

AZƏRBAYCAN
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

ESG FAKTORLARININ DAŞINMAZ ƏMLAKIN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNDƏ TƏTBİQİ

IVS 2025 Standartı



- 1. ESG konsepsiyasının mənşəyi və mahiyyəti**
- 2. ESG-nin əsasları və beynəlxalq standartlar**
- 3. ESG-nin komponentləri və onların əmlakın dəyərinə təsir formaları**
- 4. ESG-nin gəlir yanaşmasında tətbiqi**
- 5. ESG-nin bazar yanaşmasında tətbiqi**
- 6. ESG-nin xərc yanaşmasında tətbiqi**
- 7. ESG-nin qiymətləndirmə hesabatlarına inteqrasiyası**
- 8. ESG və Azərbaycan daşınmaz əmlak bazarı realıqları**
- 9. AQP-nin ESG qiymətləndirmə modelinin banklarda tətbiqi imkanları**
- 10. Praktik hesablamalar**
- 11. Bakı şəhərində ESG tələblərinə cavab verən şoxmənzilli yaşayış binaları**

Qiymətləndiricilər Palatasının ESG-nin tətbiqində rolu ESG prinsiplərinin qiymətləndirmə proseslərinə inteqrasiyasını təmin etmək, bu sahədə beynəlxalq standartlara uyğun metodikalar hazırlamaq və qiymətləndiricilərin peşəkar bilik səviyyəsini artırmaqdan ibarətdir. Palata ESG-nin daşınmaz əmlakın bazar dəyərinə təsirini öyrənən araşdırmalar aparır və normativ sənədlərin hazırlanmasında iştirak edir.

Qiymətləndiricilərin rolu isə ESG prinsiplərinin praktik tətbiqində əsas icraçı və analitik təhlillər aparmaq, obyektin tək bazar dəyərini deyil, həm də həmin obyektin ətraf mühitə təsirini, sosial məsuliyyət səviyyəsini və idarəetmədə şəffaflıq göstəricilərini qiymətləndirməkdən ibarətdir. Bu prosesdə qiymətləndirici hər bir amilin obyektin risk profilinə, gələcək pul axınlarına və bazar cazibədarlığına təsirini təhlil edir.

ESG-nin tətbiqi qiymətləndiricidən geniş analitik düşüncə və yeni nəsil məlumat bazaları ilə işləmək bacarığı tələb edir. Qiymətləndirici enerji səmərəliliyinə dair audit sənədlərini, sosial infrastrukturun inkişaf səviyyəsini, idarəetmə standartlarının şəffaflığını və mülkiyyət strukturlarının sabitliyini araşdıraraq nəticələri dəyər düzəlişləri, diskont dərəcəsində risk əlavələri və ya ESG skor modelləri (qiymətləndirmə obyektinin (mənzil, ofis, biznes mərkəzi, şirkət və s.) ətraf mühit, sosial məsuliyyət və idarəetmə üzrə nə dərəcədə yüksək standartlara cavab verdiyini göstərən kəmiyyət indikatoru) vasitəsilə hesabatlara daxil edir.

Beləliklə, **qiymətləndiricinin rolu** ESG amillərinin dəyərin formalaşmasında iqtisadi arqumentə çevrilməsini təmin etmək, bazar iştirakçılarına məlumatlı investisiya qərarları üçün dayanıqlı dəyərlər təqdim etmək və cəmiyyətin ekoloji və sosial məsuliyyət prinsiplərinə əsaslanan dəyər mədəniyyətinin formalaşmasına töhfə verməkdir.

ESG təlimlərinin təşkili isə qiymətləndiricilərin ekoloji, sosial və idarəetmə amillərini hesabatlarda düzgün əks etdirməsini təmin etmək məqsədi daşıyır. Bu təlimlərdə beynəlxalq təcrübə (IVSC, RICS, TEGoVA) və yerli bazar reallıqlarını birləşdirilərək tətbiqi biliklər verilir. Nəticədə qiymətləndiricilər ESG uyğun hesabatlar tərtib etmək və dayanıqlı dəyəri əsaslandırmaq bacarığı qazanırlar.

ESG (Ətraf mühit, Sosial məsuliyyət, Korporativ idarəetmə) anlayışının yaranma tarixi və məqsədi

ESG (Ətraf mühit, Sosial məsuliyyət, Korporativ idarəetmə) anlayışı 2000-ci illərin əvvəllərində BMT-nin “Məsuliyyətli İnvestisiya Prinsipləri” təşəbbüsü çərçivəsində formalaşmışdır. ESG konsepsiyası şirkətlərin fəaliyyətinin dayanıqlılığını və uzunmüddətli dəyərini qiymətləndirmək üçün yeni meyarlar gətirib.

ESG və Davamlı inkişaf məqsədləri arasında əlaqə

ESG prinsipləri və BMT-nin Davamlı İnkişaf Məqsədləri (SDG) eyni məqsədə — iqtisadi, sosial və ekoloji tarazlığın təmin edilməsinə xidmət edir. ESG şirkətlərin fəaliyyətini bu məqsədlərlə uzlaşdırmaq üçün praktik idarəetmə çərçivəsi yaradır. SDG (Sustainable Development Goals - Davamlı İnkişaf Məqsədləri) isə global səviyyədə yoxsulluğun azaldılması, iqlim dəyişikliyi ilə mübarizə və sosial ədalət kimi hədəfləri müəyyən edir. ESG göstəriciləri bu hədəflərin ölçülə bilən indikatorları kimi çıxış edir.

Mövzu 1. ESG konsepsiyasının mənşəyi və mahiyyəti

Bazar dəyərinə təsir mexanizmləri: risk, gəlir, dayanıqlılıq, reputasiya

ESG amilləri bazar dəyərinə birbaşa və dolaylı təsir göstərən strateji göstəricilərə çevrilib. **Ətraf mühit** risklərinin azaldılması əməliyyat xərclərini azaldır və aktivin uzunömürlülüüyünü artırır. **Sosial məsuliyyət** və işçi rifahı kimi göstəricilər şirkətin sabitliyini və məhsuldarlığını gücləndirir. **Yaxşı korporativ idarəetmə** şəffaflığı təmin edir, investor etimadını və kapitalla çıxış imkanlarını artırır. Nəticədə ESG uyğunluğu olan obyektlər və şirkətlər həm bazar, həm də investisiya dəyəri baxımından üstün mövqe qazanır.

ESG-nin investor qərarlarına və maliyyə dəyərinə təsiri

ESG amilləri investorların qərar qəbul etmə prosesində əsas seçim meyarlarından birinə çevrilmişdir. Yüksək ESG göstəricilərinə malik şirkətlər daha az riskli və uzunmüddətli sabit gəlir potensialına malik hesab olunur. İnvestorlar belə şirkətləri daha etibarlı və məsuliyyətli tərəfdaş kimi dəyərləndirirlər. ESG uyğunluğu olan müəssisələrin kapital dəyəri və bazar reputasiyası daha sürətlə artır. Nəticədə ESG prinsiplərinə əməl edən şirkətlər maliyyə bazarlarında üstün investisiya cəlbediciliyi qazanırlar.

Nəzəri izahlar və əsas anlayışlar

ESG anlayışı: ESG – Ətraf mühit, Sosial məsuliyyət və Korporativ idarəetmə sözlərinin qısaltmasıdır. Bu, şirkətin və ya aktivin davamlılıq və etik fəaliyyətlərinin maliyyə nəticələrinə və risklərinə təsirini qiymətləndirməyə imkan verən kriteriyalar toplusudur. Daşınmaz əmlak kontekstində ESG, binanın ətraf mühitə təsirini (məs. karbon emissiyaları, enerji səmərəliliyi), sosial dəyərini (məs. işçilərin/yaşayışçıların rifahı, sağlamlıq və təhlükəsizlik) və idarəetmə praktikasını (məs. şəffaflıq, etik standartlar) nəzərə almaq deməkdir.

ESG və dəyər əlaqəsi: ESG göstəriciləri əvvəlcə “şirkətlər üçün investisiya kriteriyası” kimi meydana çıxsada, indi ayrı-ayrı daşınmaz əmlaklar səviyyəsində də əhəmiyyət daşıyır. Bazarın tələbi dəyişdikcə, “yaşıl” xüsusiyyətləri olan aktivlər üçün yaşıl premium (müsbət fərq), əks halda isə “qəhvəyi diskont” (davamlı olmayan aktivlərin diskontla satılması) müşahidə oluna bilər. Yüksək enerji səmərəliliyinə malik və ekoloji sertifikatlı binalar alıcılar tərəfindən daha yüksək qiymətlə dəyərləndirilə bilər. Əksinə, ekoloji standartlara cavab verməyən, yüksək karbon izi olan köhnə binalar yaxın gələcəkdə dəyər itirə və ya daha ucuz satıla bilər – artıq bəzi bazarlarda “qəhvəyi diskont” tendensiyası müşahidə olunur. Bu o deməkdir ki, investorlar davamlı olmayan əmlaklara sərmayə qoyarkən daha ehtiyatlıdırlar və belə əmlaklar üçün alıcı və icarəçi çevrəsi get-gedə daralır.

Beynəlxalq standartlar və təşəbbüslər: Müasir qiymətləndirmə praktikası ESG-nin integrasiyasına dair bir sıra qlobal standart və çərçivələrlə tənzimlənir:

- ✓ ***RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Red Book:*** RICS-in Qiymətləndirmə Qlobal Standartları son illərdə yenilənərək qiymətləndiricilər üçün davamlılıq və ESG-nin nəzərə alınmasına dair tövsiyələri gücləndirmişdir. 2025-ci il standartların yenilənməsinə əsasən ESG amillərinin qiymətləndirmədə nəzərə alınması artıq məcburidir – qiymətləndiricilər müvafiq ESG məlumatlarını toplamalı və onların dəyərə təsirini qiymətləndirməlidirlər.
- ✓ ***IFRS (International Financial Reporting Standards):*** Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartları çərçivəsində son yeniliklər (xüsusilə ISSB International Sustainability Standards Board- Beynəlxalq Davamlılıq Standartları Şurası) tərəfindən yayımlanan IFRS S1 və IFRS S2 standartları, 2023) şirkətlərdən dayanıqlılıq haqqında məlumatları açıqlamağı tələb edir. IFRS S2 iqlimlə bağlı açıqlamalara dair standartdır və daşınmaz əmlak sektoru üçün spesifik göstəricilər təqdim edir – bu standart üzrə daşınmaz əmlak şirkətləri əmlakların iqlim risklərini və bu risklərin maliyyə dəyərinə təsirini açıqlamalıdır. Bununla yanaşı, IFRS 13 “Ədalətli dəyər” standartı da vurğulayır ki, ədalətli (bazar) dəyər müəyyən edilərkən bazar iştirakçılarının nəzərə aldığı bütün amillər (o cümlədən ESG risk və üstünlükləri) qiymətə daxil edilməlidir. Yəni, əgər ekoloji risklər səbəbindən bazarda müəyyən aktivin dəyəri azalırsa, qiymətləndirici bunu ədalətli dəyərdə əks etdirməlidir.

Mövzu 2. ESG. Beynəlxalq standartlar (RICS, IFRS, GRESB)

- ✓ **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark- Qlobal Daşınmaz Əmlak Davamlılıq Qiymətləndirmə Sistemi):** GRESB daşınmaz əmlak fondları, portfelləri və şirkətləri üçün qlobal ESG reytingi və hesabat çərçivəsidir. Bu sistem investor yönümlü olub, hər il minlərlə əmlak portfelinin ESG göstəricilərini qiymətləndirir və müqayisəli bal çıxarır. GRESB daşınmaz əmlakın qiymətləndirməsi vasitəsi ilə şirkətlər öz əmlak portfellərinin davamlılıq göstəriciləri barədə standartlaşdırılmış məlumat təqdim edirlər. Təcrübəli qiymətləndiricilər üçün GRESB balları, portfeldəki əmlakların ESG risklərini anlamaqda və investorlara hesabat verməkdə faydalı ola bilər. (Məsələn, GRESB nəticələri portfelin orta enerji səmərəliliyi, karbon emissiyası, su istehlakı kimi göstəricilərini açıqlayır.)
- ✓ **Digər təşəbbüslər:** UN PRI (BMT-nin Məsuliyyətli İnvestisiya Prinsipləri) və UN Global Compact kimi beynəlxalq təşəbbüslər investorları ESG meyarlarını qərarlarına inteqrasiya etməyə təşviq edir. Bu, dolayısı ilə, əmlak dəyərlərinə təsir edən amillərə daha çox diqqət yetirilməsinə səbəb olur. Avropa İttifaqının Yaşıl Sazişi (EU Green Deal), EU Taxonomy (davamlı fəaliyyətlərin təsnifatı) və TCFD (İqlimlə bağlı Maliyyə Açıqlamaları İşçi Qrupu) kimi tənzimləyici çərçivələr də qlobal miqyasda daşınmaz əmlak sahiblərinə iqlim risklərini açıqlama tələbləri qoyur. Bu istiqamətdə atılan addımlar qiymətləndiricilərin də öz işlərində bu riskləri nəzərə almasını vacib edir.

