

Лев Перович¹, Ігор Перович², Роман Ванчура³, Катерина Смолій⁴

¹доктор технічних наук, професор, в.о. завідувача кафедри управління земельними ресурсами, Чорноморський національний університет імені Петра Могили (Миколаїв, Україна)

E-mail: levperovych@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0238-7072>

²доктор технічних наук, доцент, професор кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет (Тернопіль, Україна)

E-mail: cadastr@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3265-7088>.

³кандидат технічних наук, доцент кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет (Тернопіль, Україна)

E-mail: r.vanchura@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2782-2405>

ResearcherID: [ADF-0566-2022](https://orcid.org/0000-0002-2782-2405)

⁴кандидат технічних наук, доцент кафедри економічної експертизи та землевпорядкування, Західноукраїнський національний університет (Тернопіль, Україна)

E-mail: kateryna.smoliy@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6731-1557>

ResearcherID: [GQJ-8429-2022](https://orcid.org/0000-0001-6731-1557)

УНІВЕРСАЛЬНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ ТЕРИТОРІЙ

Оцінка якості окремих частин земної поверхні (територій) завжди викликає певний науковий і практичний інтерес і є базисом життєдіяльності людей. Дослідження процесів і розробка методик оцінки якості територій завжди залишаються важливою проблемою, особливо коли настає процес функціонального зонування території України. Метою цієї публікації є розробка методичного підходу, здатного уніфікувати процедуру оцінювання територій різного функціонального призначення. Запропонований методичний підхід до оцінки якості територій можуть ефективно використовуватись органами державної влади й місцевого самоврядування при розробці проєктів функціонального зонування територій, а також при встановленні нормативів грошової ціни територій певного функціонального призначення.

Ключові слова: індекс якості; індикатор; територія; функціональне зонування.

Рис.: 1. Бібл.: 15.

Актуальність теми дослідження. Проблеми територіального планування знаходять широке висвітлення в науковій і практичній площині. Зокрема, теоретико-методологічні засади планування земельних ресурсів розроблені в монографії О. С. Дорош [1]. При цьому в багатьох наукових працях розглядаються питання територіального планування на державному [2], а також регіональному та районному рівнях [3]. Реалізації розробок територіального планування закріплена на законодавчому рівні [4]. Вдосконалення Генеральної схеми планування території та структурні зміни у використанні земель досліджувались Ю. М. Палехою [5]. Для забезпечення сталого розвитку об'єднаних територіальних громад у державі розробляють нові нормативні та законодавчі акти, метою яких є ефективне використання в її межах природних, матеріальних, трудових та інших ресурсів. У цьому процесі особливу роль відіграють земельні ресурси як один із базових чинників формування стратегії розвитку громад. У зв'язку з цим Верховною Радою України прийнято закон [6], яким передбачено введення в дію нового виду документації із землеустрою і містобудування, а власне, Комплексного плану просторового розвитку територій (КППР). Цей вид документації введено в дію з липня місяця 2021 року, де паралельно з кадастровим зонуванням передбачено функціональне зонування територій. Концепція інтегрованого просторового розвитку територій передбачає створення функціональних зон, у якій визначають комплекс основних видів цільового використання земель та обмежень щодо їх використання. При цьому межі функціональних зон територій територіальних громад повинні враховувати вимоги до забудови та організації території. Відповідно до наведеного вище закону введені зміни в законодавчі акти щодо державного контролю за використанням і охороною земель [7], про регулювання містобудівної діяльності [8] та про землеустрій [9].

У процесі функціонального зонування території особливо актуальною проблемою постає оцінка якості території, і зокрема, земельних ресурсів для задоволення функціональних вимог. Ще більшої ваги ця проблема набуває в ринкових умовах, коли вартість

земельних ресурсів в однакових функціональних зонах може бути різною. У такому аспекті треба було б визначати якісну оцінку території з усіма її природними, соціальними, еколого-економічними, техногенними та іншими компонентами, які мають домінуючий вплив на її функціональний розвиток [10]. Повною мірою це стосується якісної оцінки земельних ресурсів як одного з базових чинників функціонального планування розвитку територій. Зауважимо, що нормативна грошова оцінка землі не може бути єдиним універсальним механізмом, який забезпечує на цей момент достовірне ринкове значення ціни землі. Оскільки вона базується на рентному доході, який, у свою чергу, є складною багато факторною динамічною функцією, то в цьому випадку, безумовно, слід шукати інші механізми визначення якості земель та територій загалом. Актуальними залишаються питання вираження цінності територій у грошовому еквіваленті.

