

пользуясь данными перечета деревьевъ на известной площади, опредѣляютъ количество строевого и дровяного лѣса. Помножая, затѣмъ, количество древесной массы каждаго сорта на соответствующую таксовую стоимость единицы объема, находятъ стоимость каждаго сорта; складывая эти стоимости, получаютъ продажную стоимость насажденія. Пользуясь данными тѣхъ же сортиментныхъ таблицъ, можно вычислить цѣну цѣлыхъ деревьевъ (хлыстовъ), дѣловыхъ и дровяныхъ, по таксамъ на куб. футъ разныхъ сортиментовъ лѣса, входящихъ въ составъ хлыстомъ *).

Имѣя таксу на хлысты, легко получаютъ продажную стоимость даннаго насажденія послѣ производства перечета деревьевъ въ немъ, помножая стоимость каждаго хлыста на число деревьевъ (см. *Приложеніе VI*).

Сортиментныя массовыя таблицы и таксы казенныхъ дачъ могутъ примѣняться при оцѣнкѣ и частныхъ лѣсовъ, если послѣдніе находятся въ одинаковыхъ или близкихъ по сбыту условіяхъ съ казенными дачами.

Какъ указывалось выше, при пересчетѣ деревьевъ, послѣднія раздѣляются на дѣловыя и дровяныя. Опытный таксаторъ, кромѣ того, можетъ съ достаточной точностью дѣлать при пересчетѣ глазомѣрное опредѣленіе количества могущихъ выйти изъ каждаго дерева сортиментовъ. Тамъ, гдѣ дрова не имѣютъ сбыта, стоимость насажденія опредѣляется стоимостью этихъ сортиментовъ.

*) Приведемъ примѣръ вычисленія таксовой цѣны на хлысты по сортиментнымъ таблицамъ.

Сосновое дерево имѣетъ 9 вершк. на высотѣ груди и находится въ насажденіи, которое можетъ быть отнесено къ II разряду массовыхъ таблицъ. По сортиментнымъ таблицамъ для дачъ Минской губ. (данное насажденіе находится въ Минской губерніи) объемъ ствола равенъ 39 куб. фут., при чемъ онъ распредѣляется на слѣдующіе сортименты: 20 куб. фут. крупнаго подѣлочнаго и строевого лѣса (58%), 11 куб. фут. средняго (25%) и 8 куб. фут. дровъ (17%). Къ данному насажденію могутъ быть примѣнены разряды таксъ Туровской 1-й казенной дачи Минской губ. Крупный и средній строевой лѣсъ отнесенъ къ 3-му разряду, а дрова сосновыя къ 5-му разряду. Кубич. футъ крупнаго лѣса по таксѣ стоитъ 10,7 коп., средняго 6,7 коп., дровъ 1,23 коп. Произведя соответственныя перемноженія, получимъ стоимость даннаго хлыста въ 2 руб. 98 коп.

Стоимость лѣсной дачи по лѣсному пользованію определяется капитализаціей ежегоднаго постояннаго чистаго дохода, получаемаго отъ нея. Въ основу оцѣнки лѣсной дачи въ данномъ случаѣ кладется установленный въ ней планъ хозяйства.

При устройствѣ лѣсовъ стремятся къ приведенію ихъ въ нормальное состояніе, которое обеспечивало бы постоянство пользованія. При нормальномъ состояніи дачи насажденія различныхъ классовъ возраста должны занимать равныя площади, расположенныя въ удобномъ для эксплуатаціи порядкѣ.

Площадь ежегодной рубки въ нормальной дачѣ определяется раздѣленіемъ площади дачи на принятый оборотъ рубки.

Объ упрощенномъ планѣ хозяйства. Считаемо полезнымъ привести ниже главныя основанія „Правилъ для составленія упрощенныхъ плановъ хозяйства“ въ лѣсахъ, не признанныхъ защитными, въ порядкѣ закона отъ 4 апрѣля 1888 года о сбереженіи лѣсовъ. Для установленія плановъ хозяйства, по этимъ „Правиламъ“ составляются: 1) чертежъ границъ лѣса, если у лѣсовладѣльца не имѣется подробнаго и точнаго плана и 2) краткое описаніе лѣса, съ обозначеніемъ порядка и количества рубокъ.

Чертежъ границъ лѣса составляется на основаніи данныхъ точной съемки въ произвольномъ, обозначенномъ на самомъ чертежѣ, масштабѣ. Границы отдѣльныхъ лѣсонасажденій и вырубокъ, а равно и тѣхъ прогалинъ, которыя лѣсовладѣлецъ предполагаетъ обратить подъ лѣсъ, могутъ показываться на чертежѣ приблизительно. Въ означенныхъ на чертежѣ участкахъ лѣса и въ описаніи показываются особо насажденія по различію породъ и возрастовъ:

а) *по различію породъ*, насажденія, занятыя хвойными породами, безъ примѣси лиственныхъ или же съ примѣсью незначительнаго только количества лиственныхъ породъ, показываются особо отъ насажденій чистыхъ лиственныхъ или мѣшанныхъ.

б) *по различію возрастовъ* насажденія распределяются на три класса: спѣлыя, средневозрастныя и молодыя. Къ спѣлымъ причисляются насажденія, въ которыхъ господствующій возрастъ выше $\frac{2}{3}$ числа лѣтъ оборота рубки, къ средневозрастнымъ, въ которыхъ господствующій возрастъ находится въ предѣлахъ отъ $\frac{1}{3}$ до $\frac{2}{3}$ оборота рубки, и къ молодымъ, въ которыхъ господствующій возрастъ ниже $\frac{1}{3}$ оборота рубки.

Порода и классъ возраста насаждений обозначаются надписью въ соответственныхъ контурахъ чертежа или въ экспликации.

Описание лѣса составляется по слѣдующей формѣ:

ОБОЗНАЧЕНІЕ.	Слѣлыхъ.	Средневозрастныхъ.	Молодыхъ.	Всего.	Почва.	Оборотъ рубки.	Количество ежегодной выруб. лѣса.
	Десятки.						Десят.
Насаждений хвойныхъ (поименовать древесныя породы)	00	00	00	00	—	80	00
Насаждений лиственныхъ и мѣшанныхъ (поименовать древесныя породы)	00	00	00	00	—	40	00
Вырубокъ.	—	—	—	00	—	—	—
Прогалинъ, предполагаемыхъ къ обращенію подъ лѣсъ	—	—	—	00	—	—	—
В С Е Г О . . .	00	00	00	00	—	—	00

За исключеніемъ вырубокъ и прогалинъ, предполагаемыхъ къ обращенію подъ лѣсъ, въ планъ хозяйства не включаются безлѣсныя пространства, напр., поля, сѣнокосы, выгоны, озера, пруды и проч., хотя бы они были и расположены среди лѣса.

Для опредѣленія размѣра ежегодной сплошной рубки принимаются слѣдующіе обороты: для насаждений хвойныхъ породъ не ниже 60 лѣтъ; для дуба не ниже 40 лѣтъ; для бука, граба, ильма, вяза, береста, остролистнаго клена, явора, ясеня, березы, липы, осины, осокоря, бѣлаго тополя и ольхи и для мѣшанныхъ — не ниже 30 лѣтъ; для прочихъ лиственныхъ породъ, въ томъ числѣ и кустарныхъ — не ниже 5 лѣтъ.

Указанные обороты рубокъ для лиственныхъ, древесныхъ и кустарныхъ породъ могутъ быть, по заявленіямъ лѣсовладельцевъ и по усмотрѣнію лѣсоохранительнаго комитета, пони-

жаемы въ тѣхъ особыхъ случаяхъ, когда пониженіе вызывается характеромъ хозяйства, какъ, напр., въ хозяйствахъ на корзиночную иву, на виноградныя тычины, на дубильное корье и т. д. Въ мѣшанныхъ насажденіяхъ съ примѣсю хвойныхъ породъ оборотъ рубки можетъ быть назначаемъ не ниже 30 лѣтъ лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда при такомъ оборотѣ можетъ произойти успѣшное естественное возобновленіе, — въ противномъ же случаѣ оборотъ долженъ быть назначенъ не ниже 60 лѣтъ, какъ для хвойныхъ породъ.

Если въ устраиваемой лѣсной дачѣ предполагается рубка сплошными лѣсосѣками, то размѣръ ежегодной вырубки, по плану хозяйства, долженъ быть опредѣляемъ на слѣдующихъ основаніяхъ.

а) въ лѣсахъ съ правильнымъ распредѣленіемъ каждой категоріи (хвойныхъ, лиственныхъ и мѣшанныхъ) насажденій по классамъ возраста, т. е. когда насажденія молодья, средневозрастныхъ и спѣлыя занимаютъ приблизительно равныя площади, величина годичной лѣсосѣки опредѣляется дѣленіемъ площади, занятой всѣми означенными насажденіями на указанный выше оборотъ рубки;

б) въ лѣсныхъ же дачахъ, въ которыхъ указанной выше правильности распредѣленія возрастовъ не существуетъ, размѣръ годичной лѣсосѣки опредѣляется дѣленіемъ площади, за-

Примѣчаніе. Для лѣсовъ, закладываемыхъ въ Государств. Дворянскомъ Земельномъ Банкѣ, устанавливаются слѣдующіе минимальные обороты рубки въ зависимости отъ полосы Европейской Россіи:

		Хвойная породы.	Дубъ и ясень.	Грабъ, ильмъ, и др.	Береза, осина.	Липа.
Сѣверная полоса.	Сплошная рубка.	100 л.	120 л.	—	50 л.	60 л.
	Выборочн. рубка.	150 л.	150 л.	—	80 л.	80 л.
Средняя полоса.	Сплошная рубка.	80 л.	120 л.	60 л.	40 л.	60 л.
	Выборочн. рубка.	150 л.	150 л.	—	—	—
Южная полоса.	Сплошная рубка.	70 л.	40 ¹⁾ 80 ²⁾	40 л.	30 л.	30 л.