Standartların tələbləri və qiymətləndiricinin rolu: Yuxarıda adları çəkilən standartlar qiymətləndiricidən tələb edir ki, ESG ilə bağlı mövcud məlumatları toplusın, təhlil etsin və qiymətləndirmə prosesinə daxil etsin. IVSC və RICS kimi qurumlar da ənənəvi bazar (müqayisə), gəlir və xərc yanaşmalarının ESG faktorlarını nəzərə alacaq şəkildə tətbiq olunmasını vurğulayır.

Mövzu 3. ESG-nin komponentləri və onların əmlak dəyərinə təsir formaları

Ekoloji (E): Enerji səmərəliliyi, karbon izi, suyun təkrar istifadəsi, tullantıların idarə edilməsi

Enerji səmərəliliyi binanın enerji istehlakını azaldaraq əməliyyat xərclərini və karbon emissiyasını minimuma endirir. Karbon izi aktivin ekoloji təsirini ölçür və aşağı göstəricilər bazar dəyərinə müsbət təsir göstərir. Suyun təkrar istifadəsi resursların səmərəli idarə olunmasına və ekoloji məsuliyyətin artmasına şərait yaradır. Tullantıların idarə edilməsi (bərək məişət tullantıları, tikinti qalıqları, təhlükəli və ya təkrar emal edilə bilən materiallar — sistemli şəkildə toplanması, ayrılması, daşınması, emalı və utilizasiyası) isə ətraf mühitə zərərin azaldılması və dayanıqlı fəaliyyət prinsiplərinin tətbiqini təmin edir. Bu göstəricilərin hamısı birlikdə əmlakın ekoloji keyfiyyətini və bazarda rəqabət üstünlüyünü artırır.

Yaşıl tikinti sertifikatları (LEED, BREEAM, EDGE və s.)

Yaşıl tikinti sertifikatları – binaların enerji səmərəliliyini, resurslardan düzgün istifadəsini və ekoloji təsirini qiymətləndirən beynəlxalq standartlardır.

LEED (USA) – enerji, su və material istifadəsini optimallaşdıran, karbon izini azaldan sistemdir.

BREEAM (UK) – binanın dizaynından istismarına qədər ətraf mühitə təsiri ölçür və sosial-iqtisadi amilləri də nəzərə alır.

EDGE (IFC, Dünya Bankı) – inkişaf etməkdə olan ölkələr üçün nəzərdə tutulmuş, enerjiyə, suya və materiallara qənaəti əsas götürən daha sadə sertifikatdır.

Bu sertifikatlar əmlakın bazar dəyərini artırır və ESG (Environmental, Social, Governance) meyarlarına uyğunluğu göstərir.

Bina daxilində havalandırma, işıqlandırma, səs və temperatur şəraiti

Amil	Standart rəqəmlər
Havalandırma (hava dəyişməsi – ACH = air changes per hour - saatda hava dəyişmə sayı)	Ümumi məkanlarda minimum 4 ACH = 4 hava dəyişməsi/saat. Müəyyənlanmış minimum kimi 5 ACH və daha çox. Aşağı sıxlıqlı yaşayış üçün 0.35 ACH və ya ən azı 7.5 L/s/şəxs (hər bir insan üçün saniyədə 7.5 litr təmiz (xarici) hava).
İşıqlandırma (illuminance)	Yaşayış sahələri: 60-100 lux (yataq otağı) / 100-150 lux (oturma otağı) / 250-300 lux (mətbəx) Ofis-məkanları: 300-500 lux ümumi məkanlar üçün.
Temperatur – Termal komfort (işlək məkanlar üçün əsas aralıq)	Əməli göstərici: təqribən 20-25.5 °C (tədbiq olunan aralıq). Rütubət ümumilikdə 30-60 % RH (Relative Humidity - nisbi rütubət) kimi götürülür.
Səs səviyyəsi (fon səs / arxa plan səsi ofis sahələrində)	Ofis məkanları üçün arxa plan fon səsi 35-45 dB(A). SVANTEK Ümumi fəaliyyətlər üçün məkanı narahat etməyəcək səviyyə 45 dB(A) və ya aşağı.

Sosial (S): Əlçatanlıq, icma rifahına təsir, təhlükəsizlik və sağlamlıq amilləri

Əlçatanlıq — binaya və ya əraziyə hər kəsin, o cümlədən fiziki məhdudiyyətli insanların rahat şəkildə daxil ola bilməsini təmin edən mühüm sosial göstəricidir.

İcma rifahına təsir — obyektin yerləşdiyi ərazidə insanların həyat keyfiyyətinə, sosial münasibətlərə və yerli iqtisadi fəallığa göstərdiyi müsbət və ya mənfi təsiri ifadə edir.

Təhlükəsizlik — bina və onun ətraf mühitinin insanların canına və əmlakına risk yaratmayan, mühafizə sistemləri ilə təchiz olunmuş vəziyyətdə olmasını nəzərdə tutur.

Sağlamlıq amilləri — bina daxilində havalandırma, işıqlandırma, səs və temperatur şəraiti kimi elementlərin insanların fiziki və psixoloji sağlamlığına təsir dərəcəsini göstərir.

Bu amillər birlikdə əmlakın sosial dəyərini formalaşdırır və onun bazarda cəlbediciliyini artırır.

Sosial məsuliyyət və ictimai etimadın bazar dəyərinə təsiri

Sosial məsuliyyət və ictimai etimadın bazar dəyərinə təsiri — şirkətin və ya əmlak layihəsinin cəmiyyət qarşısında məsuliyyətli davranması, şəffaflıq və etibarlılıq nümayiş etdirməsi nəticəsində bazarda daha yüksək reputasiya və dəyər qazanması deməkdir. Sosial məsuliyyətli layihələr investorlar və ictimaiyyət tərəfindən etibarlı və uzunmüddətli aktiv kimi qəbul olunur. Bu, risklərin azalmasına və maliyyə resurslarına daha asan çıxışa səbəb olur. İctimai etimad gücləndikcə aktivə tələblər artır, nəticədə bazar dəyəri yüksəlir.

Mövzu 3. ESG-nin komponentləri və onların əmlak dəyərinə təsir formaları

İdarəetmə (G): İdarəetmədə şəffaflıq, etika, korrupsiya riski, məlumat açıqlığı

İdarəetmədə şəffaflıq — qərarların və maliyyə əməliyyatlarının açıq şəkildə aparılması, maraqlı tərəflərin məlumat əldə edə bilməsi deməkdir.

Etika — idarəetmədə dürüstlük, ədalət və məsuliyyət prinsiplərinə riayət olunmasıdır.

Korrupsiya riski — vəzifədən sui-istifadə, rüşvət və qeyri-qanuni üstünlüklərin əldə olunması ehtimalını ifadə edir.

Məlumat açıqlığı — şirkətin və ya təşkilatın maliyyə, əməliyyat və ESG göstəriciləri barədə ictimaiyyətə dolğun və vaxtında məlumat verməsidir.

Bu prinsiplərin təmin olunması bazar iştirakçılarında etimad yaradır və aktivin dəyər sabitliyini gücləndirir.

Gəlir yanaşması bir daşınmaz əmlakın dəyərini onun gələcəkdə gətirə biləcəyi xalis mənfəət və bu gəlirin riskliliyindən asılı kapitallaşma dərəcəsi və ya diskont dərəcəsi vasitəsilə müəyyən edir. Bu bölmədə öyrənəcəyik ki, ESG faktorları gəlir yanaşmasının tətbiqi həm pul axınlarına, həm də risk parametrlərinə necə təsir edə bilər:

Əməliyyat gəlirlərinə və xərclərə təsiri: ESG faktorları əmlakın gəlir və xərclərini birbaşa dəyişə bilər. Məsələn, yüksək enerji effektivliyinə malik “yaşıl” bir bina daha az kommunal xərc tələb edəcək – bu da xalis istismar gəlirini artırır. Aşağı su sərfi edən sistemlər, bərpa olunan enerji mənbələri (məs. günəş panelləri) əməliyyat xərclərini azaldır. Bundan əlavə, ESG-nin sosial aspektləri – məsələn, bina daxilində sağlam iş mühiti, havalandırmanın yaxşı olması, gün işığından istifadənin optimal olması – icarəçilərin məmnunluğunu yüksəldir, bu da davamlı icarə axını yaradır (icarəçilər məmnun olduqları məkanda daha uzun qalır, tez-tez köçmək istəmirlər). Beləliklə, binanın boş qalma (vakansiya) riski azalır və stabil gəlir axını təmin olunur.

Tənzimləmə risklərinin təsiri: Ətraf mühitlə bağlı normativlər gəlir yanaşmasına ciddi təsir edir. Məsələn, əgər hökumət yaxın illərdə binaların enerji səmərəliliyi üzrə məcburi standartlar tətbiq edəcəksə, bu standartlara cavab verməyən daşınmaz əmlak sahibləri gələcəkdə böyük təmir xərcləri ilə üzləşəcək. Bu isə həmin əmlakın indiki bazar dəyərinə mənfi təsir göstərir, çünki potensial alıcılar bu gələcək xərci qiymətdən çıxmağa meylli olacaqlar.

Kapitallaşma dərəcəsi və diskont dərəcəsinə təsir: Gəlir yanaşması ilə dəyəri hesablamaq üçün istifadə edilən kapitallaşma dərəcəsi əmlakın riskliyini və gələcəkdə qiymətin artım perspektivlərini əks etdirir. ESG burada iki cür təsir göstərə bilər:

Risk komponenti: Əgər bir bina ESG baxımından geri qalırsa (məsələn, köhnə təmizləyici qurğular, yüksək karbon emissiyası, təhlükəsizliyə zəif riayət və s.), bazar iştirakçıları bunu əlavə risk kimi görüb daha yüksək risk dərəcəsi tələb edə bilərlər. Əksinə, ESG göstəriciləri güclü olan, gələcək tənzimləmələrə hazır, “davamlı” binalar daha etibarlı sayılır və onların gəlirləri daha az riskli kimi qiymətləndirilir.

Gəlir artımı komponenti: Risk dərəcəsi, əslində, gələcək gəlir artımının gözləntisini də əks etdirir. ESG yönümlü daşınmaz əmlakların gəlirlərinin orta bazardan daha sürətli artacağı gözlənilə bilər (məsələn, enerji xərclərinin azalması və artan icarəçi tələbi sayəsində xalis gəlir daha tez artar). Alternativ olaraq, diskont dərəcəsi ilə DCF (Diskontlaşdırılmış pul axını) modeli istifadə olunursa, burada da ESG riskləri və üstünlükləri diskont dərəcəsinə düzəlişlə tətbiq olunur: davamlılıq riski yüksək olan obyekt üçün diskont dərəcəsi +1-2% artırıla bilər, davamlılığı yüksək olan üçün isə əksinə azaldıcı düzəliş edilə bilər.

Nağd pul axını modelinə (DCF) integrasiya: Gələcək 5-10 illik dövr üçün pul axınlarını proqnozlaşdırarkən ESG faktorlarını xüsusi maddələr kimi daxil etmək olar. Məsələn, proqnoz dövrünün 3-cü ilində qanunla binaya filtrasiya sistemi quraşdırılmasının tələb olunacağını bilirik – bunu həmin il üçün əlavə kapital xərci kimi DCF modelinə daxil edirik (bu xərc dəyəri azaldır). Yaxud, binanın hazırda ENERGY STAR reytingi yüksəkdirsə, proqnozlarda illik kommunal xərclərin artım tempini daha aşağı götürə bilərik (inflyasiya tempindən aşağı), çünki bina effektivliyini qoruyacaq. Bu da ümumilikdə DCF nəticəsində daha yüksək bugünkü xalis dəyərə gətirir.

