

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ КАК МЕТОД ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ФОРМИРОВАНИЕ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

© 2011 Е.Г. Ильиных, М.С. Кочережкина

Московский государственный университет геодезии и картографии

E-mail: kafedra_itemeo@mail.ru

Рассмотрена сущность территориального планирования, определена его роль как одного из основных факторов, влияющих на стоимость предприятия.

Ключевые слова: территориальное планирование, рыночная стоимость, инвестиционная стоимость предприятия, прибыль, ценообразующие факторы.

Согласно ст. 9 Градостроительного кодекса РФ, территориальное планирование направлено на “определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований”.

Оптимальное размещение предприятия - это важное направление стратегии его развития, требующее тщательного экономического обоснования. Исходя из ресурсного потенциала территории, можно спланировать направление деятельности производственных объектов, спрогнозировать дальнейшее их развитие.

Выбор стратегии, направленной на поиск и реализацию наиболее эффективного размещения, во многом зависит от специфики производства. Размещение оказывает сильное влияние на величину производственных и транспортных издержек: транспортные затраты на доставку товара к местам реализации в отдельных случаях могут достигать 25 % и выше от его цены. Помимо этого, размещение предприятия оказывает влияние и на величину налогов, заработной платы и затрат на материалы.

Спрос на производимую продукцию, прибыль, которую может получить собственник от реализации товаров и услуг, уровень расходов предприятия, степень ликвидности активов предприятия, наличие научной базы, масштабы и качество активов, квалификации персонала и многие другие факторы формируют денежные пото-

ки предприятия, которые, в свою очередь, находят свое отражение в стоимости предприятия.

Стоимость - это общеэкономическое понятие, не имеющее общепризнанного определения. В экономической науке сложились два подхода к решению вопроса о понятии стоимости.

В классической политэкономии при рассмотрении понятия “стоимость” прежде всего выдвигались издержки или затраты. С точки зрения теории трудовой стоимости, стоимость представляет собой овеществленный в товаре качественно однородный общественный труд. Величина же стоимости самого товара стихийна. Неоклассическая школа стоимость определяет исходя из степени полезного эффекта и зависящей от редкости того, что в данное время необходимо, полезно и в чем есть потребность. Основой данного подхода является предположение о том, что ценность единицы какого-либо товара (услуги) рынка определяется степенью важности той потребности, которая удовлетворяется с помощью этой единицы. Одни и те же единицы товара (услуги) рынка не могут иметь разную ценность, так как каждый из них легко замещается другим. Поэтому стоимость определяется ценностью последней имеющейся в наличии единицы, т.е. предельной величиной.

Сегодня понятие стоимости регулируется законодательством об оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки № 1 (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256) говорит о том, что “при определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости...”¹, при этом под ценой понимается “денежная сумма, предлагаемая, зап-

рашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки”², вид стоимости “определяется предполагаемым использованием результата оценки”³. На сегодня существует только четыре вида стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая⁴.

В контексте данной работы понятие стоимости предприятия включает в себя как инвестиционную, так и рыночную составляющую. Данное предположение основано на том, что фактор территориального местоположения предприятия влияет на развитие вновь создаваемых, а также уже существующих производственных объектов.

Уровень и темпы развития предприятия отражаются на его итоговой стоимости. Сегодня признано, что наиболее эффективное управление предприятием основано на рациональном управлении его стоимостью. Основной целью стоимостного управления является максимизация стоимости предприятия, которая основывается на анализе его развития, а также на построении стратегических прогнозов развития на краткосрочный и долгосрочные периоды.

Стоимость любого предприятия формируется под воздействием множества ценообразующих факторов, которые представляют собой совокупность условий, при одновременном наступлении которых происходит определение основных особенностей ценообразования предприятия.

При переходе к рыночной экономике, в первую очередь, к ним можно отнести такие факторы, как: особенности развития законодательных основ на федеральном, региональном и местных уровнях; основные макроэкономические показатели развития страны и региона; уровень спроса и предложения на исследуемом сегменте рынка; территориальное расположение и вид деятельности предприятия; степень развития конкуренции на рынке аналогичных объектов; социальные и демографические показатели уровня развития страны и региона; факторы, обусловленные государственным регулированием рыночных отношений; и др.

Рассматривая вышеуказанные факторы ценообразования, стоит особое внимание уделить такому фактору, как пространственная организация размещения предприятия. Существует прямая зависимость между месторасположением и стоимостью предприятия, а соответственно, и эффективностью его деятельности.

При определении стоимости предприятия, помимо проведения обязательного макроэкономического анализа рынка, анализа рынка субъектов оценки, в качестве которых в данном случае выступают предприятия не как имущественные комплексы, а как сложные производственные системы, отдельным этапом проводится оценка территориального расположения объекта.

Как же связаны между собой местоположение предприятия и его стоимость?

Вид деятельности предприятия является первоначальным условием, формирующим возможные варианты размещения предприятия, а именно на основании определенного вида выпускаемой продукции, способа и масштабов его производства осуществляется выбор наиболее рационального и эффективного месторасположения предприятия.

В свою очередь, при детальном анализе вопроса территориальной организации месторасположения предприятия главными факторами выступают: близость к основным источникам сырья и рынкам сбыта, уровень развития взаимодействия с основными предприятиями-поставщиками, обеспеченность развитой транспортной инфраструктурой, оснащенность инженерно-коммуникационными сетями, конкуренция на исследуемом сегменте рынка, наличие высококвалифицированных кадровых ресурсов.