1) Для лѣсовъ хорошаго роста на ровныхъ мѣстахъ. 2) Для лѣсовъ дурного роста въ балкахъ и буеракахъ.

См. „Правила для оцѣнки лѣсныхъ угодій, закладываемыхъ въ Государств. Дворянскомъ Земельномъ Банкѣ“, отъ 6 Апрѣля 1886 г.

нятой лишь спѣлыми и средневозрастными насаждениями на $\frac{2}{3}$ оборота рубки;

в) при совершенномъ отсутствіи въ дачѣ спѣлыхъ и средневозрастныхъ насаждений, рубка лѣса не производится до достиженія болѣе взрослыми насаждениями возраста, равнаго $\frac{1}{2}$ оборота рубки, послѣ чего размѣръ ежегодной рубки опредѣляется согласно изложенному выше въ пунктѣ б;

г) лѣсоохранительный комитетъ можетъ допускать отступленіе по плану хозяйства отъ указанныхъ размѣровъ вырубокъ, если признаетъ, что предполагаемыя по этому плану мѣры облѣсенія вырубленныхъ площадей обезпечиваютъ дальнѣйшее существованіе лѣса и предохраняютъ его отъ разстройства и обращенія въ пустырь.

Если въ лѣсной дачѣ предполагается вести рубку не сплошными лѣсосѣками, а выборочно, то количество ежегодной вырубки опредѣляется числомъ деревьевъ, съ показаніемъ, въ планѣ хозяйства, ихъ породъ и низшаго размѣра по толщинѣ у пня. При этомъ какъ число деревьевъ, такъ и ихъ размѣры должны быть назначаемы съ такимъ расчетомъ, чтобы производимая въ лѣсной дачѣ выборочная рубка не переходила, во все время пользованія по плану хозяйства, въ сплошную.

Въ одинъ годъ, по желанію лѣсовладѣльцевъ, можетъ быть срублено нѣсколько ежегодныхъ пропорцій, но не болѣе пяти, съ тѣмъ условіемъ, чтобы излишне вырубленное въ данный годъ количество лѣса было вполнѣ возмѣщено сокращеніемъ рубки въ продолженіе столькихъ лѣтъ, сколько одновременно вырублено годичныхъ пропорцій.

Для обезпеченія естественнаго возобновленія и предотвращенія образованія пустырей назначается слѣдующій порядокъ сплошной рубки.

Въ насаженіяхъ лиственныхъ и съ господствомъ сосны, если въ послѣднихъ оставляется на десятинѣ не менѣе 30 сѣменныхъ деревьевъ, въ болѣе или менѣе равномерномъ расположеніи ихъ по площади рубки, ширина годичной лѣсосѣки зависитъ отъ усмотрѣнія лѣсовладѣльца. Въ насаженіяхъ съ господствомъ сосны, при рубкѣ безъ оставленія сѣменныхъ деревьевъ, а также въ насаженіяхъ съ господствомъ ели, ширина годичной лѣсосѣки, вмѣстѣ съ прилегающей къ ней необлѣсившейся вырубкой, не должна ни въ какомъ мѣстѣ превышать 50 сажень и въ назначаемой въ рубку лѣсосѣкѣ, по крайней мѣрѣ на половинѣ протяженія ея границъ, должно

прилежать насажденіе, способное дать обѣмененіе, т. е. спѣлое или средневозрастное.

Сѣменные деревья могутъ быть всѣхъ породъ (за исключеніемъ ели и осины), толщиною не менѣе 4 вершковъ на высотѣ груди.

Лѣсоохранительный комитетъ при утвержденіи плановъ хозяйства, можетъ допускать отступленія отъ указанныхъ нормъ ширины лѣсосѣкъ, числа сѣменныхъ деревьевъ и смежности съ насажденіями, пригодными для обѣмененія, если признаетъ, что по условіямъ мѣстности такія отступленія не мѣшаютъ успѣху естественнаго возобновленія.

Въ теченіе одного оборота рубки повтореніе сплошной рубки безъ разрѣшенія лѣсоохранительнаго комитета на одномъ и томъ же мѣстѣ не допускается. Правило это не распространяется на рубку сѣменныхъ деревьевъ, послѣ исполненія ими своего назначенія, т. е. послѣ того, какъ послѣдуетъ обѣмененіе вырубленной площади, или же на вырубкѣ появится сплошная поросль какой бы то ни было древесной породы.

Представленіе упрощенныхъ плановъ хозяйства на утвержденіе лѣсоохранительныхъ комитетовъ для лѣсовладѣльцевъ необязательно и предоставляется ихъ усмотрѣнію. Если же такіе планы составлены лѣсовладѣльцами и утверждены лѣсоохранительными комитетами, то рубки лѣса, производимыя согласно такихъ плановъ, не могутъ быть признаны опустошительными.

Лѣсовладѣльцамъ предоставляется, взамѣнъ упрощенныхъ плановъ хозяйства, представлять на разсмотрѣніе лѣсоохранительныхъ комитетовъ болѣе подробные, основанные на болѣе точныхъ изслѣдованіяхъ, планы хозяйства.

Опредѣливъ площадь годичной лѣсосѣпки, устанавливають ея денежную стоимость по одному изъ указанныхъ выше способовъ, каковая стоимость представляетъ валовой доходъ отъ даннаго лѣса.

Исключивъ, затѣмъ, расходы на повинности и на охрану лѣса, а также и другіе расходы, связанные съ веденіемъ лѣснаго хозяйства, получаютъ подлежащій капитализаціи чистый доходъ. Процентъ капитализаціи, какъ и для угодій, устанавливается не ниже обычныхъ въ настоящее время пяти процентовъ.

Если вся оцѣниваемая площадь состоитъ изъ молодняка

естественнаго происхожденія, не имѣющаго цѣны, то можно опредѣлить его стоимость путемъ учета сложными процентами къ настоящему времени ожидаемой стоимости насажденія въ возрастѣ спѣлости, ко времени его рубки.

Для облегченія вычисленій обычно пользуются соответственными таблицами, помѣщаемыми въ справочныхъ книгахъ.

Особенности оцѣнки земли при выдачѣ ссудъ.

Въ основу оцѣнки земли, при залогѣ ея, долженъ быть положенъ принципъ обезпеченности выдаваемой ссуды, почему выводы относительно доходности и стоимости земли должны быть въ этомъ случаѣ особенно осторожны.

При установленіи, напр., средней урожайности почвъ необходимо отбрасывать высокія показанія и основываться преимущественно на „минимально-среднихъ“ цифрахъ, т. е. при колебаніяхъ среднихъ урожаевъ въ извѣстныхъ предѣлахъ выбирать показанія меньшія.

То же самое надо сказать и о выводѣ среднихъ цѣнъ на сельско-хозяйственные продукты.

Руководствуясь указаннымъ принципомъ обезпеченности ссуды, въ оцѣнку обыкновенно не включаютъ стоимости лѣса и построекъ, находящихся на поступающей въ залогъ землѣ, ибо лѣсъ можетъ быть сведенъ и проданъ заемщикомъ, а постройки также могутъ быть снесены или же могутъ сгорѣть.

Но если стоимость лѣса и построекъ не присоединяется къ залоговой оцѣнкѣ земли, то все же нахожденіе ихъ на землѣ можно считать обстоятельствомъ, увеличивающимъ ея стоимость.

Лѣсъ и постройки въ данномъ случаѣ являются такъ называемой „прибавочной стоимостью“.

Впрочемъ, лѣсъ можетъ быть принятъ въ залогъ въ томъ случаѣ, если лѣсная дача оцѣнена по лѣсному пользованію и заемщикъ—владѣлецъ лѣса пользуется имъ по правильно организованному плану лѣснаго хозяйства и получаетъ постоянный доходъ.

Постройки также могутъ быть предметомъ залога вмѣстѣ съ землей подъ условіемъ ихъ застрахованія, съ правомъ за-

логодержателя на получение страховой суммы въ размѣрѣ выданной подъ нихъ ссуды, въ случаѣ ихъ пожара.

При оцѣнкѣ подлѣсныхъ земель, какъ будущихъ угодій, изъ выведенной суммы оцѣнки приходится исключать расходы по раскорчевкѣ лѣса и приведенію лѣсной почвы въ культурныя угодія.

Въ этомъ случаѣ нерѣдко приходится встрѣчаться со слѣдующимъ оцѣночнымъ приемомъ: оцѣнщикъ, опредѣляя известную стоимость раскорчевки, указываетъ, что стоимость эта покрывается растущимъ на участкѣ лѣсомъ, почему и не считаетъ нужнымъ исключать изъ оцѣнки земли расходы по раскорчевкѣ.