ESG məlumat mənbələri: Gəlir yanaşmasında düzgün düzəlişlər etmək üçün konkret məlumatlardan istifadə faydalıdır. Bəzi məlumat mənbələri:

- ✓ Bina üçün enerji sərfiyyatı göstəriciləri (kVt-saat/m² ilə) – enerji effektivliyini rəqəmlə ifadə etməyə kömək edir.
- ✓ Su istehlakı, tullantıların idarə olunması haqda illik hesabatlar – əməliyyat xərclərinə təsir.
- ✓ Sertifikatlar: LEED, BREEAM, EDGE, WELL və s. – bunlar bina haqqında keyfiyyət nişanıdır və bazarda satışı aktivləşdirir.
- ✓ GRESB və ya oxşar portfel səviyyəli reytinglər – əgər əmlak bir fondada yer alırsa, onun GRESB balı fondada dəyər payına təsir edə bilər.
- ✓ Bazar araşdırmaları: Konsaltinq şirkətlərinin hesabatları (JLL, CBRE, Savills və s.) – məsələn, “yaşıl binaların icarə premiumu” barədə statistik məlumatlar verə bilər ki, bunu modelinizdə əsas kimi götürə bilərsiniz.
- ✓ Yerli tendensiya: Məsələn, son bir ildə ölkədə elektrik enerjisinə tarif artımı çox yüksəkdirsə, enerji səmərəliliyinin dəyəri daha da artır – bunu proqnozlarda nəzərə almaq lazımdır.

Bu nəzəri hissədə məqsəd, gəlirə əsaslanan qiymətləndirmə modelinə ESG prizmasından baxmağı öyrətməkdir. Nəticə olaraq iştirakçılar anlayacaq ki, ekoloji və sosial göstəricilər yalnız “etika məsələsi” deyil, birbaşa pul axınlarını və əmlakın riskliyini dəyişən iqtisadi amillərdir.

Praktiki tapşırıq

Tapşırığın təsviri:

Bina A: Yeni tikilib, LEED Gold sertifikatlıdır. İllik kommunal xərcləri 20% daha azdır, icarəçilər üçün komfort səviyyəsi yüksəkdir, boş qalma faizi cəmi 5%-dir.

Bina B: 20 illik binadır, sertifikatı yoxdur. Orta illik kommunal xərci A binasından xeyli yüksəkdir, icarəçilərin şikayətləri olur (məs. qışda soyuq, yayda çox istidir), boş qalma faizi 15%-dir. Bundan əlavə, B binasının yaxın 5 ildə istilik sistemini yeniləməsi tələb olunacaq (təxmini xərc: 100,000 AZN).

Hər iki binanın hazırkı icarə gəlirləri eynidir (məsələn, illik 500,000 AZN brutto icarə). DSF modeli (Diskontlaşdırılmış Pul Axını) və ya sadə kapitallaşma yanaşması ilə hər iki bina üçün bazar dəyərini təxmini hesablamaq tələb olunur və ESG fərqlərinin dəyərə təsirini göstərməlidir (məsələn, 5 illik proqnoz, sonunda terminal dəyər, 10% diskont dərəcəsi baza götürülməklə).

Gözlənilir ki, Bina A üçün:

- ✓ Xalis gəlir daha yüksək alınacaq (azalan xərclər hesabına). Məsələn, A-nın illik xalis gəliri 400,000 AZN, B-ninki isə 300,000 AZN ola bilər.
- ✓ Boş qalma fərqi səbəbilə A binası 5% boşluqla, B isə 15% boşluqla hesablanacaq – bu da B-nin effektiv gəlirini daha da azaldacaq.
- ✓ B binası üçün 3-5-ci illərdə 100,000 AZN təmir xərci DCF-dən çıxılacaq.
- ✓ Risk fərqi: B binası üçün daha yüksək diskont dərəcəsi (məs. 11-12%) və ya kapitallaşma dərəcəsi tətbiq olunsun, A üçün isə baza 10% götürə bilərlər.
- ✓ Hesablamalardan sonra iştirakçılar görəcəklər ki, məsələn, A binasının bugünkü dəyəri 4 milyon AZN, B binasının isə cəmi 2-3 milyon AZN çıxır (dəqiq rəqəmlər qrupların qəbul etdiyi ehtimallardan asılı olacaq).

Büləliklə, ESG fərqləri ciddi şəkildə kapital dəyərinə təsir göstərə bilər. Həmçinin real həyatda bu cür hesablamalar aparmaq üçün bazardan əmsallar (məsələn, oxşar “yaşıl” və “qeyri-yaşıl” satışlardan əldə olunan gəlir multiplikatorları) toplamaq vacibdir.

Müqayisə yanaşması bazarda satılmış oxşar əmlakların qiymətlərinə əsaslanaraq dəyərin təyin olunması metodudur. ESG faktorlarının da bu fərqlərin arasına necə daxil olduğunu araşdırırıq:

ESG üzrə analoqların seçilməsi: Ən böyük çətinlik odur ki, ESG göstəriciləri üzrə eynilik təşkil edən analoqlar tapmaq hər zaman mümkün olmur. Məsələn, əgər siz enerji effektivliyi yüksək bir binanı qiymətləndirirsinizsə, bazarda onun satılmış bənzəri az ola bilər. “Yaşıl” binaların sayı adətən bazarlarda hələ də məhduddur. Bu halda qiymətləndirici “tipik” analoqlar götürüb, onların parametrlərinə ESG fərqləri üçün əlavə düzəlişlər fikirləşməlidir. Standartların yanaşması: RICS Red Book və IVS, mümkün olduqca, bazar dəlilləri əsasında düzəliş edilməsini tövsiyə edir.

Yaşıl premium və qəhvəyi diskontların müqayisəli analizi: “Yaşıl premium” – davamlılıq xüsusiyyətinə görə daha yüksək bazar qiyməti – müqayisə yanaşmasında aşkar oluna bilər. Məsələn, bir ticarət mərkəzi LEED Platinum sertifikatı alıbsa və eyni şərtlərlə digər sertifikatsız ticarət mərkəzindən 10% baha satılıbsa, bu fərq birbaşa həmin sertifikatın bazarda yaratdığı premium kimi yozula bilər. “Qəhvəyi diskont” isə əks haldır: əgər bir bina tələblərə cavab vermir, köhnə texnologiyalıdırsa, alıcılar gələcək riskləri nəzərə alıb onu bazar ortalamasından ucuz alırlar. Qiymətləndirici müqayisə üçün seçdiyi analoqlar arasında bu cür tendensiyləri axtarmalı və müqayisəli tətbiq etməlidir.

ESG fərqləri üzrə düzəliş meyarları: Göstərici olaraq istifadə oluna biləcək bəzi meyarlar:

- ✓ **Enerji istehlakı səviyyəsi:** $kVt \cdot saat/m^2$ ilə ölçülür. Analoq binanın enerji sərfiyyatı subyektinkindən çoxdursa, bu, subyektin üstünlüyüdür – alıcılar üçün hər il qənaət deməkdir. Düzəliş hesablanarkən, illik enerji qənaətinin kapitallaşması kimi düşünülə bilər. Məsələn, subyekt bina analoqdan ildə $10 \text{ AZN}/m^2$ az enerji xərci tələb edirsə və bazarda kapitallaşması 10% civarındadırsa, təqribi düzəliş $10/0.1 = 100 \text{ AZN}/m^2$ subyektin xeyrinə ola bilər.
- ✓ **Karbon emissiyası və ya karbon izi:** Bəzi kommersiya əmlakları üçün karbon emissiyası normativləri mövcuddur. Əgər analoqlardan biri “karbon neytral” statusuna malikdirsə, bazar dəyərinə bunun təsirini qiymətləndirmək üçün ya enerji xərcləri, ya da imic dəyəri nəzərə alınmalıdır. Bəzi investorlar karbon ağır aktivləri almaq istəmir – bu, analoqun likvidliyini aşağı sala bilər və qiymətinə mənfi düzəliş edilməlidir.
- ✓ **Sosial amillər:** Məsələn, bina ətrafında ictimai nəqliyyat rahatlığı, əlillər üçün infrastrukturun mövcudluğu, əhalinin təhlükəsizliyi kimi cəhətlər buna aiddir. Bu amillər əslində ənənəvi qiymətləndirmədə də yer alır (yerin əlverişliliyi, infraqururura çıxış), lakin ESG kontekstində “S” kateqoriyasında vurğulanır. Müqayisə üçün seçilən analoqlar bu cür sosial infraqururur baxımından müqayisə edilməlidir. Əgər bir binanın balı yüksəkdirsə (yaxınlığında metro, avtobus, xəstəxana, park var), digəri isə təcrid olunmuş yerdədirsə, bu fərqləri icarəçilərin tələbi prizmasından dəyərləndirib düzəliş verməliyik.
- ✓ **İdarəetmə və şəffaflıq:** Birbaşa əmlakın fiziki xüsusiyyəti olmasa da, bəzən investorlar üçün vacibdir. Məsələn, analoqlardan biri dövlət investisiya fondu tərəfindən idarə olunur (idarəetmədə şəffaflıq yüksək), digəri qeyri-məlum bir qurum tərəfindən – bu da risk amilini dəyişib bazar qiymətinə təsir edə bilər. Mikro səviyyədə də, idarəetmə zəifliyinin fəsadları (məsələn, binada qeydə alınmamış sahələrin icarəyə verilməsi, vergi problemləri və s.) qiyməti azalda bilər – bunlar qiymətləndiricinin “risk düzəlişləri” formasında nəzərə ala biləcəyi amillərdir.

Bazar məlumatlarının əhəmiyyəti: Qiymətləndirici mümkün qədər ölçülə bilən sübutlara əsaslanmalıdır. ESG ilə bağlı bazar sübutları artır: Məsələn, beynəlxalq konsaltinq şirkətləri araşdırıb ki, “yaşıl” sertifikatı olmayan ofislər iri şəhərlərin mərkəzində son dövrdə sertifikatlı ofislərə nisbətə daha ucuz satılmağa başlayır – yəni “ya indi investisiya edib binanı yaşıllaşdır, ya da satanda ucuza razı ol” mesajı var. Bu cür məlumatlar (hətta xarici bazardan olsa belə) meyl göstərir və qiymətləndirici üçün yönləndirici ola bilər. Eləcə də, MSCI, CBRE kimi qurumlar ESG üzrə indeks və bazar məlumat bazaları yaradır.

Nəticə etibarilə, müqayisə yanaşmasında ESG-ni nəzərə almaq həm yaradıcılıq (hansı meyarlar üzrə düzəliş aparacağını düşünmək), həm də əsaslandırma (düzəliş məbləğini sübutla dəstəkləmək) tələb edir. Qiymətləndirmə hesabatında hər verilən ESG düzəlişinin məntiqi izahı olmalıdır – bu, bəlkə də ən çətin tərəfdir, lakin getdikcə artan bazar məlumatları bu izahları gücləndirməyə kömək edəcək.

Mövzu 5. ESG-nin Bazar yanaşmasında tətbiqi

Praktiki tapşırıq

Tapşırığın təsviri:

Təsəvvür edin ki, siz paytaxtda yerləşən 10,000 m² sahəli modern bir ofis binasını qiymətləndirirsiniz. Bu obyekt BREEAM Very Good sertifikatına malikdir, enerji effektivliyi yüksəkdir. Bazarda son bir ildə satılmış üç oxşar ofis binasının məlumatı verilir (tapşırıq üçün uydurulmuş məlumatlar):

Analoq 1: Yeni tikilib (yaş 1 il), sertifikatı yoxdur, enerji sinfi B. Satış qiyməti: 20 milyon AZN (2000 AZN/m²).

Analoq 2: 5 illik binadır, BREEAM Good sertifikatı var, enerji sinfi A. Satış qiyməti: 22 milyon AZN (2200 AZN/m²).

Analoq 3: 3 illik binadır, sertifikatı yoxdur, lakin yaxın zamanda enerji təkmilləşdirməsi aparılıb (sinfi A-ya yüksəlib). Satış qiyməti: 21 milyon AZN (2100 AZN/m²).