Постановка проблеми. Метою цього дослідження є розробка єдиного методичного підходу для визначення цінності територій різного функціонального використання з врахуванням категорій земель як одного з базових чинників визначення індексу цінності територій у ринкових умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У світовій практиці використовують три основні методичні підходи до визначення індексу цінності територій. В основу всіх методичних підходів покладено три складові частини: соціально-економічна, природна та екологічна якість, стійкість агроландшафтів. Найбільш простим у використанні є адитивний метод, у якому параметрам індикаторів, формуючим алгоритм індекс цінності, надаються граничні значення, визначені на основі літературних даних, експертних суджень, безпосередніх вимірів. Вираз для визначення значення індексу цінності територій має вигляд

$$I_1 = \sum_{n=1}^k i_n, \quad (1)$$

де i – значення індексів цінності окремих індикаторів або їхніх груп;
 $n = 1, 2, \dots, k$ – порядкові номери індексів.

В іншому методичному підході всі індикатори впливу на індекс цінності поділяють на окремі функціональні групи, які інтегрують у рівняння індексу цінності [11]. Для цього використовують зважену адитивну функцію

$$I_2 = W_1 C_1 + W_2 C_2 + \dots + W_n C_n, \quad (2)$$

де C_n – значення індикатора n або їх груп;
 W_n – вага n -го індикатора (групи).

Зазвичай вагу W_i окремого індикатора (групи) i визначають за формулою:

$$W_i = \frac{\sum_{j=1}^n B_{ij}}{\sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^n B_{ij}}, \quad (3)$$

де n – число визначень окремого індикатора (групи);
 N – число індикаторів (груп);
 B_{ij} – бальна оцінка окремого j -го індикатора, визначена i разів.

Наступний методичний підхід, на відміну від двох попередніх, передбачає використання методів кореляційного аналізу, множинної регресії, математичної статистики тощо. У цьому випадку формула для визначення індексу цінності має зазвичай вигляд [12]

$$I_3 = \sum_{n=1}^k W_n i_n, \quad (4)$$

де W_n – вага окремої групи індикаторів (індикатора);
 i_n – значення індексу цінності окремої групи індикаторів (індикатора);
 n – порядковий номер групи індикаторів (індикатора).

Проведені дослідження показали, що всі три методичні підходи значно корельовані між собою і, таким чином, при виборі методу визначення I слід використовувати методичний підхід, який був би найбільш зручним для виконавця робіт [13]. Заслуговує на увагу модель оцінки ґрунту Європейського Союзу. Структура бази даних цієї моделі охоплює всю територію країн ЄС і гармонізована відповідно до стандартів міжнародної класифікації [14]. База даних сформована таким чином, що кожен параметр ґрунту зберігається в окремому растровому тематичному шарі. Вона включає в себе інформацію про функціональне використання землі, типи ґрунтів, кліматичну характеристику, цифрову модель рельєфу землі. Зауважимо, що залежно від функціонального призначення база вхідних даних може складатися з певного виду індикаторів, які мають переважне значення при визначенні I [15].

Виділення недосліджених частин загальної проблеми. Оцінка якості окремих частин земної поверхні (територій) завжди викликає певний науковий і практичний інтерес і є базисом життєдіяльності людей. Дослідження процесів і розробка методик оцінки якості територій завжди залишаються важливою проблемою і, особливо, коли настає процес функціонального зонування території України.

Мета дослідження. Метою цієї публікації є розробка методичного підходу, здатного уніфікувати процедуру оцінювання територій різного функціонального призначення.