Расположение предприятия вблизи основных источников сырья, а также рынков сбыта значительно снижает издержки производства и себестоимость производимой продукции, повышая тем самым рентабельность производства и уровень прибыли в целом за счет уменьшения затрат на организацию рационального процесса передвижения продукции, а также за счет сокращения производственного цикла.

Хорошее транспортное сообщение предприятия - это залог его успешной деятельности. Развитая транспортная инфраструктура минимизирует транспортные потоки предприятия и связывает его со многими источниками сырья и рынками сбыта.

Оснащенность территории местоположения основными инженерно-коммуникационными сетями, в первую очередь, влияет на уровень развития производственных мощностей предприятия, а также на возможный спектр его деятельности. Близость используемых энергетических

ресурсов значительно сокращает затраты на производство, в первую очередь, транспортные издержки, увеличивает скорость производственного процесса.

Отсутствие предприятий-конкурентов, работающих в том же сегменте рынка, в территориальной близости от оцениваемого предприятия, является существенным фактором, влияющим на объем выручки и на себестоимость производства.

Необходимо учитывать, что формирование вышеперечисленных факторов, воздействующих на стоимость предприятия, возможно только путем интеграции интересов государства и бизнес-структур. Одним из основных способов достижения такой интеграции выступают документы территориального планирования, в рамках которых отображается пространственно-территориальный каркас размещения объектов капитального строительства и производственных сил, характерных для конкретной территории. Они являются важнейшим инструментом повышения инвестиционной активности и социально-экономического развития территории.

Согласно ч. 2 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, документы территориального планирования подразделяются:

- 1) на документы территориального планирования Российской Федерации;
- 2) документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- 3) документы территориального планирования муниципальных образований.

Основной задачей для всех видов документов территориального планирования является отражение в них сведений о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов капитального строительства (объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур), их основные характеристики, их местоположение (указываются наименования муниципального района, поселения, городского округа, населенного пункта), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

Таким образом, учитывая, что решения по развитию, в том числе перспективному размещению инфраструктурных объектов, указываемые в документах территориального планирования, являются обязательными для исполнения органами власти, эти документы представляют собой

информационную составляющую оценочной деятельности и лежат в основе формирования стоимости предприятия.

Одновременно документы территориального планирования являются комплексной схемой размещения как инфраструктурных объектов, так и объектов гражданского, промышленного и иного назначения, которая, в свою очередь, взаимосвязана с общей схемой расселения территории, т.е. с источниками обеспечения трудовыми ресурсами.

Данные документы также выполняют функцию реализации планирования развития производственной и социальной сфер конкретной территории, что позволяет предприятию своевременно обеспечить доступ к основным источникам сырья и рынкам сбыта наиболее эффективным способом, а также спрогнозировать появление возможных рисков финансово-хозяйственной деятельности предприятия, связанных с размещением вблизи анализируемого объекта, организаций, специализирующихся на производстве аналогичной продукции, и тем самым решить ряд проблем, связанных:

- 1) с условиями, ограничивающими развитие при определенном виде деятельности предприятия факторов производства (стоимость факторов и бюджетные ограничения бизнеса);
- 2) показателями объема факторов, привлекаемых в производство при определенной деятельности;
- 3) ограничением на сбыт продукции, произведенной при определенном виде деятельности (это, в первую очередь, цена реализации продукции и емкость рынка продукции для данного предприятия при определенной цене реализации).

Следует также отметить, что документы территориального планирования крайне тесно связаны с определением функционального назначения территории, которое впоследствии находит свое отражение в правилах землепользования и застройки.

В свою очередь, многообразие видов функционального назначения территории, которые являются одним из элементов системы взимания земельных платежей, обосновывает высокий уровень дифференцирования цен на земельные участки и, следовательно, влияет на стоимость предприятия как единого земельно-имущественного комплекса.

Таким образом, обоснованная политика предприятия, направленная на участие в подготовке документов территориального планирования, обеспечивает наиболее рациональное стратегическое управление предприятием, при котором основные показатели деятельности предприятия, в том числе и его рыночная стоимость, спрогнозированы на определенный период. Любые изменения, вносимые в данные документы, максимально быстро находят свое отражение в прогнозах развития рассматриваемого предприятия.

Основные факторы территориального планирования, кроме вышеуказанного прямого влияния на итоговую стоимость предприятия, имеют и косвенное воздействие, в частности, в виде ставки дисконтирования. Именно она включает в себя, помимо основной требуемой ставки доходности на инвестиции, все возможные инвестиционные риски, связанные с данным предприятием. К ним относятся и риски инвестиционного менеджмента, которые, в первую очередь, зависят от квалификации кадров данного предприятия, от качества принимаемых ими управленческих решений.

В данной связи основными направлениями совершенствования системы территориального планирования как одного из основных ценообразующих факторов стоимости предприятия должны стать:

1) внесение изменений в действующее законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности, предусматривающих более эффективное и прозрачное участие в подготовке документов территориального планирования;

2) формирование на основе научно обоснованных подходов системы предельных показателей и параметров планируемого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и их отражение в документах территориального планирования;

3) разработка рекомендаций по определению рыночной стоимости предприятия (бизнеса) в части необходимости учета документов территориального планирования и содержащихся в них сведений о планируемом развитии инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также отображение данных факторов в федеральном стандарте оценки (ФСО № 5), находящемся сегодня на стадии разработки.

¹ Федеральный стандарт оценки № 1: [утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256]. П. 6.

² Федеральный стандарт оценки № 2: [утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256]. П. 5.

³ Федеральный стандарт оценки № 3: [утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256]. П. 5.

⁴ Федеральный стандарт оценки № 2.

Поступила в редакцию 06.04.2011 г.