Verilən məlumatlara əsasən, qiymətləndirilən obyektin (10 min m², BREEAM Very Good) dəyəri hesablanmalıdır. İlk növbədə, analoqların yaş, sertifikat, enerji sinfi kimi xüsusiyyətlərini subyektlə müqayisə edilməlidir. Daha sonra fərqlərə görə düzəliş tətbiq etməlidirlər:

- ✓ Analoq 1 subyektdən daha yeni olsa da, sertifikatsızdır – obyektin ESG üstünlüyü var. Analoq 2 obyektə yaxın səviyyədə sertifikatlıdır (Good vs Very Good), amma bir qədər köhnədir. Analoq 3 sertifikatsız olsa da, enerji səmərəliliyi yüksəkdir.
- ✓ Hər bir analoq üzrə qrup müzakirə etməlidir ki, obyektlə müqayisədə qiymətə +/- neçə faiz düzəliş olmalıdır (məsələn, tutaq ki, sertifikat səviyyəsinin fərqi üçün +5%, yaş fərqi üçün – 2% və s.).

Tapşırığın izahı:

Analoq 2-yə əsaslanıb heç bir düzəliş etmədən 2200 AZN/m² götürmək və ya Analoq 2-dən çıxışedərək cüzi +2-3% əlavə etməklə 2250 AZN/m² qəbul etmək olar, çünki obyekt bir qədər daha üstündür. Bu da 22.5 milyon AZN edir.

ESG faktorları üzrə düzəlişlər verərkən bazarda bəzən dəqiq rəqəmli sübutlar az olur, lakin məntiqi əsaslandırma ilə və mövcud araşdırmalardan yararlanaraq ən düzgün qiyməti tapmaq lazımdır.

Mövzu 6. ESG-nin Xərc yanaşmasında tətbiqi

Xərc yanaşması bir əmlakın dəyərini onu yenidən inşa etməyin dəyəri (və ya oxşar bir əmlak yaratmağın dəyəri) əsasında, köhnəlmə çıxılmaqla təyin edilir. Yəni, Dəyər = Tikinti (və ya əvəzetmə) dəyəri – Köhnəlmə formuluna əsaslanır. ESG faktorları həm tikinti dəyəri, həm də köhnəlmə hesabında rol oynaya bilər:

Davamlı materiallar və texnologiyalar üzrə tikinti dəyəri: Müasir “yaşıl” binalar tikilərkən bəzən ənənəvi binalardan daha yüksək ilkin xərc tələb edir (məsələn, günəş panelləri qurmaq, yağış suyu toplama sistemi, keyfiyyətli izolyasiya materialları və s. əlavə xərclər yarada bilər). Lakin bəzi hallarda uzunmüddətli səmərə əldə etmək üçün bu sərmayələr qoyulur. Xərc yanaşması tətbiq edilərkən, əgər qiymətləndirilən əmlakın davamlılıq xüsusiyyətləri varsa, qiymətləndirici əvəzedici dəyər hesablamasında bunları nəzərə almalıdır.

Yararsız qalan aktiv riski: ESG kontekstində son zamanlar tez-tez işlədilən yararsız qalan aktiv termini var – yəni, tələblərin dəyişməsi nəticəsində istifadəyə yararsız qalacaq aktiv. Məsələn, əgər bina yaxın 5 ildə enerji səmərəliliyi standartlarına cavab verməsə, onun bazarda heç bir investor üçün cəlbediciliyi qalmaya bilər (çünki ya çox böyük sərmayə qoyub təmir etməlidir, ya da icarəçi tapa bilməyəcək). Belə aktivlər çox ciddi bazar dəyəri itkisi ilə üzləşir. Yəni, qiymətləndirici deyər bilər ki, “bu bina hal-hazırda əvəzetmə dəyəri 5 milyon AZN olsa da, elə bu günkü vəziyyətinə görə onun 2 milyon AZN-lik hissəsi funksional və xarici köhnəlmədir, çünki bazarda onu bu gün satsan, alıcı gələcək riskləri nəzərə alıb 3 milyon AZN-dən artığını ödəməz”. Belə hallarda xərc yanaşması nəticəsi birbaşa bazar dəyərinə yaxınlaşır.

ESG üzrə əlavə dəyər: Bəzi müasir “yaşıl” binalar bazarda təkcə xərclə ölçülən deyil, həm də qeyri-maddi dəyərə malik olur. Məsələn, ölkənin ən “yaşıl” biznes mərkəzi statusu investor imici üçün əlavə dəyər gətirir, bəzən bazar dəyəri xalis xərc dəyərindən də yuxarı çıxır. Bu hal ənənəvi xərc yanaşmasında “xüsusi dəyər” və ya “sinergiya dəyəri” kimi qeyd oluna bilər. Qiymətləndirici nəzərə almalıdır ki, əgər bazarda alıcılar müəyyən ESG xüsusiyyətinə görə əlavə ödəməyə hazırdırsa, bunu da qiymətləndirmədə əks etdirmək lazımdır.

Mövzu 6. ESG-nin Xərc yanaşmasında tətbiqi

Köhnəlmənin (amortizasiyanın) ESG baxımından analizi: Xərc yanaşmasında üç növ köhnəlmə nəzərə alınır – fiziki, funksional (istismar) və xarici köhnəlmə. ESG faktorları xüsusilə funksional köhnəlmə kateqoriyasına təsir edir:

- ✓ **Fiziki köhnəlmə:** binanın yaşı və istifadəsindən dolayı aşınma. ESG burada daha çox materialların dözümlülüyü ilə əlaqələndirilə bilər. Məsələn, əgər bina davamlı materiallardan tikilibsə, fiziki köhnəlməsi adi binadan aşağıdır (bu, müsbət cəhətdir – ömrü uzundur). Bu halda, qiymətləndirici fiziki köhnəlmə faizini az götürə bilər.
- ✓ **Funksional köhnəlmə:** binanın dizayn və təchizatının müasir tələblərə cavab verib-verməməsi. ESG-nin təsiri burada çox böyükdür. Əgər bir bina mövcud ekoloji normalara cavab vermirsə, bu funksional çatışmazlıqdır. Məsələn, 2025-ci ildən sonra müəyyən gücdən yuxarı qazanxanaların filtrasiya sistemi olmalıdır qanunu tətbiq edilsə, bu sistem olmayan bina funksional cəhətdən standartdan geri qalır. Onun aradan qaldırılması üçün çəkiləcək xərc cari köhnəlmə kimi dəyərdən çıxılmalıdır. Belə funksional köhnəlmənin klassik nümunəsi: “binanın izolyasiyası zəifdir, onu gücləndirmək üçün 50,000 AZN tələb olunur”. Qiymətləndirici bu məbləği köhnəlmə kimi dəyərdən çıxır.
- ✓ **Xarici (iqtisadi) köhnəlmə:** bazar xaricindən gələn təsirlər. Burada ESG-yə aid misal – ətraf mühitlə bağlı dövlət qərarları. Məsələn, hökumət müəyyən rayonlarda mazutla isitmə sistemlərini qadağan edibsə, mazutla isidilən sənaye obyektlərinin dəyəri kəskin düşəcək (bu xarici faktorun təsiridir). Yaxud ərazidə hava keyfiyyəti ilə bağlı getdikcə artan ictimai narazılıq varsa, o zonadakı “çirkli” zavodların dəyəri düşəcək – bu da xarici köhnəlmədir. Qiymətləndirici belə makro amilləri də nəzərə almalıdır.

Beləliklə, xərc yanaşması təkcə texniki hesablamalar deyil, həm də indiki bazarın tələblərinə uyğunlaşan bir yanaşmadır. ESG faktorları tikinti xərclərini və amortizasiyanı dəyişdirir, qiymətləndirici də bunu modellərində açıq şəkildə göstərməlidir.

Praktiki tapşırıq

Tapşırığın təsviri:

20 il əvvəl tikilmiş bir ofis binasının hazırkı əvəzetmə tikinti dəyəri 1,500 AZN/m² hesablanıb (adi materiallarla). Lakin bina mövcud enerji səmərəliliyi qaydalarına cavab vermir – təkmilləşdirmə üçün 300,000 AZN investisiya tələb olunur. Həmçinin, binanın köhnəlmiş havalandırma sistemi var, iş şəraitinə mənfi təsir edir (işçilərin məhsuldarlığını azaldır).” Bu məlumatlara əsasən:

1. Əvəzetmə dəyəri: $1,500 \text{ AZN/m}^2 \times \text{binanın sahəsi (məsələn, } 5,000 \text{ m}^2) = 7,500,000 \text{ AZN}$.
2. Funksional köhnəlmə: Enerji təkmilləşdirməsi xərci: 300,000 AZN. Havalandırma sistemi yeniləməsi təxmini: məsələn, 200,000 AZN. Cəmi funksional köhnəlmə = 500,000 AZN.
3. Fiziki köhnəlmə dərəcəsi: istismar ili 20 il, ümumi ömrü 60 il götürüb, $20/60=33\%$).
4. Xarici köhnəlmə varmı? Məsələn, dövlət artıq bu binanın yerləşdiyi ərazidə yaşıl məkanların artırılması layihəsinə başlayıbsa, ofisə tələb azala bilər – qiymətləndirici belə bir hal düşünə bilər.
5. Daşınmaz əmlakın əyərii: Dəyər = $7,500,000 - \text{fiziki köhnəlmə} - \text{funksional köhnəlmə} - \text{xarici köhnəlmə}$.

ESG faktorlarının hesabatlarda düzgün integrasiyası üçün əsas məqamlar:

Hesabatın strukturu və ESG bölməsi: Standartın tələbinə görə, qiymətləndirmə hesabatı məzmununda əmlakın davamlılıq xüsusiyyətləri barədə məlumatın verilməsi və dəyərə təsirinin şərh olunması tövsiyə edilir. Hesabatın müvafiq bölmələrinə ESG məlumatlarını yerləşdirə bilərik:

- ✓ **Hesabatın əvvəlində xülasə hissəsində:** Hesabatın əvvəlində qısa xülasədə əmlakın dəyəri və əsas amillər vurğulanır. Burada ESG ilə bağlı mühüm bir məqam varsa, qeyd olunmalıdır (məsələn, “Qiymətləndirmə nəticəsində A obyektinin bazar dəyəri 10 milyon AZN müəyyən edildi. Bu dəyər obyektin LEED Gold sertifikatlı olması səbəbindən bazar orta göstəricisindən təxminən 5% yüksək olmuşdur” kimi bir cümlə). Bu, hesabatı oxuyan müştəriyə dərhal ESG-nin rolunu anlamağa imkan verir.
- ✓ **Əmlakın təsviri bölməsi:** Burada əmlakın yeri, fiziki, istifadə məqsədi kimi məlumatlarla yanaşı, davamlılıq xüsusiyyətləri də ayrıca qeyd edilməlidir. Məsələn, “Bina 2018-ci ildə tikilib, BREEAM Very Good sertifikatı var, enerji səmərəliliyi sinfi = A, illik orta enerji sərfiyyatı 120 kVt·s/m²-dir, ərazidə yenilənə bilən enerji mənbəyi (günəş panelləri) quraşdırılıb”. Həmçinin sosial aspektlər: “Binada əlillər üçün tam uyğunlaşma var, 1-ci mərtəbədə uşaq otağı mövcuddur (Sosial göstəricilər)” kimi. Bu bölmədə ESG-lə bağlı nə qədər çox konkret məlumat olsa, dəyərə təsirinin izahı asanlaşar.
- ✓ **Bazar və tənzimləmə təhlili bölməsi:** Qiymətləndirmə hesabatlarında əmlakın yerləşdiyi bazarın icmalı verilir. Bunun içində ESG ilə əlaqəli bazar amilləri qeyd olunmalıdır. Məsələn, “Son illərdə ölkədə enerji xərclərinin artması kommersiya binalarında enerji səmərəliliyinə tələbi artırmışdır”, yaxud “2026-cı ildən qüvvəyə minəcək ‘Yaşıl binalar’ haqqında Qanun nəticəsində köhnə ofislər investisiya riskli aktivlər kateqoriyasına düşür”.