Такой приемъ оцѣнки вполне допустимъ во всѣхъ случаяхъ, кромѣ залога земли, такъ какъ благодаря ему зачисляется въ оцѣнку и ссуду лѣсъ, который въ данномъ случаѣ, какъ выше было указано, долженъ разсматриваться лишь какъ прибавочная стоимость.

Поэтому приема этого, какъ форсирующаго оцѣнку и противорѣчающаго принципу обеспеченности ссуды, вообще рекомендовать нельзя.

Примѣчаніе. Земельные банки, изъ осторожности, обыкновенно не выдаютъ въ ссуду всей оцѣнки земли, а лишь часть ея. По уставамъ частныхъ земельныхъ банковъ, а также Государственнаго Дворянскаго Земельнаго Банка, въ ссуду назначается до 60% оцѣнки. Крестьянскій Поземельный Банкъ выдаетъ въ настоящее время ссуды въ слѣдующихъ размѣрахъ:

а) При покупкѣ земли въ *единоличное владѣніе*—въ размѣрѣ до 90% оцѣнки Банка. Этотъ размѣръ можетъ быть повышаемъ при покупкѣ земли въ *единичное владѣніе отрубнымъ участкомъ*—до 95%, и *при переселеніи* на участокъ—до 100%. т. е. въ размѣрѣ полной оцѣнки.

б) При покупкѣ сельскими обществами вспомогательныхъ угодій: лѣса, луговъ, выгона и т. п., въ количествѣ не болѣе $\frac{1}{4}$ части общей площади земли, находящейся во владѣніи общества, а также въ случаѣ приобрѣтенія *черезполосныхъ* или *вклинивающихся* земель—до 85% оцѣнки.

в) При покупкѣ земли *мелкими, включающими не свыше 10 дворовъ*, товариществами—до 85% оцѣнки.

г) При покупкѣ же земли крупными товариществами или *цѣлыми сельскими обществами*—до 80% оцѣнки.

д) Размѣръ указанныхъ ссудъ товариществамъ и сельскимъ обществамъ можетъ быть повышенъ до 90% оцѣнки въ случаѣ *выселенія* покушчиковъ на приобретаемую землю, при чемъ часть ссуды, превышающая установленные въ пп. б, в и г размѣры, выдается не ранѣе осуществленія переселенія въ порядкѣ выдачи дополнительной ссуды.

При производствѣ оцѣнокъ въ Крестьянскомъ Поземельномъ Банкѣ, кромѣ „Правилъ оцѣнокъ“, утвержденныхъ Министромъ Финансовъ 7 апрѣля 1883 г. и „Правилъ оцѣнки имѣній, приобретаемыхъ Крестьянскимъ Поземельнымъ Банкомъ за свой счетъ“, утвержденныхъ Министромъ Финансовъ 12 іюня 1896 г., руководствуются „Справкой объ установившейся въ Крестьянскомъ Поземельномъ Банкѣ практикѣ опредѣленія залоговой и покупной стоимости имѣній“, составленной С. С. Хрипуновымъ.

При оцѣнкѣ имѣній, закладываемыхъ въ Государственномъ Дворянскомъ Земельномъ Банкѣ, руководствуются инструкціей, утвержденной Министромъ Финансовъ 28 іюня 1891 года.

Въ основу оцѣнки имѣній, закладываемыхъ въ Государственномъ Дворянскомъ Земельномъ Банкѣ и въ частныхъ земельныхъ банкахъ, полагается фактическая доходность этихъ имѣній; при оцѣнкѣ же земель Крестьянскимъ Поземельнымъ Банкомъ, на ряду съ фактической доходностью земли, примѣняется и возможная доходность отъ будущихъ угодій, имѣя въ виду болѣе полное использованіе крестьянами земли, покупаемой ими мелкими участками. Кромѣ того Крестьянскій Поземельный Банкъ при разрѣшеніи ссудъ считается съ усиленною обработкой покупаемой земли силами семьи покупателя; въ соотвѣтствіи съ этимъ установлены предѣльные количества земли, на покупку которыхъ Банкомъ оказывается содѣйствіе путемъ выдачи ссуды (т. наз. „Земельныя нормы“).

Вліаніе условій ликвидаціи имѣнія на установленіе его оцѣночной стоимости.

Произведя оцѣнку имѣнія по доходности составляющихъ его угодій, весьма полезно, а часто даже необходимо, задаться вопросомъ относительно условій его ликвидаціи, являющихся весьма важнымъ факторомъ при опредѣленіи стоимости земли.

Очень часто, въ силу мѣстныхъ условій, не наблюдается соотвѣтствія между доходностью земли и цѣной, по которой она

продается или можетъ быть продана. Поэтому приобретаетъ серьезное значеніе изслѣдованіе причинъ, опредѣляющихъ какъ уровень цѣнъ на земли въ данной мѣстности, такъ и въ частности въ оцѣняваемомъ имѣніи.

Говоря о ликвидаціи имѣнія, мы будемъ имѣть въ виду преимущественно распродажу его по частямъ, при чемъ остановимся на главнѣйшихъ, влияющихъ на ея успѣшность, условіяхъ.

Въ ряду этихъ условій первенствующее значеніе имѣетъ спросъ на землю, интенсивность котораго находится въ зависимости отъ земельной обеспеченности мѣстнаго населенія, а также и самый характеръ спроса (напр., въ какихъ угодіяхъ преимущественно ощущается потребность у мѣстнаго населенія. насколько отвѣчаетъ тому или иному характеру спроса данное имѣніе по составу и качеству угодій и т. д.).

Наличность мѣстнаго спроса на землю даетъ условія для скорой ликвидаціи имѣнія; если же послѣднее расположено въ мѣстности мало населенной или же тамъ, гдѣ населеніе въ землѣ не нуждается, то при выработкѣ плана ликвидаціи необходимо задаться вопросомъ о возможности разбить данное имѣніе на участы для распродажи переселенцамъ.

Образованіе такихъ участковъ, даже при существованіи мѣстнаго спроса, имѣетъ большое значеніе, такъ какъ освобождаетъ владѣльца отъ необходимости продавать землю исключительно мѣстному населенію, часто диктующему цѣны, не соответствующія дѣйствительной стоимости земли.

Пригодность даннаго имѣнія для образованія хуторскихъ участковъ находится въ зависимости отъ характера составляющихъ его угодій, а также ихъ расположенія.

Прежде всего необходимо обратить вниманіе на количество пахотной земли въ имѣніи, а также подлѣсной, пригодной для обращенія въ пахоть. Земля эта должна служить основой для поселенія и веденія хозяйства. Имѣя въ виду среднее, необходимое по мѣстнымъ условіямъ количество этой земли въ каждомъ участкѣ, можно приблизительно опредѣлить возможное количество послѣднихъ въ данномъ имѣніи. Въ каждомъ хуторскомъ участкѣ къ пахотной землѣ должно быть присоеди-

нено необходимое количество дополнительныхъ угодій (сѣнокосъ, лѣсъ, пастбище). Такіе участки, какъ по своимъ размѣрамъ, такъ и по составу угодій, должны быть пригодны для образованія прочнаго хозяйства для отдѣльной семьи.

Вся остальная площадь имѣнія, состоящая изъ угодій, не могущихъ служить для образованія хуторовъ, подлежитъ продажѣ мѣстному населенію. Размѣръ участковъ здѣсь долженъ находиться въ зависимости какъ отъ качества угодій, такъ и отъ потребности въ нихъ мѣстнаго населенія.

Какъ общее правило можно признать, что на болѣе мелкіе участки легче найти покупателей, чѣмъ на крупныя; однако слѣдуетъ избѣгать дробленія на слишкомъ мелкіе участки, установивъ для послѣднихъ извѣстный минимумъ площади.

Нельзя не указать здѣсь на серьезное значеніе при ликвидаціи имѣнія цѣлесообразной разбивки его на участки, при которой послѣдніе имѣли бы простыя и удобныя границы и, вмѣстѣ съ тѣмъ, по своимъ размѣрамъ и соотношенію угодій представляли бы жизненныя и хозяйственныя единицы владѣнія. Выполненіе этихъ условій обезпечиваетъ въ значительной степени успѣшность продажи такихъ участковъ.

При разбивкѣ имѣнія на хутора немаловажную роль играетъ расположеніе угодій. Если пахотныя земли удалены отъ сѣнокосовъ и пастбищъ, то послѣднія приходится прирѣзывать въ видѣ отдѣльныхъ участковъ, между тѣмъ хутора всегда желательно отводить въ одной межѣ.

Разсматривая условія ликвидаціи имѣнія, необходимо обратить особенное вниманіе на всѣ ограниченія въ правѣ пользованія и владѣнія землею, значеніе которыхъ было указано нами раньше.