Виклад основного матеріалу. При виконанні досліджень будемо керуватись такими основоположними принципами:

- індекс цінності території повинен враховувати комплексну загальну її диференціацію, на якій його визначають;
- індекс цінності є аргументом функціональних характеристик окремих індикаторів або їх груп, які мають домінуюче значення у забезпеченні ефективності використання територій з урахуванням соціально-економічних, природоохоронних та екологічних чинників;
- при визначенні ваг впливу окремих індикаторів на комплексне значення індексу цінності слід використовувати безпосередні виміри, результати спеціальних досліджень, експертні судження, статистичні дані тощо;
- значення індексів цінності повинні знаходитися в межах, визначеними в нормативних документах, а за відсутності останніх, встановленими органами місцевої влади;

У наших дослідженнях використаємо зважену адитивну функцію (2). Відповідно до чинних в Україні нормативних документів основними домінуючими індикаторами, які впливають на функціональне використання території, є: функціонально-планувальні, інженерно-інфраструктурні, інженерно-геологічні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні. Треба зауважити, що кінцеве значення групи індикаторів є добутком окремих індикаторів, які включені в цю групу. При цьому добуток цих індикаторів не повинен перевищувати одиниці і їх вибір повинен бути адекватним цільовому використанню земельної ділянки.

На рис. 1 наведено алгоритм процедури функціонального зонування території.

Для прикладу, наведемо визначення індексу цінності території водного об'єкта. Масмо:

$$I_B = W_1C_1 + W_2C_2 + W_3C_3 + W_4C_4 + W_5C_5 + W_6C_6, \quad (5)$$

де $C_1, C_2, C_3, C_4, C_5, C_6$ – відповідно числові значення груп функціонально-планувальних, інженерно-інфраструктурних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних та санітарно-гігієнічних індикаторів;

$W_1, W_2, W_3, W_4, W_5, W_6$ – числові значення ваг відповідно груп індикаторів $C_1, C_2, C_3, C_4, C_5, C_6$.

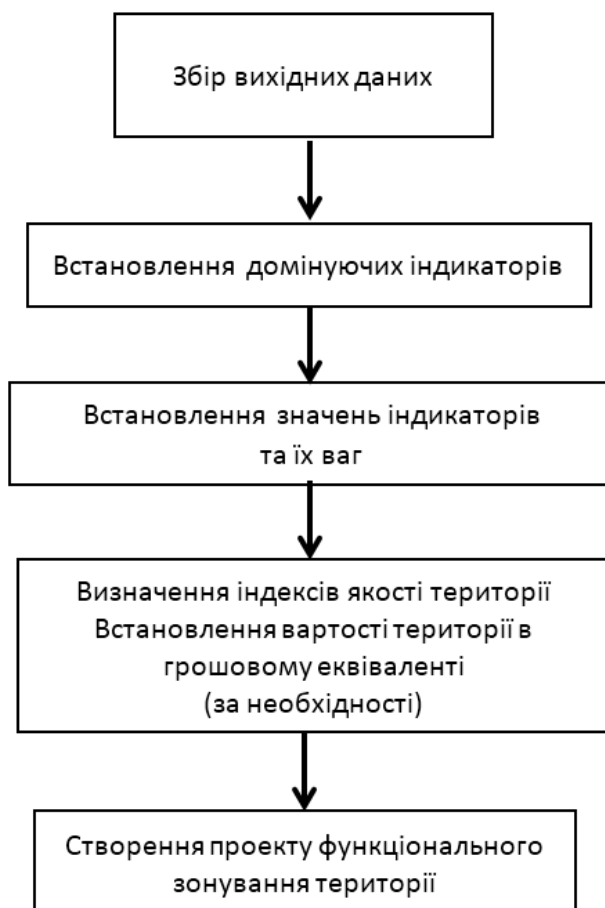


Рис. 1. Алгоритм функціонального зонування території

Групу функціонально- планувальних індикаторів C_1 представимо функцією

$$C_1 = K_{11} \cdot K_{12}, \quad (6)$$

де K_{11} – індикатор, який враховує віддаленість об’єкту від населених пунктів;
 K_{12} – індикатор доступності до зупинок транспортних магістралей.

Група інженерно-інфраструктурних індикаторів

$$C_2 = K_{21} \cdot K_{22} \cdot K_{23} \cdot K_{24}, \quad (7)$$

де K_{21} – забезпеченість енергопостачанням;
 K_{22} – наявність гідротехнічних споруд;
 K_{23} – наявність під’їзних шляхів;
 K_{24} – забезпечення комерційними, рекреаційними та оздоровчими спорудами та комплексами.

Інженерно-геологічні індикатори

$$C_3 = K_{31} \cdot K_{32} \cdot K_{33}, \quad (8)$$

де K_{31} – зволоження території;
 K_{32} – зона небезпечних геологічних процесів (зсуви, карсти, провали тощо);
 K_{33} – глибина водного об’єкта.