✓ **Qiymətləndirmə metodologiyası bölmələri (Gəlir, Müqayisə, Xərc yanaşmaları):** Hər yanaşmada ESG-nin necə nəzərə alındığı ayrıca izah olunmalıdır. Məsələn:

a) Gəlir yanaşması izahında: “Diskont dərəcəsi 9% qəbul edilmişdir (bazar əmsallarına əsasən 10% baza dərəcəsindən, binanın yüksək davamlılıq profili səbəbilə –1% düzəliş olunmuşdur)” və ya “Xalis əməliyyat gəliri hesablanarkən enerji xərcləri orta bazarla müqayisədə 15% aşağı götürülmüşdür, çünki binanın günəş panelləri sayəsində illik 50,000 AZN qənaət edilir”. Bu cür qeydlər həm model şəffaflığını artırır, həm də müştəriyə aydın mesaj verir ki, davamlılıq dəyərin içindədir.

b) Müqayisə yanaşması izahında: “Seçilmiş analoqlar arasında yeganə LEED sertifikatlı bina 5% daha baha satıldığı üçün qiymətləndirilən obyektin sertifikatına görə dəyərinə +5% düzəliş edilmişdir” və ya “Qiymətləndirilən obyektin enerji reytingi analoqlardan aşağı olduğu üçün müqayisəli qiymətə –X AZN/m² düzəliş tətbiq edilmişdir”. Burada dəqiqlik və əsaslandırma vacibdir – hər bir ESG-yə dair düzəlişin əsasını hesabatda qeyd etməliyik (ya istinadla, ya məntiqlə).

c) Xərc yanaşması izahında: “Binanın əvəzetmə dəyərinə ekoloji təmiz materiallardan istifadənin əlavə xərci daxil edilmişdir (təxminən +100 AZN/m²). Lakin binanın mövcud vəziyyəti bu standartlara tam cavab vermədiyi üçün 200,000 AZN funksional köhnəlmə (təkmilləşdirmə xərci) nəzərə alınmışdır”. Yaxud “Köhnəlmə hesablanarkən binanın karbon emissiyasını azaltmaq üçün tələb olunan modernizasiya xərcləri tam həcmdə dəyərdən çıxılmışdır” kimi açıqlamalar verilməlidir.

- ✓ **Nəticə və yekun fikir:** Dəyər haqqında yekun bölmədə qiymətləndirici bir daha ESG haqqında ümumi bir nəticə verməlidir. Məsələn, “Nəticədə hesab edirik ki, A obyektinin bazar dəyəri X AZN-dir. Bu dəyər hesablanarkən bazar meyllərinə uyğun ESG (davamlılıq) faktorları nəzərə alınmış və obyektin yüksək enerji səmərəliliyi dəyərinə müsbət təsir göstərmişdir. Əmlakın dəyərinin hazırkı bazar şəraitində davamlılıq riski daşmadığı, əksinə, rəqabət üstünlüyü olduğu qənaətinə gəlinmişdir”. Əgər obyektin ESG ilə bağlı çatışmazlıqları varsa, bunu da demək lazımdır: “... Lakin qeyd edilməlidir ki, obyekt hələ də cari su təmizləmə tələblərinə tam cavab vermir; bu amilin dəyərə potensial mənfi təsiri olsa da, indiki bazar məlumatlarına əsasən bu təsir minimum qiymətləndirilmişdir”.
- ✓ **Şəffaflıq və açıqlamalar:** Hesabatın sonlarında məhdudiyyətlər/qeyd-şərtlər bölməsində qiymətləndirici ESG ilə bağlı hansı yoxlamaları aparıb, hansıları apara bilmədiyini qeyd etməlidir. Məsələn, “Qiymətləndirici əmlakın enerji sertifikatı üzrə məlumatları müstəqil olaraq yoxlamış, lakin binada heç bir ekoloji audit aparmamışdır. Bu hesabat karbon emissiyası detallarını ehtiva etmir və bu sahədə ayrıca mütəxəssis rəyi lazım gələ bilər”. Standart tövsiyə edir ki, əgər ESG-nin bəzi aspektləri qiymətləndiricinin ixtisası xaricindədirsə, bunu açıq yazsın və müştəriyə əlavə ekspertiza təklif etsin.

IFRS S1/S2 uyğun açıqlamalar: Əgər hesabat maliyyə hesabatları məqsədi ilə də istifadə olunacaqsa (məsələn, investisiya əmlakının ədalətli dəyəri IFRS üçün), o zaman IFRS S1 və S2-yə uyğun bəzi açıqlamaları da adaptasiya etmək olar. IFRS S1 ümumi davamlılıq məlumatları haqqında, S2 isə iqlim haqda açıqlamaları ehtiva edir. Qiymətləndirmə hesabatı bir növ bu açıqlamaların altıqı ola bilər. Məsələn, IFRS S2 tələb edir ki, şirkət əmlak portfelinin iqlim risklərini açıqlasın – qiymətləndirmə hesabatında siz yazmısınızsa ki, “filan bina sel riskinə açıqdır və buna görə dəyəərə –10% təsir edir”, şirkət bu məlumatı rahatlıqla IFRS hesabatında istifadə edə bilər. Yəni, qiymətləndirici təkcə rəqəm deyil, həm də risklər barədə narrativ təqdim etməlidir. GRESB-in də bəzi tələbləri var, məsələn, portfeldəki hər əmlak üçün su istehlakı, enerji səmərəliliyi kimi data soruşur – qiymətləndirmə zamanı topladığınız ESG datalarını müştəriyə ayrıca cədvəldə vermək ona GRESB və ya digər hesabatlarda faydalı ola bilər.

Vizual təqdimat və əlavə: ESG məlumatlarını hesabatda vizual vasitələrlə göstərmək yaxşı təcrübə hesab olunur. Məsələn, enerji istehlakı müqayisəsini qrafiklə göstərmək, ərazinin iqlim risk xəritəsindən bir görüntü əlavə etmək və ya ESG risk matrisi tərtib edib əmlakı orada yerləşdirmək (məsələn, təsir və ehtimal oxlarında). Bu cür əlavələr hesabatı oxuyan istifadəçilər üçün məlumatın mənimsənilməsini asanlaşdırır və hesabatın peşəkarlıq səviyyəsini artırır.

ESG-yə dair nümunə qiymətləndirmə hesabatında ESG-yə istinadlar

Aşağıda ESG faktorlarını özündə birləşdirən qiymətləndirmə hesabatı üçün nümunə şablon strukturu təqdim olunur. Bu şablon, standart bir qiymətləndirmə hesabatının bölmələrinə ESG-yə dair əlavə məlumat və açıqlamaların necə yerləşdirilməli olduğunu göstərir:

1. Hesabatın təyinatı və xülasə:

Tapşırığın qısa təsviri: Məsələn, “MBA şirkətinə məxsus ofis binasının bazar dəyərinin müəyyən edilməsi (ESG amillərinin nəzərə alınması ilə)”.

İcraçı xülasə: Qiymətləndirmənin yekun nəticəsi və əsas səbəblər. Məsələn, “Bazar dəyəri XXXX AZN müəyyən edildi. Binanın dəyərinə təsir edən əsas müsbət amil onun yüksək enerji effektivliyi (A sinfi) və LEED Silver sertifikatıdır. Mənfi amillər sırasında isə parkinq sahəsinin məhdudluğu və yaxın gələcəkdə qanunvericilik tələblərinə uyğun bəzi təkmilləşdirmələrə ehtiyac olması qeyd oluna bilər.”

2. İstiqamət və məhdudiyyətlər:

Bu qiymətləndirmənin hansı tarixə, hansı baza götürülərək aparıldığı (məsələn, bazar dəyəri, 30 noyabr 2025 tarixinə).

Qəbul edilən ehtimallar: Xüsusən ESG ilə bağlı ehtimallar. Məsələn, “Bina üzrə ətraf mühitə təsirin qiymətləndirməsi sənədlərinə əsasən torpaq çirklənməsi nəzərə alınmamışdır” və ya “Cari qanunvericiliyin sabit qalacağı fərz olunur (karbon vergisi daxil edilməyib)”.

Məhdudiyyətlər: Qiymətləndiricinin görmədiyi, yoxlamadığı məsələlər. “Binada energetik audit keçirilməmişdir; təqdim edilən enerji sərfiyyatı məlumatlarına inanılmışdır”, və s. Burada qiymətləndirici ESG risklərindən hansıların əhatə olunmadığını açıq yazmalıdır.

3. Əmlakın təsviri:

Yerləşmə: Ərazinin qısa təsviri, infrastruktur. Burada ESG kontekstində, əgər aktualdırsa, qeyd oluna bilər: “Yaxınlıqda ictimai nəqliyyat (metro, avtobus) mövcuddur, bu da əmlakın sosial və ekoloji cəhətdən daha əlverişli olmasına şərait yaradır (işçilərin şəxsi avtomobildən asılılığı azdır)”.

Fiziki xarakteristikalar: Tikinti sahəsi, mərtəbə sayı, il, inşaat materialları. ESG üçün:

- a) Enerji effektivliyi sinfi, izolyasiya xüsusiyyətləri (məs: “Divarlar üç qat izolyasiyalı, istilik itkisi normadan 15% aşağıdır”).
- b) İstilik sistemi və yanacaq növü (məs: “Mərkəzi istilik sistemi qaz ilə, 2020-ci ildə modernizə edilib – azot oksidləri filtri quraşdırılıb”).
- c) Su təchizatı və suların utilizasiyası (məs: “Binada iki dövrəli su sistemi var, yağış suları suvarmada istifadə olunur”).
- d) Sertifikatlar və mükafatlar (məs: “LEED Silver (2019) sertifikatı mövcuddur; 2021-ci ildə Milli Yaşıl Tikinti Müsabiqəsində mükafat alıb”).
- e) Sosial infrastruktur (məs: “1-ci mərtəbədə ictimai sahə və kafeterya var, bina 24/7 əlçatan dizayn edilib (universal dizayn prinsiplərinə uyğun)”).
- f) İdarəetmə praktikası (məs: “Binanın idarəetməsi üzrə ISO 14001 ətraf mühit idarəetmə sertifikatı alınıb, hər rübdə enerji istifadəsi monitoring edilir”).

Əmlakın hazırkı istifadəsi və icarəçilər: Bəzi ESG riskləri icarəçilərin fəaliyyətindən gələ bilər, məsələn: “İcarəçilərdən biri avto-servisdir, bunun nəticəsində tullantı sularının idarəsi vacib məsələdir”. Qiymətləndirici bunu bilməlidir.

4. Bazarın təhlili:

Ümumi iqtisadi şərait: Mövcud bazar trendləri, faiz dərəcələri, inflyasiya – bunlar adi komponentlərdir.

Daşınmaz əmlak bazarının durumu: Təklif-tələb, son satışlar, icarə bazarı.

ESG ilə bağlı bazar meylləri: Bu alt-bölmə kimi verilə bilər. Məsələn:

- a) Tənzimləmə mühiti: “Azərbaycanda 2040-cı ilə qədər binalarda enerji effektivliyinin artırılmasına dair Dövlət Proqramı mövcuddur. Bu proqram çərçivəsində yeni tikililər üçün A enerji sinfi tələbi gözlənilir.”
- b) İqlim riskləri: “Bakı şəhərinin iqlim risk xəritəsinə görə, əmlakın yerləşdiyi ərazi sel riski minimal zonadadır. Lakin yay aylarında ekstremal istilər artdıqca soyutma xərclərinin yüksəlməsi riski var – bu, ofis bazarında köhnə binalara mənfi təsir edir.”
- c) Yaşıl binalara tələbat: “Ölkədə LEED və ya BREEAM sertifikatlı ofis binalarının sayı hələ azdır, lakin beynəlxalq təşkilatların tələblərinin zaman-zaman sərtləşməsi nəticəsində bu cür binaların icarə qiymətləri son 2 ildə orta hesabla 10-15% yüksəkdir.” Bu tip bir cümlə, varsa araşdırma nəticəsinə əsaslanmalıdır.
- d) Maliyyələşmə aspekti: “Paytaxt Bakıda bəzi banklar yaşıl binalar üçün daha aşağı ipoteka faizi tətbiq etməyə başlayıb (Green Mortgage təşəbbüsü), bu da potensial alıcıların ödəməyə hazır olduqları məbləği artıran amildir.”

Bu bölmədə, ümumilikdə, qiymətləndirmə obyektinin ESG baxımından yerləşdiyi konteksti təsvir etmək lazımdır.

Mövzu 7. ESG-nin Hesabatlara integrasiyası

5. Qiymətləndirmə prosesi və metodlar:

Hansı yanaşmaların istifadə olunduğu gpstərlməli (gəlir, müqayisə, xərc) – hamısı və ya uyğun olanları.