Слѣдуетъ также выяснитъ, какими меліораціями можно было бы увеличить стоимость даннаго имѣнія, а равно и опредѣлить вызываемый ими расходъ. Для того, чтобы рѣшить вопросъ, насколько цѣлесообразно будетъ примѣненіе тѣхъ или иныхъ меліорацій, необходимо всегда дѣлать расчетъ, какой площади имѣнія онѣ должны коснуться. Напримѣръ, при осушеніи болотъ слѣдуетъ опредѣлить, хотя бы приблизительно, сферу влиянія осушительныхъ каналовъ, чтобы судить, въ какой

суммѣ обойдутся на десятину работы по осушенію и сравнить стоимость осушенной десятины съ цѣной ея при продажѣ.

Кромѣ того выясняются и всѣ остальные расходы по ликвидаціи имѣнія (напр., стоимость съѣмки земли на планѣ, уплата процентовъ на затраченный капиталъ за время распродажи имѣнія и проч.).

Принявъ во вниманіе всѣ указанныя выше условія ликвидаціи даннаго имѣнія, дѣлають примѣрный расчетъ стоимости его при продажѣ по частямъ.

Такого рода соображенія, хотя бы приблизительныя, весьма бываютъ полезны для провѣрки исчисленной стоимости имѣнія по доходности составляющихъ его угодій.

Примѣръ оцѣнки имѣнія.

Предположимъ, что оцѣниваемое имѣніе находится въ 12 верстахъ отъ станціи желѣзной дороги, въ 30 верстахъ отъ уѣзднаго города и въ 10 верстахъ отъ торговаго мѣстечка и сплавної рѣки.

Въ данномъ имѣніи числится 1036 дес. 1210 кв. саж. земли, которая распредѣляется по угодіямъ слѣдующимъ образомъ.

УГОДІЯ:	По плану.		По осмотру въ приблизит. цифрахъ.
Усадебной земли	5 дес.	1203 саж.	5,5 дес.
Пахотной	209 "	2386 "	210,0 "
Сѣнокоса суходольн..	91 "	2363 "	92,0 "
Сѣнокоса болотн. чи- стаго	102 "	730 "	102,3 "
Сѣнокоса болотнаго заросшаго	42 "	971 "	42,4 "
Лѣса лиственнаго.	210 "	— "	210,0 "
Лѣса мѣшаннаго	45 "	— "	45,0 "
Лѣса сосноваго.	300 "	730 "	300,3 "
Итого удобной.	1007 дес.	1203 саж.	1007,5 дес.

Примѣчаніе. Примѣръ этотъ, представляя собою частный случай, носитъ лишь схематическій характеръ. Приводится онъ съ цѣлью показать возможный послѣдовательный ходъ мысли оцѣнщика.

У Г О Д І Я:	По плану.		По осмотру въ приблизит. цифрахъ.
Подъ моховыми болот.	18 дес.	1670 саж.	18,7 дес.
Подъ водами . . .	1 "	490 "	1,2 "
Подъ канав. . . .	— "	970 "	0,4 "
Подъ дорог. и про- сѣками	8 "	1677 "	8,7 "
<hr/>			
Итого неудобной . .	29 "	7 "	29,0 "
<hr/>			
Всего	1036 дес.	1210 саж.	1036,5 дес.

Планъ имѣнія, какъ показала проверка его при осмотрѣ, вполне сходенъ съ натурой. Никакими ограниченіями въ правѣ пользованія и владѣнія данное имѣніе не обременено.

Оцѣниваемое имѣніе состоитъ изъ двухъ отдѣльныхъ частей, расположенныхъ другъ отъ друга въ разстояніи одной версты. Одна часть (площадью 500,8 дес.) заключаетъ въ себѣ сельско-хозяйственныя угодія съ 45 дес. мѣшаннаго лѣса, другая же (площадью 535,7 дес.) представляетъ собою лѣсную дачу.

Въ общемъ имѣніе занимаетъ положеніе не высокое. Поверхность его почти ровная. Почвенныя условія въ имѣніи довольно разнообразны. Почва большей части пахотныхъ полей (120 дес.), расположенныхъ при усадьбѣ, представляетъ собою темную связную супесь на глинистой подпочвѣ. Глубина пахотнаго слоя до 4—5 вершковъ. Поля эти образовались послѣ расчистки лиственнаго лѣса (дубъ, грабъ, орѣшникъ), лѣтъ 20 назадъ. При среднемъ удобреніи они даютъ урожай ржи и овса по 60—65 пудовъ съ десятины. Почва остальныхъ 90 десятинъ пахотной земли слабѣе. Почвенный слой окрашенъ въ меньшей степени лиственнымъ перегноемъ, имѣетъ глубину въ 3—4 вершка, подпочва песчаная, въ болѣе глубокихъ горизонтахъ глинистая. Поля эти образовались расчисткой мѣшаннаго лѣса лѣтъ 12 назадъ. Урожайность ихъ, при среднемъ удобреніи, можно установить для ржи и овса по 40—45 пуд., картофеля 450—600 пуд. съ десятины.

Почва суходольныхъ сѣнокосовъ суглинистаго характера; вблизи увлажняющаго сѣнокосъ ручья — иловатая. Сѣнокосъ

почти безъ зарослей; урожайность его обыкновенно не меньше 80—90 пудовъ хорошаго мягкаго сѣна съ десятины.

Болотный сѣнокосъ имѣетъ почву торфянистую, глубину, въ $1\frac{1}{2}$ аршина, на песчаной съ орштейновымъ слоемъ подпочвѣ. Мѣстами, однако, подпочвой является и глина. Торфъ травяного происхожденія. Урожайность 70—80 пудовъ сѣна съ десятины.

Отъ заросшаго болотнаго сѣнокоса, послѣ расчистки его, можно ожидать такой же урожайности. Расчистка зарослей (преимущественно мелкая береза, частью лоза), какъ показываютъ примѣры въ смежномъ имѣніи, обойдется не дороже 15 руб. съ десятины. Болотный сѣнокосъ въ достаточной степени осушенъ канавами.

Почва подъ мѣшаннымъ лѣсомъ вполне пригодна для образованія пахоти. Раскорчевка десятины обойдется около 25 рублей, при чемъ болѣе крупныя пни, какъ это практикуется въ данной мѣстности, останутся на нѣсколько лѣтъ для выгниванія и будутъ выкорчеваны впоследствии.

Произрастающій на 45 десятинахъ лѣсъ состоитъ преимущественно изъ березы съ примѣсью сосны и частью дуба. Насажденіе средней густоты; запасъ дровъ на десятинѣ 12—14 куб. саж.

Въ составъ усадебной земли входитъ $2\frac{1}{2}$ десятины подъ огородомъ и старымъ фруктовымъ садомъ; остальные 3 дес., находящіяся подъ постройками и выпускомъ для скота, по качеству почвы ничѣмъ не отличаются отъ сосѣдней пахоти.

Въ усадьбѣ находятся слѣдующія постройки: 1) домъ жилой, 12×20 арш., примѣрной стоимостью по матеріалу 800 руб.; 2) флигель, 9×18 арш., стоимостью 250 руб.; 3) сарай для скота, 12×40 арш., стоимостью 400 руб.; 4) конюшня съ сараемъ для повозокъ, 10×25 арш., стоимостью 250 руб.; 5) гумно, 14×50 арш., стоимостью 600 руб.; 6) амбаръ 10×15 арш., стоимостью 180 руб.; 7) сарай для свиней, 7×12 арш.,—70 руб.; 8) погребъ, 7×9 арш.,—50 руб. Всѣ постройки деревянные; домъ покрытъ деревомъ, остальные соломой, построены лѣтъ 15 назадъ и находятся въ удовлетворительномъ состояніи; всѣ необходимы для хозяйства.

Часть имѣнія, заключающая сельско-хозяйственныя угодія (500,8 дес.), находится въ долгосрочной арендѣ на 12 лѣтъ, съ ежегодной платой по 1500 р. Срокъ этой аренды оканчивается черезъ годъ.

Лѣсная часть имѣнія эксплуатируется самимъ владѣльцемъ. Валовой доходъ отъ продажи годичной лѣсосѣвки былъ за послѣднія пять лѣтъ слѣдующій:

Въ 1904 г.	2343 руб.
” 1905 ”	2119 ”
” 1906 ”	2508 ”
” 1907 ”	2313 ”
” 1908 ”	2420 ”

Обѣ части имѣнія представляютъ совершенно самостоятельныя хозяйственныя единицы, почему и оцѣниваются онѣ отдѣльно.

Оцѣнка сельско-хозяйственныхъ угодій.

Прежде, чѣмъ перейти къ выводу доходности отдѣльныхъ угодій имѣнія и опредѣленію его стоимости, необходимо выяснитъ экономическія условія данной мѣстности.

Имѣніе расположено въ мѣстности довольно населенной. Оно окружено въ разстояніи 5—8 верстъ рядомъ деревень. Земельное обезпеченіе мѣстныхъ крестьянъ незначительное: отъ 2-хъ до 4 десятинъ на душу мужского пола. Крестьяне предъявляютъ спросъ на всѣ угодія, а въ особенности на сѣнокосы. Поля ихъ нуждаются въ сильномъ удобреніи, въ виду чего они должны держать достаточное количество скота. Наиболѣе типичнымъ способомъ извлеченія дохода отъ земли въ данной мѣстности является сдача средней величины имѣній въ долгосрочную аренду, на 3—6 лѣтъ.

