—	—	—	—	11	—	—	—	—	—	—	—	
Итого . . .	3	637	11	1,7	1,3—2,7	5	1284	134	10	6—17	—	—	—	—	—	—		
По городу.	1860 и ранѣе	—	—	—	—	—	2	590	89	15	9—23	—	—	—	—	—	—	
	1861—1870	1	294	35	1,2	1,2	1	268	300	112	112	2	635	500	300	200	32	2—79
	1871—1880	12	2933	140	477,0	3,2—12,5	1	485	200	41	41	3	1016	2025	752	1273	125	4—400
	1881—1890	13	3344	265	7,9	3,0—15,8	6	1150	1745	152	6—610	6	2154	5120	3403	2017	94	12—359
	1891—1900	11	3034	228	6,8	4,0—10,3	4	1159	1450	125	9—472	6	2282	9116	5714	3402	149	47—609
	1901—1907	17	5286	543	10,3	4,9—24,0	6	1600	682	43	20—87	26	7746	17090	9843	7247	94	5—659
	Итого . . .	54	14891	1180	7,9	1,2—24,0	20	5252	4466	85	6—610	43	13833	34151	20012	14139	102	2—659

Доходность и ценность всѣхъ городскихъ недвижимыхъ имуществъ.

Родъ имуществъ.	Строительный материалъ зданий.	Группы по площади пола.	Районъ I-й.				Районъ II-й.				Районъ III-й.				Итого по городу.				
			Число помѣщен.	Число отдѣлочныхъ единицъ.	Чистая нормальн. доход.		Число помѣщен.	Число отдѣлочныхъ единицъ.	Чистая нормал. доходн.		Число помѣщен.	Число отдѣлочныхъ единицъ.	Чистая нормал. доходн.		Число помѣщен.	Число отдѣлочныхъ единицъ.	Сумма доходовъ.	% капиталозащип дохода.	Капитализированная цѣнность
					Единицы.	Всего.			Единицы.	Всего.			Единицы.	Всего.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
А. Имущества частнаго владѣнія.																			
а) Жилыя квартиры и неотдѣлимые отъ нихъ помѣщонія ремесленныхъ заведеній.	Каменные и полукамени.	—	кб. с.	—	—	кб. с.	—	—	кб. с.	—	—	—	—	—	—	—	—		
	Деревянные	—	26 1094,2	1,8 1969,56	—	—	—	—	—	—	—	—	26 1094,2	1969,56	3,1	63530			
б) Торгово-промышленныя спеціально приспособленныя помѣщенія.	Каменные и полукамени.	1-я до 5 кв. с.	3 9,3	8,9 82,77	—	—	—	—	—	—	—	—	3 9,3	82,77	4,9	1720			
		2-я 5,1—10	4 35,2	6,8 239,36	—	—	—	—	—	—	—	—	4 35,2	239,36	4,9	4885			
		3-я 10,1—40	16 521,3	4,7 2450,11	—	—	—	—	—	—	—	—	16 521,3	2450,11	4,9	50000			
	Бревенчатыя	1-я до 5 кв. с.	10 38,8	5,3 213,40	3 11,3	3,9 41,83	—	—	—	—	—	—	13 50,3	258,23	4,9	5270			
		2-я 5,1—10	11 92,2	4,2 387,24	—	—	—	—	2 16,3	1,7 27,34	—	—	13 108,4	414,78	4,9	8465			
		3-я 10,1—40	13 300,3	2,9 871,45	1 42,6	2,1 89,46	—	—	—	—	—	—	11 343,1	960,91	4,9	19610			
		4-я св. 40	1 73,4	1,6 117,44	—	—	—	—	—	—	—	—	1 73,4	117,44	4,9	2400			
	Тесовыя	1-я до 5 кв. с.	6 26,9	2,7 72,63	—	—	—	—	—	—	—	—	6 26,9	72,63	4,9	1480			
		2-я 5,1—10	1 6,9	2,0 13,80	—	—	—	—	—	—	—	—	1 6,9	13,80	4,9	280			
	в) Складочныя помѣщенія и дворы для лошадей п экипажей при постоянныхъ дворахъ, станціяхъ и т. н.	Каменные	—	кв. с.	—	—	к. с.	—	—	кв. с.	—	—	—	—	—	—	—		
		Бревенчатыя	—	16 366,1	2,0 732,20	—	—	—	—	—	—	—	16 366,1	732,20	4,9	14940			
		Тесовыя	—	58 1775,7	1,0 1953,27	12 497,2	0,8 397,76	4 392,4	0,5 196,20	—	—	—	74 2665,3	2547,21	4,9	52000			
г) Усадебная незастроенная земля (удобная)	—	—	десят.	—	—	дес.	—	—	дес.	—	—	—	—	—	—	—			
	—	—	16,63 102,24	1700,35	—	23,64 34,56	817,00	—	5,80 14,40	83,52	—	46,07	2600,77	3,1	76223				
Итого имущество частнаго владѣнія	—	—	—	24193,71	—	—	1932,50	—	—	—	926,06	—	—	30052,27	—	867661			
Владѣнія городского общественнаго управленія	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5507,42	—	136832			
Итого по городу	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35559,69	—	1004493			