Məlumatların toplanması: Xüsusilə ESG üçün haradan məlumat alındı. “Enerji sərfiyyatı göstəriciləri binanın idarəedici şirkətindən rəsmi məktubla alınmışdır. Karbon emissiyası hesablanarkən BEI (Building Energy Index) metodologiyasından istifadə edilmişdir”.

Qiymətləndirmə modelinin xülasəsi: Məsələn, bir cədvəldə hər yanaşma üzrə hesablanmış dəyərlər verilə bilər. Əgər ESG amilləri səbəbindən yanaşmalar arasında fərq çıxıbsa (məsələn, xərc yanaşması yüksək, bazar yanaşması aşağı), bunu izah edəcəyik.

6. Gəlir yanaşmasının tətbiqi:

Gəlir yanaşmasının detallı hesablaması (NOI, kapitallaşma dərəcəsi və ya DCF parametrləri).

Əsaslandırma: Hər bir əsas parametri nə üçün seçdiniz. ESG faktorlarına dair burada xüsusi alt-başlıq belə edə bilərsiniz:

a) Əməliyyat gəliri və xərcləri: Burada binanın icarə gəliri bazar icarə haqqı ilə müqayisədə izah olunur. ESG-nin təsiri: “Bazar icarə haqqları kv.m üçün 20 AZN-dir, lakin bu bina üçün 21 AZN götürülüb, çünki yüksək komfortlu və az xərcli ofis olduğu üçün icarəçilər premium ödəyir.” Xərclərdə: “İllik kommunal xərclər 50,000 AZN-dir (bazarda eyni ölçülü bir bina üçün normalda 70,000 AZN olardı) – fərq günəş panelləri və LED işıqlandırma sayəsindədir.”

b) Boş qalma (vakansiya) və dövriyyə: “Bazarda tipik vakansiya 10% olduğu halda, bu binada 5% götürülüb, çünki icarəçilərin qalma müddəti uzun və məmnuniyyət yüksəkdir (bunu təsdiqləyən sorğu məlumatlarına əsasən).”

c) Diskont/kapitallaşma dərəcəsi: “Bazar satışlarında prime ofislər üçün kapitallaşma dərəcəsi 8% müşahidə edilir. Bu obyekt üçün 7.5% tətbiq edilmişdir, çünki investorlar üçün riskinin daha aşağı olduğu qənaətinə gəlinib – obyektin bütün standartlara uyğun və gələcək xərclər yükünün az olması nəzərə alınaraq.”

Nəticə: Gəlir yanaşması dəyəri və onu dəstəkləyən cümlə: “Beləliklə, gəlir yanaşması ilə hesablanan dəyər 9,800,000 AZN oldu, bu dəyər obyektin üstün əməliyyat göstəricilərini əks etdirir.”

7. Müqayisə yanaşmasının tətbiqi:

Seçilmiş analoqlar cədvəli – hər analoqun satış qiyməti, tarixi, ölçüsü və s. yanında ESG-faktorları da ola bilər. Məsələn, bir sütunda “Enerji sinfi / Sertifikat” yazmaq.

Düzəliş cədvəli: Hər analoq üzrə adi düzəlişlərlə yanaşı, ESG düzəlişi sətiri əlavə etmək olar. Məsələn:

- a) Analıq A: Qiymət 2000 AZN/m². Enerji sinfi C (subyekt A-dır). ESG düzəliş: +100 AZN/m² (subyekt daha səmərəli olduğu üçün).
- b) Analıq B: Qiymət 2200 AZN/m². Sertifikat: BREEAM Good (subyekt Very Good). ESG düzəliş: +50 AZN/m² (bir pillə üstün sertifikatın təsiri).

İzah: Yazılı mətndə bu cədvəldəki ESG düzəlişlərini şərh edirik: “Analoq A enerji effektivliyi aşağı olduğu üçün obyektin üstünlüyünü əks etdirmək məqsədilə onun qiymətinə 5% (100 AZN/m²) əlavə edilmişdir. Bu rəqəm, illik enerji qənaəti məbləğinin kapitallaşdırılması yolu ilə təxmini hesablanmışdır. Analıq B az da olsa obyektin davamlılıq səviyyəsindən geri qalır, buna görə 2% düzəliş edilib”. Əgər analıqların heç birində ESG fərqi yoxdursa belə, bunu da qeyd etmək olar: “Seçilmiş üç analıq da sertifikatsız olduğundan, obyektin LEED sertifikatı nəzərə alınaraq hamısına eyni +X% düzəliş tətbiq olunmuşdur”.

Nəticə: Müqayisə yanaşmasının çıxardığı dəyər. Məsələn, “Düzəlişlər tətbiq edildikdən sonra analıqlar üzrə qiymətlər aralığı 2100-2300 AZN/m² olmuşdur. Orta göstərici 2200 AZN/m²-dir. Beləliklə, subyekt əmlakın 10,000 m² üzrə bazar dəyəri 22,000,000 AZN hesablanır”.

8. Xərc yanaşmasının tətbiqi:

Əvəzetmə dəyərinin hesablanması – material, əmək, layihələndirmə və s. (lazım gələrsə qısa).

ESG üzrə tikinti xərci fərqləri: “Ənənəvi inşaatla müqayisədə bu binanın eyni ilə yenidən tikilməsi əlavə olaraq “yaşıl” xüsusiyyətlər üçün 8% artıq xərc tələb edir. Hesablamada bu əlavə xərci də nəzərə aldığımız, çünki mövcud bina bu xüsusiyyətlərə malikdir.”

Köhnəlmə hesabı:

a) Fiziki köhnəlmə: məsələn, 10%.

b) Funksional köhnəlmə: “Binada hal-hazırda çatışmayan davamlılıq elementləri yoxdur, funksional köhnəlmə 0 qəbul olunub” və ya varsa, “Binanın yanğın təhlükəsizliyi sistemi köhnədir, 100,000 AZN təmir üçün lazımdır – bu məbləğ çıxılıb”.

c) Xarici köhnəlmə: “Ümumi bazar şərtlərinə görə 5% xarici köhnəlmə tətbiq edilib. ESG ilə bağlı potensial xarici amil – mümkün karbon vergisi – hal-hazırda qanunlaşmadığı üçün nəzərə alınmayıb, lakin perspektivdə bu risk mövcuddur”.

Nəticə: Xərc yanaşması dəyəri. Məsələn, “Əvəzetmə dəyəri 10,500,000 AZN qiymətləndirildi. Ümumi köhnəlmə 20% (2,100,000 AZN) çıxıldıqdan sonra xərc yanaşması ilə dəyər 8,400,000 AZN alındı”. Əgər bu dəyər digər yanaşmalardan fərqlənirsə, səbəbini izah edin: “Xərc yanaşması nəticəsi gəlir yanaşmasından 15% aşağıdır – bu fərq bazarın hələ enerji səmərəliliyinin tam dəyərini əks etdirməməsi ilə əlaqələndirilir. Belə ki, bina yüksək standartlarda tikilsə də, cari icarə bazarında bu tam premium yaratmır”.

9. Yekun dəyərin hesablanması:

Bir neçə yanaşmadan istifadə olunubsa, onların çəkili ortalaması və ya daha etibarlı hesab ediləninə daha çox üstünlük verilməsi. “Gəlir yanaşması ofis bazarında daha etibarlı hesab olunduğundan, yekun dəyər ona daha yaxın seçilmişdir (9.8 mln AZN). Müqayisə yanaşması da bunu dəstəkləyir (10.0 mln AZN). Xərc yanaşması bir qədər aşağı rəqəm versə də (8.4 mln AZN), biz inanırıq ki, bazar iştirakçıları binanın üstün cəhətlərini qiymətləndirirlər və buna görə dəyər 9.5-10.0 mln aralığında olmalıdır. Yekun olaraq, dəyər 9,800,000 AZN qəbul edilir.”

Burada yekun rəqəm və valyuta aydın vurğulanmalıdır.

Dəyərin yuvarlaqlaşdırılması da qeyd olunur (məs: “Yekun rəqəm 10 milyon AZN-ə qədər yuvarlaqlaşdırıldı”).

10. ESG riskləri və fürsətləri (əlavə tövsiyə bölməsi):

Bəzi hesabatlarda standart olmasa da, bəlkə də məsləhət xarakterli olaraq qiymətləndirici ESG haqqında ayrıca bir şərh verə bilər. Məsələn:

- a) “Bu qiymətləndirmə zamanı obyektin ESG baxımından güclü və zəif tərəfləri təhlil edildi. Güclü tərəfləri: enerji səmərəliliyi yüksək, su ehtiyatlarının təkrar istifadəsi sistemi, icarəçilər məmnunluğu var. Zəif tərəfləri: yaxınlıqda yaşıl sahə az, binanın fasadı gün istiliyindən qorunmaq üçün optimal deyil. Təvsiyə olunur ki, əgər imkan varsa, fasadda günəş kölgəlikləri quraşdırılaraq enerji xərcləri 5-10% daha azaldılsın – bu, gələcək dəyəri daha da artıracaqdır.”
- b) Bu hissə, xüsusən müştəri əgər əmlakı inkişaf etdirmək istəyirsə, çox dəyərli ola bilər.

11. Əlavələr:

Qiymətləndiricinin istifadə etdiyi əsas məlumat cədvəlləri (məsələn, icarə müqavilələri siyahısı, analoqların siyahısı).

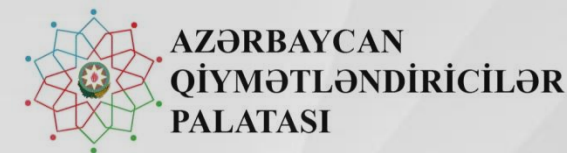
Sertifikatların surətləri, enerji pasportu və s.

Hər hansı GRESB bal cədvəli, və ya karbon hesablaması çıxarışı (əgər edilmişdisə).

Şəkillər: binanın fotosu, planı və b. (vizual məlumatlar).

Qiymətləndiricinin LAQP-yə üzvlüyü, peşəkar sertifikatı və s.

Mövzu 8. ESG və Azərbaycan bazarının reallıqları: “Yaşıl iqtisadiyyat” və “Enerji səmərəli tikinti” dövlət proqramları



“Yaşıl iqtisadiyyat” anlayışı Azərbaycanda iqtisadi inkişafın ekoloji məsuliyyətlə aparılmasını, təbii resurslardan səmərəli istifadəni və karbon emissiyalarının azaldılmasını hədəfləyir. Bu istiqamətdə hökumət alternativ enerji, tullantıların idarə edilməsi və ekoloji innovasiyaların təşviqinə dair bir sıra dövlət proqramları həyata keçirir. Məqsəd iqtisadi artımı davam etdirməklə yanaşı, ətraf mühitin mühafizəsini və sosial rifahı təmin etməkdir.

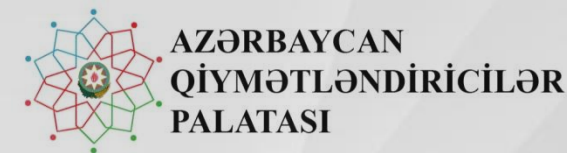
“Enerji səmərəli tikinti” proqramları isə yeni və mövcud binalarda enerji qənaəti texnologiyalarının tətbiqini, istilik izolyasiyası və alternativ enerji sistemlərinin genişləndirilməsini nəzərdə tutur. Bu siyasət həm enerji xərclərini azaldır, həm də binaların ekoloji keyfiyyətini və bazar dəyərini artırır.

Yerli normativ-hüquqi baza: “Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında” Qanun, “Enerji səmərəliliyi haqqında” Qanun

“Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında” Qanun ətraf mühitin qorunması, təbii ehtiyatlardan səmərəli istifadə və ekoloji tarazlığın saxlanılması prinsiplərini müəyyən edir. Qanun dövlətin, sahibkarların və vətəndaşların ekoloji məsuliyyətini tənzimləyir və ekoloji təhlükəsizlik normalarını müəyyənləşdirir.

“Enerji səmərəliliyi haqqında” Qanun enerji resurslarının qənaətli istifadəsini, enerji itkilərinin azaldılmasını və binalarda səmərəli enerji sistemlərinin tətbiqini təşviq edir. Bu qanun həm dövlət müəssisələrinə, həm də özəl sektora enerji auditi aparmaq və səmərəlilik planları hazırlamaq öhdəliyi qoyur. Hər iki qanun birlikdə Azərbaycanda yaşıl iqtisadiyyatın və ESG prinsiplərinin hüquqi əsasını formalaşdırır.