Арендаторы ведутъ хозяйство большей частью сами, частью же сдаютъ отъ себя землю мѣстнымъ крестьянамъ, преимущественно за деньги. Издольная аренда распространена только въ отношеніи сѣнокосовъ. Устроенныхъ имѣній, въ которыхъ

велось бы рациональное хозяйство самими владельцами, въ данной мѣстности мало.

Вблизи имѣнія установлены слѣдующіе случаи сдачъ соотвѣствующихъ данному имѣнію земель въ долгосрочную аренду:

Названіе имѣнія и кому сдано.	Расстояніе, версты.	Количество земли и составъ угодій.	Когда сда- но и на ка- кой срокъ	Арендная плата.		Примѣ- чаніе.
				Вся.	за 1 удоби. десят.	
Изъ им. «До- бринь» Петрова Новицкому. . .	8	Пашни и уса- дебной . . . 101 д. Сѣнокосовъ 116 д. Лѣса . . . 30 д. Неудобной . 6 д. <hr/> Итого 253 д.	Въ 1904 г. на 6 лѣтъ*)	900 р.	3,64	*) Конт- рактъ продол- женъ на прежнихъ условіяхъ еще на 3 г.
Им. «Каро- линъ» Иванова Михневичу. . .	3	Пашни и уса- дебной . . . 195 д. Сѣнокосовъ 160 д. Лѣса . . . 51 д. Неудобной. 20 д. <hr/> Итого 426 д.	Въ 1906 г. на 5 лѣтъ.	1450 р.	3,54	

и т. д.

Предположимъ, что нами приведено 10 случаевъ сдачъ земли въ долгосрочную аренду, на общую площадь въ 4250 дес., со средней арендой въ 3 р. 52 к. за удобную десятину.

Средніе урожаи хлѣбовъ и сѣна въ данной мѣстности таковы: на лучшихъ, связныхъ почвахъ: рожь и овесъ по 60—65 пуд., пшеница 50 — 60 пуд., ячмень 45 — 55 пуд.; на супесчаныхъ почвахъ: рожь и овесъ по 40 — 45 пуд., картофель 450—600 п., гречиха 30—36 пуд.; болотные сѣнокосы 70—80 п., суходольные 80 — 90 пуд., заливные 120 — 180 пуд. съ десятины.

Осеннія цѣны на сельско-хозяйственные продукты слѣдующія: рожь 60—70 коп., овесъ 60—80 коп., ячмень 65—70 к., пшеница 60—70 коп., гречиха 55—65 коп., картофель 12—18 к.; сѣно грудовое 20—35 коп., болотное 15.—20 коп., заливное 25—40 коп.

При сдачѣ пахотной земли на одинъ посѣвъ взимаются платы: за лучшія связно-супесчанья земли отъ 7 руб. до 9 руб.; за болѣе легкія 4 руб. 50 коп.—5 руб. 50 коп.

Сѣнокосы сдаются обыкновенно изъ половины урожая; сучодольные часто съ приплатой деньгами или отработками.

Въ районѣ даннаго имѣнія въ послѣднія 6 лѣтъ были продажи земель небольшими участками смѣшаннаго состава угодій по цѣнамъ отъ 84 до 90 р. за десятину. Кроме того извѣстны случаи продажъ цѣлыхъ имѣній по цѣнамъ отъ 65 до 85 руб. за десятину *).

Арендная плата, получаемая владѣльцемъ имѣнія, по 3 руб. въ годъ, какъ это видно изъ сравненія со средней арендой земель въ данной мѣстности, является низкой. Объясняется это тѣмъ, что установлена она была 11 лѣтъ тому назадъ. Для того, чтобы провѣрить, насколько примѣнима къ оцѣниваемому имѣнію средняя аренда земель въ данной мѣстности, опредѣлимъ доходность и стоимость его на основаніи данныхъ о производительности отдѣльныхъ угодій.

Пахотная земля въ имѣніи, какъ это указывалось выше, можетъ быть раздѣлена на два разряда: связно-супесчаная, съ урожаемъ ржи и овса по 60—65 пуд., и болѣе легкая, супесчаная, съ урожаемъ ржи и овса по 40—45 пудовъ и картофеля 450—600 пудовъ съ десятины.

Предположимъ, что хозяйство ведется владѣльцемъ за собственный счетъ, съ примѣненіемъ распространеннаго въ данной мѣстности трехпольнаго сѣвооборота. На пашнѣ второго разряда $\frac{2}{3}$ ярового поля засѣваются обыкновенно овсомъ и $\frac{1}{3}$ картофелемъ.

*) Здѣсь слѣдуетъ привести отдѣльные случаи продажъ земель, соответствующихъ данному имѣнію.

Принявъ къ учету меньшія изъ показанныхъ выше нормъ урожайности, получимъ слѣдующій валовой доходъ владѣльца. *)

		Разряды пашни.	
		I	II
Озимой ржи.	60 пуд. по 60 коп.	36 р.	—
”	40 ” ” ”	—	24 р.
Овса	60 ” ” ”	36 р.	—
”	26,6 ” ” ”	—	16 р.
Картофеля	150 ” по 12 коп.	—	18 р.
Итого отъ двухъ полей		72 р.	58 р.
отъ одной круговой десятины		24 р.	19 р. 33 к.

Изъ полученнаго дохода необходимо исключить всѣ расходы производства, количество коихъ на одну десятину будетъ, согласно даннымъ, полученнымъ по мѣстѣ, слѣдующее:

ОЗИМОЕ ПОЛЕ.	I разрядъ.	II разрядъ.
Вспашка 3 раза по 2 руб.	6 р. —	— —
” 2 ” ” 1 р. 50 к. **)	— —	3 р. —
Бороньба 3 раза съ посѣвомъ, по 1 рублю	3 р. —	— —
Бороньба 2 раза съ посѣвомъ, по 75 коп.	— —	1 р. 50 к.
Сѣмена 9 и 8 пуд. по 60 к.	5 р. 40 к.	4 р. 80 к.
Возка навоза, 8 упряжныхъ дней по 1 рублю	8 р. —	8 р. —
Уборка, 10 и 8 женскихъ рабоч. дней по 30 коп.	3 р. —	2 р. 40 к.
Свозка съ поля, 12 копенъ по 15 коп.	1 р. 80 к.	— —
Свозка съ поля, 8 копенъ по 15 коп.	— —	1 р. 20 к.
Молотьба, по 20 к. отъ копны (конной молотилкой)	2 р. 40 к.	1 р. 60 к.
Итого.	29 р. 60 к.	22 р. 50 к.

*) Доходъ отъ соломы, не имѣющей рыночной цѣны, не принимается къ учету; вся она въ данной мѣстности идетъ на подстилку для скота и возвращается землѣ вмѣстѣ съ навозомъ.

**) Одинъ рабочій можетъ въ данной мѣстности вспахать парой лошадей $\frac{1}{2}$ дес. связаной и $\frac{2}{3}$ дес. легкой почвы; пробороновать 1 дес. первой и $1\frac{1}{2}$ дес. второй. При цѣнѣ коннаго рабочаго дня въ 1 руб., стоимость вспашки десятины опредѣлится въ 2 руб. и 1 руб. 50 коп., а бороньбы въ 1 руб. и 75 коп.

ЯРОВОЕ ПОЛЕ.

Овесъ.

Вспашка 2 раза по 2 руб.	4 р. —	— —
Вспашка 2 раза по 1 р. 50 к.	— —	3 р. —
Бороньба 2 раза (съ посѣвомъ) по 1 рублю	2 р. —	— —
Бороньба 2 раза (съ посѣвомъ) по 75 коп.	— —	1 р. 50 к.
Сѣмена 12 пуд. по 60 коп.	7 р. 20 к.	7 р. 20 к.
Уборка, 12 и 8 женскихъ рабоч. дней по 30 коп.	3 р. 60 к.	2 р. 40 к.
Свозка урожая по 12 коп. отъ копны	1 р. 44 к.	— 96 к.
Молотьба по 20 коп. отъ копны.	2 р. 40 к.	1 р. 60 к.
Итого.	20 р. 64 к.	16 р. 66 к.

Картофель.

Вспашка 3 раза (одинъ разъ осенью и 2 раза весной), по 1 руб. 50 коп.	4 р. 50 к.
Бороньба 3 раза по 75 коп.	2 р. 25 к.
Сѣмена 4 бочки (80 пуд.) по 12 коп.	9 р. 60 к.
Окучиваніе 2 раза по 1 руб. 50 коп.	3 р. —
Уборка урожая (выкопка плугомъ — 4 упряж- ныхъ рабочихъ дня по 1 руб., выборка картофеля—30 женскихъ рабочихъ дней по 20 коп. и 1 бороньба—75 коп.)	10 р. 75 к.
Свозка урожая (450 п.) по 20 к. отъ бочки	4 р. 50 к.
Стоимость работъ по сохраненію картофеля на зиму въ ямахъ (копаніе ямъ, укладка, на- сыпка кучъ,—3 рабочихъ мужскихъ дня по 50 коп. и 12 женскихъ по 20 коп.)	3 р. 90 к.
Итого.	38 р. 50 к.