Історико-культурні індикатори

$$C_4 = K_{41} \cdot K_{42}, \quad (9)$$

де K_{41} – територія історичного ландшафту;
 K_{42} – територія заповідної зони.

Природно-ландшафтні індикатори

$$C_5 = K_{51} \cdot K_{52} \cdot K_{53}, \quad (10)$$

де K_{51} , K_{52} , K_{53} – коефіцієнти, які враховують місце розташування об'єкта відповідно в межах природних національних парків, заказників, заповідних урочищ, біосферних заповідників тощо; на територіях оздоровчого призначення; рекреаційних територіях.

Санітарно-гігієнічні індикатори

$$C_6 = K_{61} \cdot K_{62} \cdot K_{63} \cdot K_{64} \cdot K_{65} \cdot K_{66}, \quad (11)$$

де K_{61} – забруднення повітря хімічними сполуками;

K_{62} – забруднення електромагнітними полями;

K_{63} – вплив акустичних шумів;

K_{64} – ступінь забруднення поверхневих вод;

K_{65} – ступінь замуленості;

K_{66} – ступінь заростання водного об'єкта рослинністю.

Наведені вище індикатори впливу на індекс цінності водного об'єкта не є вичерпними, оскільки в кожному конкретному випадку можуть виникати свої специфічні умови, які потребуватимуть спеціальних досліджень.

Для індексу цінності території населених пункті структура домінуючих індикаторів може включати:

- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування;
- естетика забудови та середовища;
- екологічна якість території;
- престиж для проживання;
- сприятливість інженерно-геологічних умов для будівництва.

Цінність території визначається передусім зручністю його розміщення щодо інших територій населеного пункту. Головними функціями, як відомо, є: прикладанням до місць праці, забезпеченість житловою, культурно-побутовою, рекреаційною та лікувальною інфраструктурою. Власне наявність на території таких об'єктів визначає її зручність проживання.

Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території населеного пункту базується на вивченні умов забезпечення території об'єктами інженерної інфраструктури та можливості підключення виробничих, громадських та житлових об'єктів до міських інженерно-інфраструктурних мереж. Оцінювання проводиться за окремими складовими інженерної інфраструктури. До групи інженерно-інфраструктурного забезпечення включають чотири фактори: забезпечення централізованим, водо-газопостачанням, електропостачанням та водовідведенням.

Одним із головних факторів, що визначає цінність окремих територій, є їхній екологічний стан. Оцінювання екологічного стану території населеного пункту здійснюють шляхом визначення концентрації того чи іншого забруднювача в навколишньому середовищі. Основними серед них можна назвати: акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення території, а також забруднення води, повітря та ґрунту. Нині у зв'язку з економічною кризою частка забруднень, що поступає від промпідприємств, значно зменшилась, і основний обсяг забруднення складають викиди від автотранспорту. Із фізичних факторів найбільший вплив на територію має шум, що створюється транспортними засобами на основних автомагістралях і залізничних коліях.

Одним із важливих факторів цінності території є його соціальна-містобудівна привабливість (престижність), яка сприяє задоволенню населення архітектурно-естетичним потребам, соціально-культурному розвитку, умовам проживання, наявністю спортивних закладів, садочків для дітей, шкіл тощо.

Важливим аргументом цінності території є вираження індексу її цінності грошовим еквівалентом. У зв'язку з цим вирішення цієї задачі повинно здійснюватися на рівні органів державної влади або місцевого самоврядування, у віданні яких знаходиться ця територія. Звідси, грошова вартість території C_m буде визначатись виразом

$$C_m = C_n \cdot P \cdot I, \quad (12)$$

де C_n – ціна одного квадратного метра оцінюваної території в гривнях;

P – площа території.

Зауважимо, що ціна квадратного метра території фіксованого значення індексу цінності C_n встановлюється рішенням уповноваженого органу державної чи місцевої влади, територіальної громади. Тобто вказана ціна встановлюється органом, який має право розпоряджатись даною територією відповідно до чинного законодавства.

Висновки. У цій публікації запропоновано принципово новий підхід до оцінки територій в Україні, який ґрунтується на показнику індексу якості територій. Одночасно при встановленні вартості територій у грошовому еквіваленті цим методичним підходом розширюються можливості органів місцевого самоврядування, оскільки вони своїм рішенням встановлюють ціну одиниці площі відповідної території.