Mövzu 8. ESG və Azərbaycan bazar reallıqları: “Yaşıl iqtisadiyyat” və “Enerji səmərəli tikinti” dövlət proqramları



ESG göstəricilərinin hesabatlara daxil edilməsinin hüquqi əsaslandırılması

ESG göstəricilərinin hesabatlara daxil edilməsinin hüquqi əsaslandırılması ondan ibarətdir ki, bu göstəricilər həm beynəlxalq standartların (BQS/IVS, RICS, TEGoVA) tələblərinə, həm də Azərbaycan qanunvericiliyindəki ekoloji və sosial məsuliyyət prinsiplərinə əsaslanır. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun qiymətləndiricilərə obyektin bütün dəyərə təsir edən amillərini nəzərə almağı tələb edir. ESG amilləri isə bu tələbin müasir forması kimi qəbul olunur. Bundan əlavə, “Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında” və “Enerji səmərəliliyi haqqında” qanunlar ekoloji göstəricilərin iqtisadi qərarlarda nəzərə alınmasını zəruri sayır. Buna görə də ESG məlumatlarının hesabatlara daxil edilməsi həm hüquqi, həm də peşəkar baxımdan əsaslandırılmış tələbatdır.

Azərbaycan bazarında ESG tətbiqinə dair ilkin nümunələr

Azərbaycan bazarında ESG tətbiqinə dair ilkin nümunələr əsasən yeni tikinti və infrastruktur layihələrində müşahidə olunur. Bəzi iri tikinti şirkətləri enerji qənaətli materiallardan istifadə edir, günəş panelləri və yağış sularının təkrar istifadəsi sistemlərini tətbiq edirlər. Bank sektorunda “yaşıl kredit” və “dayanıqlı investisiya” məhsulları formalaşmağa başlayıb. Neft-qaz və sənaye müəssisələri karbon emissiyasını azaltmaq və sosial məsuliyyət proqramlarını genişləndirmək istiqamətində addımlar atırlar. Bu təcrübələr ESG prinsiplərinin Azərbaycan iqtisadiyyatında tədricən praktik səviyyədə tətbiq olunmağa başladığını göstərir.

ESG qiymətləndirmə modeli və indikatorların seçimi. ESG bal metodikası

ESG bal metodikası — müəssisə və ya daşınmaz əmlak obyektinin ekoloji (E), sosial (S) və idarəetmə (G) göstəriciləri üzrə qiymətləndirilib ümumi bal şəklində ifadə olunması sistemidir. Bu metodika ESG amillərinin təsir gücünü ölçmək və obyektin dayanıqlılıq səviyyəsini müqayisə etmək məqsədilə istifadə olunur. Hər üç istiqamət üzrə göstəricilər müəyyən çəkirlə (məsələn, E – 40%, S – 30%, G – 30%) bal sistemi ilə hesablanır. Bal nəticəsi nə qədər yüksəkdirsə, obyektin risk səviyyəsi bir o qədər aşağı və dəyəri daha sabit sayılır. Bu yanaşma həm investorlar, həm də qiymətləndiricilər üçün ESG uyğunluğunun kəmiyyətə ölçülməsini təmin edir.

Əsas indikatorlar: enerji sərfiyyatı, karbon emissiyası, tullantı həcmi, sosial təsir indeksi

Enerji sərfiyyatı — binanın və ya müəssisənin istehsal və istismar zamanı istifadə etdiyi enerji miqdarını göstərən göstəricidir; az enerji sərfiyyatı səmərəlilik və qənaət deməkdir.

Enerji sərfiyyatı = İllik enerji istifadəsi (kWh) / Binanın ümumi sahəsi (m²)

Nəticə şərh:

100 kWh/m²-dən az - yüksək səmərəlilik

100–250 kWh/m² - orta səviyyə

250 kWh/m²-dən çox - zəif səmərəlilik

Qeyd: Bu göstərici enerji auditi və ya kommunal xərclərin faktiki məlumatları əsasında müəyyən edilir.

Mövzu 8. ESG və Azərbaycan bazar reallıqları: “Yaşıl iqtisadiyyat” və “Enerji səmərəli tikinti” dövlət proqramları

Karbon emissiyası — fəaliyyət nəticəsində atmosfərə buraxılan karbon qazı miqdarıdır və bu göstəricinin azaldılması ekoloji dayanıqlığın əsas meyarıdır.

$$\text{CO}_2 \text{ emissiyası} = \sum (\text{İstehlak olunan enerji növü} \times \text{emissiya əmsali})$$

Nümunə:

Elektrik enerjisi: 0.38 şərti kg CO₂/kWh

Təbii qaz: 1.9 kg CO₂/m³

Hesablanma:

Məsələn, bina ildə 50.000 kWh elektrik və 10.000 m³ qaz sərf edibsə:

$$(50.000 \times 0.38) + (10.000 \times 1.9) = 19.000 + 19.000 = 38.000 \text{ kg CO}_2$$

Qiymətləndirmə:

Aşağı emissiya səviyyəsi ESG baxımından müsbət göstəricidir.

Mövzu 8. ESG və Azərbaycan bazar reallıqları: “Yaşıl iqtisadiyyat” və “Enerji səmərəli tikinti” dövlət proqramları

Tullantı həcmi — istehsal və ya istismar prosesində yaranan tullantıların miqdarıdır; onun azaldılması resursların səmərəli istifadəsini və təmiz istehsal prinsipini əks etdirir.

Tullantı həcmi = İllik tullantı miqdarı (kq) / İstehsal həcmi (vahid) və ya kq və ya azn

Tullantı təkrar emalı faizi = Təkrar emal olunan tullantılar / Ümumi tullantılar × 100%

Qiymətləndirmə:

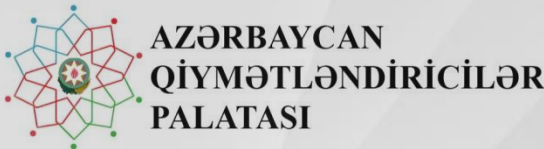
Təkrar emal faizi > 70% - yüksək səviyyə

40–70% - orta səviyyə

< 40% - zəif səviyyə

Qeyd: Bu məlumatlar müəssisənin ekoloji hesabatından və ya tullantıların idarəetmə şirkətindən alınır.

Mövzu 8. ESG və Azərbaycan bazar reallıqları: “Yaşıl iqtisadiyyat” və “Enerji səmərəli tikinti” dövlət proqramları



Sosial təsir indeksi — layihənin və ya obyektin cəmiyyətə, işçilərə və yerli icmaya göstərdiyi müsbət və mənfi təsirlərin ölçülə bilən göstəricisidir.

STİ= ∑ (Wi × Si)

burada

Wi — hər göstəricinin çəkisi (%),

Si — həmin göstərici üzrə bal (1-dən 5-ə qədər).

Nümunə:

Göstərici	Çəki	Bal	Hesab
İşçi təhlükəsizliyi	30%	5	1.5
Sosial layihələrdə iştirak	25%	4	1.0
Yerli əhali ilə əməkdaşlıq	25%	3	0.75
Gənclərin işə cəlbi	20%	4	0.8
Cəmi STİ = 4.05 (yüksək sosial təsir)			

Qiymətləndirmə:

4.0–5.0 - Yüksək sosial təsir

2.5–4.0 - Orta təsir

< 2.5 - Aşağı təsir

Bu indikatorlar birlikdə obyektin ESG səviyyəsini və onun bazar dəyərinə təsir gücünü müəyyənləşdirmək üçün əsas baza rolunu oynayır.

Mövzu 8. ESG və Azərbaycan bazar reallıqları: “Yaşıl iqtisadiyyat” və “Enerji səmərəli tikinti” dövlət proqramları

Qiymətləndiricinin məlumat mənbələri və yoxlama mexanizmləri

Qiymətləndiricinin məlumat mənbələri və yoxlama mexanizmləri obyektin ESG göstəricilərinin düzgünlüyünü və etibarlılığını təmin edən əsas proseslərdir. Mənbələrə rəsmi sənədlər (enerji sərfiyyatı üzrə hesabatlar, ekoloji auditlər, tikinti pasportları, sertifikatlar), dövlət və bələdiyyə məlumat bazaları, eləcə də obyektin faktiki yerində aparılan müşahidələr daxildir.

Qiymətləndirici bu məlumatları çapraz yoxlama (cross-checking) yolu ilə təsdiqləyir — yəni bir göstəricini birdən çox mənbədən müqayisə edir.

Əlavə olaraq, foto-video sübutlar, sahə ziyarətləri və müştəri təsdiqi aktları verifikasiya vasitəsi kimi istifadə olunur.

Bu mexanizmlər ESG məlumatlarının obyektivliyini təmin edir və hesabatın etibarlılıq səviyyəsini yüksəldir.

ESG məlumatlarının “BQS 105 – Hesabatın strukturu” bölməsinə integrasiyası

ESG məlumatlarının “BQS 105 – Hesabatın strukturu” bölməsinə integrasiyası o deməkdir ki, qiymətləndirmə hesabatında ESG amilləri ayrıca analitik hissə kimi təqdim olunur. Bu bölmədə obyektin ekoloji, sosial və idarəetmə göstəriciləri təsvir edilir, onların dəyərə təsiri izah olunur və nəticələr ümumi qiymətləndirmə nəticəsinə integrasiya edilir. ESG məlumatları həm məlumatlar və giriş parametrləri, həm də risk və düzəlişlər bölmələrində əks olunur. Qiymətləndirici burada ESG uyğunluğunun obyektin gəlirliliyinə, risk səviyyəsinə və bazar dəyərinə təsirini əsaslandırır. Belə integrasiya hesabatın şəffaflığını və beynəlxalq standartlara uyğunluğunu təmin edir.

Məqsəd və tətbiq sahəsi

AQP ESG qiymətləndirmə modeli bank sektorunda:

- kredit təminatlarının risk səviyyəsinin ESG baxımından qiymətləndirilməsini,
 - layihələrin ekoloji və sosial dayanıqlılığını,
- idarəetmə şəffaflığını və korporativ məsuliyyətini müəyyən etmək üçün nəzərdə tutulub.

Model həm kredit təminatları üzrə daşınmaz əmlakların dəyər hesabatlarına, həm də investisiya layihələrinin ilkin qiymətləndirilməsinə inteqrasiya oluna bilər.

Mövzu 9. ESG qiymətləndirmə modelinin bank layihələrində tətbiqi

Modelin quruluşu. ESG modeli 3 əsas istiqamət və 15 indikator üzrə qurulur:

ESG BÖLMƏSİ	İNDİKATOR	ÖLÇÜ VAHİDİ / QIYMƏT MƏNBƏYİ	MAKS. BAL (1–5)	QEYD
E – Ətraf mühit	Enerji səmərəliliyi	kWh/m ² , enerji auditi	5	Binanın enerji sertifikatı (A, B və s.)
	Su idarəçiliyi	Su təkrar istifadəsi %, layihə sənədi	5	Yağış sularının toplanması, su qənaət sistemləri
	Karbon emissiyası	CO ₂ ekv./m ²	5	Audit hesabatları və ya texniki sənədlər
	Tikinti materiallarının mənşəyi	Sertifikatlı materialların payı, %	5	ISO 14001 uyğunluq
	İstilik və havalandırma sistemləri	HAVAC texnologiyası səviyyəsi	5	Gündəlik enerji sərfi və filtrasiya keyfiyyəti
S – Sosial məsuliyyət	İşçi şəraiti və sağlamlıq	Audit nəticələri	5	İş yerlərində təhlükəsizlik standartları
	İcma təsiri	Yeni iş yerləri, sosial fayda	5	İcma faydası indeksi (CBA xərc–fayda analizi əsasında)
	Əlçatanlıq və bərabərlik	Rəqəmsal və fiziki əlçatanlıq	5	Əlillər üçün şərait, ictimai nəqliyyata yaxınlıq
	Təlim və yerli əmək	Yerli işçi payı %	5	Əmək bazarı integrasiyası
	Müştəri rifahı və ictimai fayda	Anket və sorğular	5	İctimai məmnunluq səviyyəsi
G – İdarəetmə	Korporativ şəffaflıq	Audit hesabatı, etik kodeks	5	Hesabatlılıq və açıqlama səviyyəsi
	Antikorrupsiya və etik qaydalar	Daxili siyasətlər	5	Davranış kodeksinin mövcudluğu
	ESG hesabatlılığı	İllik hesabatın mövcudluğu	5	ESG disclosure səviyyəsi
	İdarəetmə strukturu	Müstəqil müşahidə şurası	5	Qadınların rəhbərlikdə payı
	Təchizat zəncirində dayanıqlılıq	Sertifikatlı təchizatçıların payı %	5	ISO 26000 uyğunluq

Mövzu 9. ESG qiymətləndirmə modelinin bank layihələrində tətbiqi

Ümumi ESG Balı aşağıdakı kimi hesablanır:

$$ESG_{\text{ümumi}} = (E \times 40\%) + (S \times 35\%) + (G \times 25\%)$$

Hər bölmə üzrə orta bal (1–5 aralığında) müəyyən edilir.