Такъ какъ въ яровомъ полѣ, на пахоти второго разряда, овсомъ засѣвается $\frac{2}{3}$, а картофелемъ $\frac{1}{3}$ часть, то расходы на 1 десятину составятъ: $\frac{16 \text{ руб. } 66 \text{ к.} \times 2}{3} + \frac{38 \text{ руб. } 50 \text{ коп.}}{3} = 23 \text{ руб. } 94 \text{ коп.}$

Такимъ образомъ расходы на круговую десятину для пашни первого разряда выразятся въ $\frac{29 \text{ р. } 60 \text{ к.} + 20 \text{ р. } 64 \text{ к.}}{3} = 16 \text{ р. } 74 \text{ к.}$, а второго въ $\frac{22 \text{ р. } 50 \text{ к.} + 23 \text{ р. } 94 \text{ к.}}{3} = 15 \text{ р. } 48 \text{ к.}$

За отчисленіемъ изъ валового дохода этихъ расходовъ, получимъ чистый доходъ владѣльца: отъ десятины пашни перваго разряда—7 руб. 26 коп. и втораго разряда—3 руб. 85 коп. Изъ этого дохода необходимо исключить еще общіе расходы по имѣнію: на уплату земельныхъ повинностей, страхованіе построекъ, администрацію и проч.

Будущая пашня, которая можетъ быть образована послѣ раскорчевки мѣшаннаго лѣса, дастъ доходъ, исчисленный для пашни втораго разряда.

Къ землѣ подъ огородомъ и фруктовымъ садомъ можно безъ риска примѣнить двойную доходность пашни перваго разряда. Остальная усадебная земля можетъ быть приравнена по доходности къ пашнѣ того же разряда.

Сѣнокосы въ данномъ имѣніи сдаются изъ половины урожая. Отъ суходольныхъ сѣнокосовъ, при урожаѣ въ 80 пудовъ съ десятины и цѣнѣ пуда сѣна въ 20 коп., владѣлецъ получаетъ 8 руб. съ десятины. Отъ болотныхъ сѣнокосовъ, при урожаѣ въ 70 пуд. и цѣнѣ пуда сѣна въ 15 коп., получается доходъ 5 руб. 25 коп. Заросшій сѣнокосъ, послѣ расчистки, дастъ тотъ же доходъ.

Доходъ отъ всего имѣнія, по количеству составляющихъ его угодій, выразится въ слѣдующемъ:

Отъ 2,5 дес. огорода и сада	по 14 р. 52 к.	36 р. 30 к.
Отъ 123,0 дес. пахотной земли		
I разряда	по 7 р. 26 к.	892 р. 98 к.
Отъ 90,0 дес. пахотной земли		
II разряда	по 3 р. 85 к.	346 р. 50 к.
Отъ 92,0 дес. суходольнаго		
сѣнокоса	по 8 р. — к.	736 р. — к.
Отъ 144,7 дес. болотнаго сѣно-		
коса	по 5 р. 25 к.	759 р. 67 к.
Отъ 45,0 дес. будущей пашни		
II разряда	по 3 р. 85 к.	173 р. 25 к.
<hr/>		
Итого отъ 497,2 дес. удоб. земли		
получается валовой доходъ		2944 р. 70 к.,

что составитъ 5 руб. 92 коп. удобная и
5 руб. 88 коп. круговая десятина.

Расходы по имѣнію будутъ таковы:

Жалованье приказчику	300 руб. —
„ сторожу	120 „ —

Земельныя повинности по окладному листу.	59 руб. 66 коп.
Расходы по страхованію и ремонту построекъ	50 " — "
8% на затраченный по этимъ расходамъ оборотный капиталъ	42 " 37 "
8% на затраченный оборотный капиталъ по эксплуатаціи пахотныхъ полей.	279 " 53 "
Итого	851 руб. 56 коп.

За вычетомъ общихъ расходовъ по имѣнію изъ валового дохода, получается чистый доходъ *) въ суммѣ 2093 руб. 14 коп. или 4 руб. 20 коп. удобная и 4 руб. 17 коп. круговая десятина.

Если капитализировать чистый доходъ отъ десятины въ 4 руб. 20 коп. изъ 6%, то получимъ оцѣночную стоимость ея въ 70 рублей.

Такъ какъ данное имѣніе находится въ долгосрочной арендѣ, при чемъ ремонтъ и страхованіе построекъ возлагается на арендатора, то расходы владѣльца выражаются въ уплатѣ однихъ земельныхъ повинностей съ начисленными на нихъ 8%, — 64 руб. 43 коп. въ годъ, что составитъ 12 коп. на круговую десятину. Если для оцѣниваемаго имѣнія принять доходность десятины въ размѣрѣ выведенной нами средней долгосрочной аренды въ 3 руб. 52 коп., отчислить 12 коп. на земельныя повинности и капитализировать чистый доходъ 3 руб. 40 коп. изъ 5%, то получимъ оцѣнку десятины въ 68 руб., т. е. меньше на 2 руб. выведенной выше стоимости ея по производительности почвы **).

*) Въ виду принятыхъ къ учету минимальныхъ урожаевъ, отъ чистаго дохода не производится въ данномъ случаѣ отчисленій на непредвидѣнные расходы.

**) Слѣдуетъ всегда отдавать предпочтеніе опредѣленію стоимости земли по аренднымъ цѣнамъ передъ оцѣнкой по производительности почвы, гораздо чаще допускающей возможность ошибокъ. Напр., принятіе въ расчетъ даже лишнихъ 2 — 3 пудовъ средняго урожая съ десятины влечетъ за собой весьма значительное повышеніе оцѣнки. Въ данномъ примѣрѣ доходность пахотныхъ полей исчислялась при предположеніи веденія хозяйства за счетъ владѣльца. При существованіи же издольной сдачи пахоты въ районѣ оцѣниваемаго имѣнія, доходность ея могла бы быть выведена и по издольному пользованію.

Принявъ стоимость десятины даннаго имѣнія въ 68 руб., определяемъ оцѣнку всѣхъ угодій имѣнія въ суммѣ 33,809 руб.

Къ ней необходимо прибавить стоимость построекъ и стоимость древеснаго запаса на 45 дес. мѣшаннаго лѣса, а также исключить расходы по раскорчевкѣ лѣса на пахоть и расчисткѣ заросшаго болотнаго сѣнокоса.

Стоимость построекъ.	2,600 руб.
Стоимость древеснаго запаса, 12 куб. саж. на десятинѣ по 4 руб. 10 коп.	2,214 „
Итого.	4,814 руб.

Расходы по расчисткѣ:

45 дес. мѣшаннаго лѣса по 25 руб.	1,125 руб.
42,4 дес. заросшаго сѣнокоса по 15 руб.	636 „
Итого.	1,761 руб.

Общая стоимость сельско-хозяйственной части имѣнія определится, за округленіемъ, въ суммѣ 36,860 руб. или 74 руб. 13 коп. удобная и 73 руб. 60 коп. круговая десятина.

Выведенная нами оцѣнка соответствуетъ среднимъ цѣнамъ на земли въ данной мѣстности за послѣднія шесть лѣтъ.

Изъ разсмотрѣнія бывшихъ продажъ видно, что цѣны на крупные участки земли (отъ 200 до 350 дес.) колеблются въ предѣлахъ отъ 65 до 85 рублей за десятину; мелкіе же участки не продавались въ послѣднія пять лѣтъ ниже 84 руб., и цѣна ихъ единично доходила до 90 руб. за десятину. Справка эта даетъ основаніе считать нашу оцѣнку умѣренной.

Расположеніе имѣнія вблизи трехъ деревень, слабо обезпеченныхъ землею, даетъ условія для скорой его ликвидаціи, если бы таковая имѣлась въ виду. По составу угодій и расположенію ихъ имѣніе весьма удобно для образованія хуторскихъ участковъ. Имѣя въ виду, что для образованія жизненныхъ единицъ владѣнія въ данной мѣстности необходимо дать въ среднемъ на 8 десятинъ пахоти $6\frac{1}{2}$ дес. сѣнокоса, въ данномъ

имѣнія можно образовать около 30 хуторскихъ участковъ, которые легко можно будетъ распродать въ теченіе года. Оставшіеся отъ хуторовъ сѣнокосы найдутъ обезпеченный сбытъ мѣстному населенію, въ нихъ нуждающемуся.

Сравненіе выведенной нами оцѣнки, по 73 руб. 60 коп. за круговую десятину, съ минимальной продажной цѣной на мелкіе участки въ данной мѣстности—84 руб., даетъ основаніе опредѣлить стоимость данной части имѣнія, при распродажѣ ея по частямъ, не менѣе этой послѣдней цѣны.

Оцѣнка лѣсной дачи.

Согласно плану въ оцѣниваемой дачѣ числится 535,7 десятинъ, въ томъ числѣ лѣсной почвы 510,3 дес., подъ моховыми болотами 18,7 дес., дорогами и просѣками 6,7 дес.

По положенію и почвеннымъ условіямъ дача раздѣляется на двѣ части. Южная часть имѣетъ положеніе низменное; почва здѣсь связно-супесчаная, свѣжая; подпочва большей частью глинистая, насажденіе березовое съ единичной примѣсью сосны и дуба. Сѣверная часть занимаетъ положеніе болѣе возвышенное, имѣетъ почву песчаную съ перегноемъ въ верхнихъ слояхъ; насажденіе исключительно сосновое; поверхность слегка волнистая.