Запропонований методичний підхід є універсальним, що дозволяє використовувати його для територій різного функціонального призначення, у тому числі різних категорій земель, що значно спрощує процедуру оцінювання.

Список використаних джерел

1. Дорош О. С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування : монографія / О. С. Дорош. – Херсон : Грінь Д.С., 2012. – 434 с.
2. Куйбіда В. С. Територіальне планування в Україні: Європейські засади та національний досвід / В. С. Куйбіда, Ю. М. Білоконь. – К. : Логос, 2009. – 108 с.
3. Сухий П. О. Територіальне планування та районне планування / П. Сухий, С. Білокриницький, М. Атаманюк. – Чернівці : Чернівецький національний університет. 2013. – 340 с.
4. Про Генеральну схему планування території України : Закон України від 7 лютого 2002 р. № 3059–III / Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 30. – Ст. 204.
5. Палеха Ю. М. Генеральна схема планування території України і структурні зміни у використанні земель (за даними щорічного моніторингу Генеральної схеми / Ю. Палеха, А. Олещенко // Землеустрій та кадастр. – 2014. – № 1 – С. 20-25.
6. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель : Закон України 711-IX від 17.06.2020.
7. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-IV / Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 350.
8. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038–IV / Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
9. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858–IV / Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
10. Перович І. Математичне моделювання земель адміністративно-територіальних одиниць / І. Перович // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. – 2014. – Вип. 1(27). – С. 70-72.
11. Determination of the quality index of a Paleudult under sunflower culture and different management systems / J.C. Fernandes, C.A. Gamero, J.G.L. Rodrigues, Miras Avolos J.M.// Soil and Tillage Research. – 2011. – Vol. 112. – Pp. 167–174.
12. Mandual U.K., Ramachandran K., Sharma K., Satyam B., Venkanna K. Assessing Soil Quality in a Semiarid Tropical Watershed Using a Geographic Information System. Soil Science Society of America Journal. – 2011. – Vol. 75. – Pp. 1144–1160.
13. Mukherjee A., Lalk (2014). Comparison of Soil Quality Index Using Three Methods. PLOS ONE 9(8):e105981. URL: <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0105981>.

14. Soil quality – European Commission – Europa EU. URL: <http://esdac.jrc.ec.europa.eu/themes/soil-erodibilityeurope>.

15. Developing a soil quality index to compare soil fitness for agricultural use under different managements in the Mediterranean environment / E. Armenise, M. A. Redmile-Gordon, A.M. Stellacci, A. Ciccicarece, P. Rubino // *Soil I Tillage Research*. – 2013. – Vol. 130. – Pp. 91–98.

References

1. Dorosh, O.S. 2012. *Teoretyko-metodolohichni zasady terytorialnoho planuvannia zemlekorystuvannia [Theoretical and methodological principles of territorial land use planning]*. Hrin D.S.

2. Kuibida, V.S., & Bilokon, Yu.M. (2009). *Terytorialne planuvannia v Ukraini: Yevropeiski zasady ta natsionalnyi dosvid [Territorial planning in Ukraine: European principles and national experience]*. Lohos.

3. Sukhyi, P., Bilokrynytskyi, S., & Atamaniuk, M. (2013). *Terytorialne planuvannia ta raionne planuvannia [Territorial planning and district planning]*. Chernivetskyi natsionalnyi universytet.

4. Pro Heneralnu skhemu planuvannia terytorii Ukrainy [On the General Scheme for Planning the Ukrainian Territory], Law of Ukraine on February 7, 2002 № 3059-III.

5. Palekha, Yu.M., & Oleshchenko, A. (2014). Heneralna skhema planuvannia terytorii Ukrainy i strukturni zminy u vykorystanni zemel (za danymy shchorichnoho monitorynhu Heneralnoi skhemy [General scheme of territory planning of Ukraine and structural changes in land use (according to the annual monitoring data of the General Scheme)]. *Zemleustrii ta kadastr – Land and Cadastre*, (1), 20-25.

6. Pro vnesennia zmin do Zemelnogo kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv shchodo planuvannia vykorystannia zemel [On amendments to the Land Code of Ukraine and other legislative acts on land use planning], Law of Ukraine on June 17, 2020 № 711-IX.

7. Pro derzhavnyi kontrol za vykorystanniam ta okhoronoiu zemel [On State Control over Use and Protections of Lands], Law of Ukraine on June 19, 2003 № 963-IV.

8. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti [On Regulation of City Planning Activity], Law of Ukraine on February 17, 2011 № 3038-VI.

9. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti [On Land Management], Law of Ukraine on May 22, 2003 № 858-IV.

10. Perovych, I. (2014). Matematychnе modeliuвання zemel administratyvno-terytorialnykh odynyts [Mathematical modeling of lands of administrative-territorial units]. *Suchasni dosiahnennia heodezychnoi nauky ta vyrobnytstva – Modern achievements of geodetic science and production*, 1(27), 70-72.

11. Fernandes, J.C., Gamero, C.A., Rodrigues, J.G.L., & Miras Avolos, J.M. (2011). Determination of the quality index of a Paleudult under sunflower culture and different management systems. *Soil and Tillage Research*, 112, 167–174.

12. Mandual, U.K., Ramachandran, K., Sharma, K., Satyam, B., Venkanna K., et al. (2011). Assessing Soil Quality in a Semiarid Tropical Watershed Using a Geographic Information System. *Soil Science Society of America Journal*, 75, 1144–1160.

13. Mukherjee, A., Lalk (2014). Comparison of Soil Quality Index Using Three Methods. PLOS ONE 9(8):e105981. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0105981>.

14. Soil quality – European Commission – Europa EU. <http://esdac.jrc.ec.europa.eu/themes/soil-erodibilityeurope>.

15. Armenise, E., Redmile-Gordon, M.A., Stellacci, A.M., Ciccicarece, A., & Rubino, P., (2013). Developing a soil quality index to compare soil fitness for agricultural use under different managements in the Mediterranean environment. *Soil I Tillage Research*, 130, 91–98.

Отримано 04.09.2022

Lev Perovych¹, Ihor Perovych², Roman Vanchura³, Kateryna Smoliy⁴

¹Doctor of technical sciences, Full Professor, Acting head of the department of Land Resources Management, Petro Mohyla Black Sea National University (Mykolaiv, Ukraine)

E-mail: levperovych@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0238-7072>

²Doctor of technical sciences, Associate Professor, Professor at the Department of economic expertise and land management department, West Ukrainian National University (Ternopil, Ukraine)

E-mail: cadastr@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3265-7088>

³PhD in Technical Sciences, Associate Professor of economic expertise and land management department, West Ukrainian National University (Ternopil, Ukraine)

E-mail: r.vanchura@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2782-2405>

ResearcherID: [ADF-0566-2022](https://orcid.org/0000-0002-2782-2405)

⁴PhD in Technical Sciences, Associate Professor of economic expertise and land management department, West Ukrainian National University (Ternopil, Ukraine)

E-mail: kateryna.smoliy@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6731-1557>

ResearcherID: [GQJ-8429-2022](https://orcid.org/0000-0001-6731-1557)

UNIVERSAL APPROACH TO TERRITORY ASSESSMENT

Assessment of the quality of individual parts of the earth's surface (territories) always causes a certain scientific and practical interest and is the basis of people's daily life. Therefore, the study of processes and the development of methods for assessing the quality of territories always remain an important problem, especially when the process of functional zoning of the territory of Ukraine begins.

The task of the research is to develop a universal algorithm for the assessment of territories based on the determination of its quality index and the possibility of using it to establish the value of territories in monetary terms, which will allow state authorities and local governments to effectively develop projects of functional zoning of territories. In world practice, three main methodical approaches are used to determine the value index of territories. All methodical approaches are based on three components: socio-economic, natural and ecological quality, sustainability of agricultural landscapes.

The research methodology is based on the methods of mathematical statistics and a systematic analytical approach to the selection of indicators of influence on the territory value index. The purpose of this publication is to develop a methodical approach capable of unifying the procedure for evaluating territories with different functional purposes.

In this publication, a fundamentally new approach to the evaluation of territories in Ukraine is proposed, which is based on the territory quality index indicator. At the same time, with the established value of territories in monetary terms, this methodical approach expands the capabilities of local self-government authority, as they set the price of a unit of area of the corresponding territory by their decision.

The proposed methodological approach is universal, which allows its using for territories of various functional purposes, including different categories of land, which greatly simplifies the assessment procedure.

Key words: quality index; indicator; territory; functional zoning.

Fig.: 1. References: 15.