Приложение къ таблицѣ 14-й.

Доходность и цѣнность имуществъ, принадлежащихъ городскому самоуправленію.

РОДЪ ИМУЩЕСТВЪ.	Валовая доходность по смѣтѣ на 1906 г.	Вычеты изъ ва- ловой доходности по нормѣ.		Чистая доходность	‰/о отношеніе до- ходности къ цѣн- ности.	Капитали- зрован- ная сто- имость имущества
		‰/о	Сумма.			
Городскія зданія.						
1) Камен. 2-хъ этажн. домъ въ 17-мъ кварт. съ торговыми помѣщеніями и учрежд.	1208,12	21‰/о	253,70	954,42	4,9	19480
2) Каменные лавки (3 корпуса, 19 лавокъ)	1144,90	—	240,43	904,47	—	18460
3) Городская важня на камен. столбахъ	210,20	—	44,14	166,06	—	3390
4) Деревян. лавки (1 корпусъ, 6 галант. лавокъ)	138,00	31‰/о	42,78	95,22	—	1910
5) Деревян. лавки (1 корпусъ, 3 яси. лавки)	8,00	—	2,48	5,52	—	110
6) Деревян. 2-хъ этажн. флигель у парход- ныхъ пристаней, сдаваемый (на лѣто) подъ чайную и пивную	26,00	—	8,06	17,94	—	360
7) Деревян. 2-хъ этажн. домъ въ 8-мъ кварт., сдаваемый подъ мастерскія учит. семин.	150,00	52‰/о	78,00	72,00	3,1	2323
8) Деревян. домъ и др. зданія, занятія управ- леніемъ воинскаго начальника и казар- мами для солдатъ и ратниковъ	1057,00	—	549,64	507,36	—	16366
Земли, сдаваемые въ аренду.						
А. Въ чертѣ города.						
9) Подъ кузницы	4,00	10‰/о	0,40	3,60	3‰/о	120
10) Подъ столы и лари для торговли съѣстны- ми припасами	90,30	—	9,03	81,27	6	1355
11) Для постановки балагановъ во время яр- марокъ	450,00	—	45,00	405,00	—	6750
12) Подъ складъ товаровъ, привозимыхъ въ яр- марочные и базарные дни	250,00	—	25,00	225,00	—	3750
13) Подъ складъ лѣсныхъ матеріаловъ	153,00	—	15,30	137,70	—	2295
14) Участки береговой полосы р. Сухоны, отда- ваемые подъ парходныя пристани	284,30	—	28,41	255,90	—	4261
15) Плановыя незастроенныя мѣста и площади, сдаваемые подъ сѣнокосеніе	268,41	—	26,84	241,57	3‰/о	8052
Б. За чертой города.						
16) Подъ хлѣбонашество	969,12	—	96,91	872,21	—	29074
17) Подъ сѣнокосеніе	505,88	—	50,59	455,29	—	15176
18) Для добыванія глины	45,00	—	4,50	40,50	—	1350
19) Отъ продажи дровъ изъ городской лѣсной дачи и штрафы за самовольныя порубки	74,00	—	7,40	66,60	—	2220
ИТОГО	7036,03	—	1528,61	5507,42	—	136632