Больше 15 лѣтъ рубка въ дачѣ ведется сплошными лѣсо-сѣнками. Выборочная рубка въ сосновыхъ насажденіяхъ производилась раньше въ умѣренныхъ размѣрахъ, почему и не оказала вреднаго вліянія на ихъ производительность.

Хозяйство на дачѣ ведется на основаніи „правилъ о составленіи упрощенныхъ плановъ хозяйства“, причемъ оборотъ рубки для сосны принять въ 80 лѣтъ, а для березы—40 лѣтъ. Возрастъ этотъ соотвѣтствуетъ въ данной мѣстности хозяйственной снѣжности лѣса, т. е. наибольшему валовому доходу, получаемому при его продажѣ.

Насажденія по возрастамъ распредѣляются приблизительно слѣдующимъ образомъ:

Насаждения:	Сосновое.	Березовое.
Спѣлыя	108,3 дес.	72 дес.
Средневозрастныя	94,0 „	75 „
Молодыя	98,0 „	63 „

Такъ какъ насажденія въ дачѣ по возрастамъ распределены такъ, что разность между площадями различныхъ классовъ возраста незначительна (не превышаетъ 20%), полнота насаждений вполнѣ удовлетворительна, естественное возобновленіе лѣса происходитъ успѣшно и вслѣдъ за рубкой, то количество ежегодной рубки по нормальному расчету можно принять за дѣйствительное *).

Для сосновыхъ насаждений годичная лѣсосѣвка будетъ равна $\frac{300,3}{80} = 3,75$ дес.; для березовыхъ $\frac{210}{40} = 5,25$ дес.; общая площадь рубки въ дачѣ 9 десятинъ.

Опредѣливъ тѣмъ или инымъ способомъ запасъ поступающихъ ежегодно въ рубку насаждений, имѣющихъ при томъ принятый возрастъ оборота рубки, и продажную стоимость этихъ насаждений, получимъ валовой доходъ отъ дачи.

Остановимся на самомъ простомъ опредѣленіи запаса по пробнымъ площадямъ и временнымъ массовымъ таблицамъ.

Сосновое насажденіе.

Оцѣнка строевого лѣса. Предположимъ для простоты, что для характеристики сосноваго насажденія нами была взята только одна пробная площадь въ 1 дес. При производствѣ перечета отмѣчались деревья дѣловыя и дровяныя. По росту сосновыя насажденія дачи необходимо отнести ко II разряду временныхъ массовыхъ таблицъ.

Перечеть деревьевъ, а также вычисленіе запаса по таблицамъ, дали для дѣлового и дровяного лѣса слѣдующіе результаты:

*) Пособіями для уясненія основаній лѣсного хозяйства могутъ служить книги проф. А. Рудакаго, изд. А. Ф. Девріена: „Руководство къ устройству русскихъ лѣсовъ“, Спб. 3-е изд. 1906 года и „Лѣсная Таксація“, Спб. 4-е изд. 1909 года.

Толщина на высоту груди въ верхкахъ.	Объемъ одного дерева по таблицамъ, куб. фут.	Дѣловые деревья.		Дровяныя деревья.	
		Число.	Объемъ к. ф.	Число.	Объемъ к. ф.
2	0,78	—	—	39	30,42
3	2,35	81	190,35	—	—
4	5,03	102	513,06	—	—
5	9,33	141	1315,53	8	74,64
6	15,03	160	2404,80	12	180,36
7	22,35	119	2659,65	21	469,35
8	29,98	82	2458,36	12	359,76
9	38,71	21	812,91	8	309,68
И Т О Г О		706	10.354,66	100	1424,21

Всего на десятинѣ оказалось 806 деревьевъ съ общей массой 11,779 куб. фут. или 53,54 куб. саж. *).

Для денежной оцѣнки строевого лѣса необходимо перейти отъ общаго запаса къ распредѣленію его по сортаментамъ, имѣющимъ на рынкѣ различную стоимость.

Для этого можно воспользоваться сортиментными таблицами для лѣсныхъ дачъ данной губерніи или же опредѣлить выходъ сортиментовъ изъ деревьевъ разной толщины по изслѣдованію на мѣстѣ.

По сказаннымъ таблицамъ сортименты въ сосновыхъ насажденіяхъ, отнесенныхъ ко II разряду, распредѣляются въ процентномъ отношеніи слѣдующимъ образомъ:

Толщина деревьевъ на высоту груди въ верхкахъ.	Строевой лѣсъ:			Дрова.
	Крупный.	Средній.	Мелкій.	
2	—	—	—	100%
3, 4	—	—	100%	—
5, 6, 7, 8	—	72%	—	28%
9, 10, 11	58%	25%	—	17%

*) Для перевода кубическихъ футовъ въ нормальныя, таксаціонныя сажени служить помѣщенная ниже таблица (Приложеніе II).

Такъ какъ наша дача расположена въ 4 верстахъ отъ Н—ской казенной лѣсной дачи и находится въ сходныхъ съ нею условіяхъ по сбыту, то къ ней могутъ быть примѣнены соответственныя казенныя таксы. Онѣ установлены для сосны въ слѣдующихъ размѣрахъ:

Сортименты:	Разрядъ таксъ.	Цѣна 1 куб. фута.
Строевой крупный лѣсъ	V	8,80 коп.
„ средний „	V	5,55 „
„ мелкій „	II	2,40 „
Дрова	V	1,23 „

Распредѣливъ массу 706 строевыхъ деревьевъ, 10354 куб. фут., въ указанномъ выше процентномъ отношеніи и помноживъ на соответственныя цѣны куб. фута, получимъ таксовую стоимость этихъ деревьевъ; присоединивъ къ нимъ таксовую же стоимость дровяныхъ деревьевъ, получимъ стоимость всѣхъ деревьевъ на взятой нами пробной площади.

Толщина въ вершкахъ.	Число дѣловыхъ деревьевъ.	Объемъ по таблицамъ.		Объемъ группы.	Въ дѣловыхъ деревьяхъ по сортиментной таблицѣ содержится лѣса:							
					Крупнаго строев.		Средняго строев.		Мелкаго строев.		Дровъ.	
					%	Куб. фут.	%	Куб. фут.	%	Куб. фут.	%	Куб. фут.
3	81	190	703	—	—	—	—	100	703	—	—	
4	102	513		—	—	—	—	—	—	—	—	
5	141	1315		—	—	72	6363	—	—	28	2475	
6	160	2405	8838	—	—	—	—	—	—	—	—	
7	119	2660		—	—	—	—	—	—	—	—	
8	82	2458		—	—	—	—	—	—	—	—	
9	21	813	813	58	472	25	203	—	—	7	138	
Итого	706	10,354	—	—	472	—	6566	—	703	—	2613	

Цѣна 1 куб. фута въ копейкахъ 8,8 5,55 2,4 1,23
 Оцѣнка сортовъ лѣса 41 р. 54 к. 364 р. 41 к. 16 р. 87 к. 32 р. 14 к.
 „ всѣхъ дѣловыхъ деревьевъ . 454 руб. 96 коп.

Оцѣнка 1425 к. ф. дровяныхъ деревьевъ
(по 1,23 коп. за куб. футъ) 17 руб. 53 коп.

Оцѣнка всѣхъ деревьевъ на пробной
площади. 472 руб. 49 коп.

Если сортиментныхъ таблицъ и казенныхъ таксъ не имѣется, или къ оцѣниваемой дачѣ онѣ не примѣнимы, то оцѣнщику необходимо самому опредѣлить, какія бревна получаютъ изъ дерева каждаго размѣра и какова ихъ цѣна на мѣстѣ. *)

Можно взять нѣсколько модельныхъ деревьевъ и выяснить, путемъ заготовки и обмѣра, выходъ сортиментовъ; можно, при навыкѣ, сдѣлать это опредѣленіе и глазомѣрно. Затѣмъ, пользуясь таблицей объема бревенъ **) (см. приложение III), по верхнему діаметру въ вершкахъ и длинѣ въ аршинахъ, опредѣляютъ объемъ бревенъ въ кубическихъ футахъ. Зная мѣстную продажную цѣну каждаго сортимента, опредѣляютъ стоимость всѣхъ деревьевъ на взятой площади.

Мѣстная же цѣна сортиментовъ опредѣляется или путемъ вычитанія всѣхъ расходовъ по заготовкѣ, доставкѣ и процентовъ на затраченный капиталъ изъ установившейся средней цѣны на ближайшемъ и главнѣйшемъ пунктѣ сбыта, или по даннымъ прежней продажи лѣса на корню, при чемъ оба способа должны взаимно повѣрять другъ друга.

Такъ какъ въ данной мѣстности имѣютъ сбытъ бревна, начиная отъ 9 арш., при толщинѣ въ 3 вершка (кроквы), то всѣ деревья, толщиной въ 3 и 4 вершка, на высотѣ груди, изъ которыхъ выходятъ жерди и латы, пойдутъ въ дрова.

Вычисленіе объема и стоимости бревенъ на взятой нами пробной площади видно изъ слѣдующей таблицы:

*) Нужно замѣтить, что сортиментныя таблицы даютъ среднія данныя для цѣлой губерніи, почему мѣстное изслѣдованіе о количествѣ сортиментовъ въ деревьяхъ различныхъ размѣровъ слѣдуетъ признать весьма желательнымъ. Опредѣленіе попенной цѣны сортиментовъ не всегда является легкимъ; дѣло это требуетъ тщательнаго изученія мѣстныхъ условій сбыта лѣса и большой осторожности въ выводахъ.

**) Таблица эта помѣщена въ „Лѣсной Таксаціи“ проф. А. Рудзкаго и въ другихъ изданіяхъ. Она принята въ казѣ при вычисленіи плотной древесной массы въ бревнахъ.

Толщина на высотѣ груди въ вершкахъ.	Число строе- выхъ деревъ.	Выходъ бревенъ.		Объемъ въ куб. фут.		Мѣстная цѣна.	
		Арш.	Верш.	Одного бревна.	Всѣхъ бревенъ.	Одного бревна.	Всѣхъ бревенъ.
5	141	9	3	4,48	632	20	28,20
6	160	12	4	11, 0	1760	60	96,00
7	119	12	5	16, 8	1999	1,05	124,95
8	82	13	5	18, 5	1517	1,25	102,50
9	21	{ 8	7	19, 8	416	2,50	52,50
		{ 6	6	10, 6	223		
Итого	523	—	—	—	6547	—	404,15

Вычтя изъ общаго запаса на пробной площади 11,779 к. ф., объемъ всѣхъ бревенъ, получимъ массу 5,232 куб. фут. или 23,78 куб. сажени дровъ.

Попенная цѣна сосновыхъ дровъ опредѣляется изъ слѣдующаго расчета: Цѣна куб. сажени дровъ на станціи жел. дороги 12 руб. 25 коп.—12 руб. 50 коп.

Изъ этой цѣны необходимо исключить:

Стоимость заготовки	2 руб. 50 коп.
Накладные расходы	50 „
8% на оборотный капиталъ по этимъ расходамъ, считая срокъ между заготовкой и продажей въ одинъ годъ	24 „
Доставка на станцію	6 „ —

Итого . 9 руб. 24 коп.

Начисленіе процентовъ на расходы по доставкѣ въ данномъ случаѣ не производится, такъ какъ время доставки совпадаетъ съ временемъ продажи. Такимъ образомъ цѣна одной куб. сажени сосновыхъ дровъ опредѣляется въ 3 руб. 1 коп.—3 руб. 26 коп.

Принявъ цѣну сажени дровъ въ 3 рубля, опредѣляемъ стоимость всего дровяного лѣса на нашей пробной площади въ 71 руб. 34 коп.; оцѣнка же всего древеснаго запаса на ней выразится въ суммѣ 475 руб. 49 коп., т. е. почти совпадаетъ съ оцѣнкой по казеннымъ таксамъ = 472 руб. 49 коп. На послѣдней оцѣнкѣ, какъ меньшей, мы и остановимся.

Березовое насажденіе.

Оцѣнка дровяного лѣса. Пробная площадь въ березовомъ насажденіи взята въ 1 десятину. По росту данное насажденіе можно отнести къ II разряду временныхъ массовыхъ таблицъ. Перечеть и обмѣръ деревьевъ на пробной площади и вычисленіе объема деревьевъ по таблицамъ дали слѣдующіе результаты:

Толщина деревьевъ на высотѣ груди въ вершкахъ.	Число деревьевъ.	Объемъ одного дерева по таблицамъ куб. фут.	Объемъ всѣхъ деревьевъ куб. фут.
2	251	0,73	183,23
3	240	2,40	576,00
4	309	5,27	1628,43
5	102	10,20	1040,40
6	75	16,50	1237,50
7	39	24,11	940,29

Итого. . 1016 деревьевъ объемомъ 5606 куб. фут., или 25,48 куб. (таксаціонныхъ) сажень.

Если предположимъ, что попенная цѣна кубической сажени дровъ опредѣлена нами въ 4 р. 10 к., то оцѣнка пробной площади выразится въ суммѣ 104 руб. 47 коп.

Опредѣленіе доходности и стоимости лѣсной дачи.

На основаніи изложеннаго, доходъ владѣльца отъ продажи всей годичной лѣсосѣвки опредѣлится по слѣдующему расчету.

3,75 дес. сосноваго лѣса по 472 руб. 49 к.	—	1771 руб. 84 к.
5,25 „ березоваго „ „ 104 „ 47 „	—	548 „ 47 „
9,00 дес.		2320 руб. 31 к.

Расходы по данной лѣсной дачѣ будутъ таковы:

Жалованье объѣздчику	300 р.	—
„ лѣсному сторожу	180 „	—
Земельныя повинности по окладному листу.	51 „	—
8% на оборотный капиталъ, на означенныя суммы	42 „	48 к.
<hr/>		
Итого	573 р.	48 к.

По исключеніи этихъ расходовъ изъ валового дохода и капитализаціи чистаго дохода 1746 руб. 83 коп. изъ 5%, получимъ оцѣночную стоимость лѣсной дачи, за округленіемъ, въ суммѣ 34930 рублей или 68 руб. 44 коп. удобная и 65 руб. 20 коп. круговая десятинна.

Общая же стоимость всего оцѣниваемаго нами имѣнія опредѣлится въ суммѣ 71,790 рублей или по 71 руб. 25 коп. удобная и 69 руб. 35 коп. круговая десятинна.

ЗАКЛЮЧЕНІЕ.

Изъ всего изложеннаго выше объ оцѣнкѣ земель можно прийти къ слѣдующимъ выводамъ:

Оцѣниваемая земля должна быть разсматриваема въ одно и то же время какъ источникъ дохода и какъ объектъ купли-продажи, въ виду чего стоимость земли съ одной стороны является производной ея доходности, а съ другой—подчиняется закону спроса и предложенія.

Оцѣнка земли имѣетъ въ виду установленіе ея стоимости въ данный моментъ, какъ результатъ сопоставленія всѣхъ факторовъ, ее опредѣляющихъ. Однако, необходимо замѣтить, что факторы оцѣнки не являются постоянными для одной и той же мѣстности, и если физическая природа земли можетъ считаться постоянной, то экономическія отношенія въ каждой мѣстности съ теченіемъ времени подвергаются измѣненіямъ. Такъ, почти вездѣ можно наблюдать усиленіе спроса на землю, показате-

лемъ чего служить наблюдаемое повсемѣстно повышение продажныхъ цѣнъ на землю. Арендныя цѣны съ теченіемъ времени также обнаруживаютъ общую тенденію къ повышенію. Пониженіе продажныхъ и арендныхъ цѣнъ—явленіе крайне рѣдкое и временное. Въ виду этого оцѣнка земли можетъ считаться выражающей дѣйствительную ея стоимость лишь для извѣстнаго періода времени. Статистика продажныхъ и арендныхъ цѣнъ показываетъ, что среднія цѣны, взятая по десятилѣтіямъ, даютъ уже весьма значительную разницу. Поэтому всякая оцѣнка по истеченіи десятилѣтняго срока должна бы проверяться по новымъ даннымъ. Конечно, измѣненія въ стоимости земли могутъ произойти и въ болѣе краткій срокъ. Земельные банки, напримѣръ, допускаютъ переоцѣнку земли для выдачи дополнительной ссуды по истеченіи пятилѣтняго срока со времени первоначальной оцѣнки.

Для полученія данныхъ о доходности земли послѣдняя изслѣдуется съ естественно-исторической стороны и, вмѣстѣ съ тѣмъ, какъ объектъ экономическихъ отношеній. Описаніе природныхъ качествъ земли постольку важно для оцѣнки, поскольку оно подтверждаетъ устанавливаемую ея доходность и стоимость.

Факторы оцѣнки въ большинствѣ случаевъ не наблюдаются въ готовомъ видѣ и ихъ приходится извлекать изъ массы сырого матеріала, подвергая послѣдній проверкѣ. Поэтому конечный результатъ оцѣнки можетъ быть различенъ, въ зависимости отъ того, насколько удачно сумѣлъ справиться оцѣнщикъ съ матеріаломъ, подлежащимъ его разсмотрѣнію. При отсутствіи въ имѣніи точныхъ хозяйственныхъ записей, къ одной и той же землѣ можетъ быть примѣнена разными оцѣнщиками неодинаковая урожайность, та или другая арендная цѣна; въ оцѣниваемомъ лѣсѣ—тотъ или другой запасъ на десятиинѣ, стоимость дровъ и лѣсныхъ матеріаловъ, въ зависимости отъ разнаго понимаемыхъ условій сбыта лѣса и проч.; могутъ быть не учтены или же различно поняты и другія условія, въ которыхъ находится данное имѣніе.

Въ виду этого, можно сказать, что всякая оцѣнка до извѣстной степени субъективна, въ зависимости отъ разнаго

умѣнья оцѣнщика учесть значеніе всѣхъ факторовъ, опредѣляющихъ стоимость данной земли, отъ его знаній и опытности.

Опытнаго оцѣнщика характеризуетъ извѣстная широта взгляда на дѣло, которая часто позволяетъ пренебречь неважными подробностями, чтобы легче обнять общее и дать послѣднему правильное освѣщеніе.