Sonra bu bölmə üzrə çəki ($E=0.40$, $S=0.35$, $G=0.25$) ilə vurulur və yekun indeks formalaşır.

Qiymətləndirmə səviyyəsi	ESG bal aralığı	Şərh
4.5 – 5.0	A (Yüksək ESG uyğunluğu)	“Yaşıl və sosial məsuliyyətli layihə”
3.5 – 4.4	B (Yaxşı uyğunluq)	ESG riskləri az, davamlılıq təmin olunub
2.5 – 3.4	C (Orta uyğunluq)	ESG riskləri orta səviyyədə, düzəliş tələb olunur
1.5 – 2.4	D (Zəif uyğunluq)	ESG tədbirləri natamam, risk yüksəkdir
1.0 – 1.4	E (Uyğunsuz)	ESG prinsiplərinə uyğun deyil

ESG Balının kredit qərarına inteqrasiyası

- Yüksək ESG balı (A və B səviyyəsi) olan layihələrə risk çəkisi 10–15% aşağı tətbiq edilir.
- Zəif bal alan layihələrdə əlavə təminat və ya faiz korreksiyası tətbiq olunur.

Praktik hesablama tapşırığı 1

Tapşırıq: İki bina arasında ESG fərqi ilə dəyər fərqinin təhlili

- Obyekt A: LEED Silver, enerji qənaəti 30%
- Obyekt B: ESG uyğunluğu yoxdur
- Tapşırıq: Gəlir yanaşması ilə iki binanın kapitallaşması arasındakı fərqi müəyyən et
- Nəticə: ESG uyğunluğunun “gəlirlilik fərqi” üzərində təsiri (məs. - 0.75%)

Həll:

Gəlir yanaşması (birbaşa kapitallaşma) formulu: $V = NOI / R$

burada: V — obyektin dəyəri

NOI — illik xalis əməliyyat gəliri (Net Operating Income)

R — kapitallaşma əmsalı

Məlumatlar:

Hər iki binanın illik $NOI = 1,000,000$ AZN

Obyekt A (ESG uyğun): Kapitallaşma = 8.0%

Obyekt B (uyğun deyil): Kapitallaşma = 8.75% (ESG fərqi - 0.75%)

Hesablanma:

$$VA = 1,000,000 / 0.8 = 12,500,000 \text{ AZN}$$

$$VB = 1,000,000 / 0.875 = 11,428,571 \text{ AZN}$$

Nəticə:

$$\Delta V = 12,500,000 - 11,428,571 = 1,071,429 \text{ AZN}$$

Yekun: ESG uyğun bina (Obyekt A) daha aşağı riskə və daha sabit gəlirə malik olduğuna görə 1,07 milyon AZN dəyər üstünlüyü formalaşdırır.

ESG Gəlirlilik fərqi: -0.75% ESG uyğunluğu üçün risk azaldıcı düzəliş.

Mövzu 10. Praktik hesablamalar

Praktik hesablama tapşırığı 2

Tapşırıq: Diskont dərəcəsinə ESG düzəlişinin tətbiqi

- WACC tərkibində ESG risk mükafatı
- Nümunə: ESG balı = 85/100 - Risk mükafat azalması 0.5%
- Yeni dəyərin hesablanması (DCF modeli üzrə)
- Əsas WACC: 10.0%
- ESG balı: 85/100
- ESG risk mükafat azalması: 0.5%
- Yeni WACC (WACC_ESG): $10.0\% - 0.5\% = 9.5\%$
- Pul axını (CF): 2,000,000 AZN (illik sabit, 5 il)
- Terminal dəyər (TV): 15,000,000 AZN
- Diskont müddəti: 5 il

Həll:

PVIFA hesablaması:

Formul: $PVIFA = ((1 - (1+r)^{-n})) / r$

$r = 9.5\%$, $n = 5$; $PVIFA_{9.5\%,5} = 3.8887$

$r = 10\%$, $n = 5$; $PVIFA_{10\%,5} = 3.7908$

Terminal dəyərin diskontu

$(1+r)^{-5}$

9.5% üçün: $(1.095)^{-5} = 0.636$

10% üçün: $(1.1)^{-5} = 0.621$

Dəyərlərin hesablanması:

a) ESG düzəlişi ilə (9.5%);

$V_{ESG} = 2,000,000 \times 3.8887 + 15,000,000 \times 0.636 = 7,777,400 + 9,540,000$
 $= 17,317,400$

b) ESG düzəlişsiz (10%)

$V_0 = 2,000,000 \times 3.7908 + 15,000,000 \times 0.621 =$
 $7,582,000 + 9,315,000 = 16,897,000 \text{ AZN}$

Nəticə:

$\Delta V = 17,317,400 \text{ AZN} - 16,897,000 \text{ AZN} = 420,400 \text{ AZN}$

Yekun: ESG balının yüksək olması (85/100) kapitalın dəyərini 0.5% azaldaraq layihənin ümumi dəyərini 420 min AZN artırmışdır.

Praktik hesablama tapşırığı 3

Tapşırıq: Xərc yanaşması ilə ESG təsirinin modelləşdirilməsi

Parametr	Verilən	Qeyd
Əvəzetmə dəyəri	10,000,000 AZN	Bərpa dəyərinin əsas elementi
ESG uyğunluq əlavəsi	6%	Dizayn, idarəetmə və enerji səmərəliliyi üzrə
Ekoloji material düzəlişi	2%	Yaşıl materiallar, az emissiya və sertifikat xərcləri
Ümumi ESG düzəlişi	$6\% + 2\% = 8\%$	Cəmi ESG təsiri

Hesablanma:

$$VESG = 10,000,000 \times (1 + 0.08) = 10,800,000 \text{ AZN}$$

Əgər bina ESG uyğun olmasaydı, baza dəyəri dəyişməz qalardı:

$$V_0 = 10,000,000 \text{ AZN}$$

Dəyərlərarası fərq

$$\Delta V = 10,800,000 - 10,000,000 = 800,000 \text{ AZN}$$

Nəticə:

ESG uyğunluq bərpa dəyərini 8% artırmış, bu da 800,000 AZN əlavə dəyər deməkdir.

Əlavə dəyərin mənbəyi — enerji qənaət edən materiallar, az emissiya və ekoloji sertifikatlaşdırma.

Mövzu 10. Praktik hesablamalar

Praktik Case Study – Bakı layihəsi 4

Mövzu: Yeni “Yaşıl Biznes Mərkəzi”nin qiymətləndirilməsi

Tapşırıq addımları:

1. ESG indikator bazasının formalaşdırılması:

İndikator	Ölçü vahidi	Mənbə	Bal (1–5)	Qeyd
Enerji səmərəliliyi	kWh/m ²	Enerji auditi	5	Ən yüksək bal, enerji qənaət səviyyəsi yüksək
Su təkrar istifadəsi	%	Texniki layihə	4	Layihə səviyyəsində tətbiq edilə bilər
Karbon emissiyası	CO ₂	Audit hesabatı	3	Orta səviyyədə azalma
Sosial təsir	—	İcma anketləri	4	Cəmiyyətlə müsbət əlaqə
İdarəetmədə şəffaflıq	—	Korporativ hesabat	5	Audit və açıqlamalar mövcuddur

Çəkirlərin mənşəyi

İndikator	Beynəlxalq əsas	Əhəmiyyət (çəki)	İzah
Enerji səmərəliliyi	GRESB / LEED / BREEAM	25%	Əsas enerji qənaəti və emissiya azaldılması göstəricisidir. ESG-də “E” komponentinin əsas dayəğıdır.
Su təkrar istifadəsi	ISO 14001 / ESG Environmental Pillar	20%	Resurs dövrüyyəsi və dayanıqlı infrastruktur elementi.
Karbon emissiyası	TCFD / GHG Protocol	20%	Ətraf mühit risklərinin ölçülməsi; lakin enerji səmərəliliyinə nisbətən daha dolaylı təsir.
Sosial təsir	GRESB Social Pillar	20%	İcma, iş yerləri və sosial məsuliyyət.
İdarəetmədə şəffaflıq	ISSB / G Governance Standards	15%	Şirkət idarəçiliyi, audit və açıqlama sistemləri.

Mövzu 10. Praktik hesablamalar

2. Ümumi ESG balı: $(5 \times 25\%) + (4 \times 20\%) + (3 \times 20\%) + (4 \times 20\%) + (5 \times 15\%) = 4.3/5$ (86%)

3. Sosial təsir xəritəsi:

İcma faydaları: Yeni iş yerləri (200 nəfər), nəqliyyat əlçatanlığı yaxşılaşır.

Mənfi təsirlər: Tikinti zamanı səs-küy və toz emissiyası (müvəqqəti).

Kompensasiya tədbirləri: Yaşıllaşdırma sahəsi və ictimai istirahət zonası yaradılır.

4. IVS uyğun hesabat bölməsi (“Ətraf mühit və dayanıqlılıq əlavəsi”):

Ətraf mühit: Enerji səmərəliliyi və karbon azaldılması təsviri

Sosial aspektlər: İcma rifahı, sosial etimad və əlçatanlıq

İdarəetmə: Şəffaf idarəetmə, audit hesabatı və ESG balı

5. Yekun nəticə

Göstərici	Dəyər	Şərh
ESG bal	86/100	Yüksək uyğunluq
ESG risk düzəlişi	−0.4% diskont dərəcəsi	ESG risklərinin azalması nəticəsində kapital dəyərinin ucuzlaşması
ESG əlavə dəyəri	+3–5% bazar dəyəri artımı	“Green premium” – GRESB və RICS ESG Data Guidelines-a uyğundur

Gümüş Plaza – ESG (Ətraf mühit, Sosial məsuliyyət və Korporativ idarəetmə) Qiymətləndirilməsi

Gümüş Plaza, Bakı şəhərinin mərkəzində yerləşən müasir çoxfunksiyalı kompleks olub, öz müasir memarlığı (şüşə fasadlı binası) və geniş imkanları ilə seçilir. Gümüş Plaza 2010-cu illərdə inşa edilmiş və qısa müddətdə paytaxtın populyar biznes və ticarət mərkəzlərindən birinə çevrilmişdir. Kompleks özündə alış-veriş mərkəzini, ofisləri və ictimai məkanı birləşdirərək şəhərin gündəlik həyatının bir parçası olmuşdur. Aşağıda investisiya qərarı üçün Gümüş Plaza-nın ESG aspektləri üzrə təfəssilatlı qiymətləndirilməsi təqdim olunur.

Ətraf mühit aspektləri

Enerji səmərəliliyi: Gümüş Plaza layihələndirilərkən binada enerji səmərəliliyi və müasir texniki sistemlər xüsusi nəzərə alınıb. Bu o deməkdir ki, bina enerji qənaət edən işıqlandırma, HVAC (istilik, havalandırma və kondisioner) sistemləri kimi həllərlə təchiz olunub.

İstilik izolyasiyası və materiallar: Binanın tikintisində keyfiyyətli və ekoloji təmiz materiallardan istifadə olunması kompleksin əsas ekoloji özəlliklərindəndir. Fasad sistemində beynəlxalq istehsalçı Alcoa Architectural Products Merxheim şirkətinin yüksək performanslı panelləri tətbiq edilib – bu panellər əlavə istilik və səs izolyasiyası təmin etməklə yanaşı binanın estetik görkəmini artırır..

Su və tullantı idarəçiliyi: Gümüş Plaza-da ətraf mühitə təsirləri azaltmaq üçün müasir su və tullantı idarəetməsi sistemləri mövcuddur. Bina su təmizləmə sistemi ilə təchiz edilib, bu da suyun keyfiyyətini yüksəldərək israfın qarşısını alır.

Karbon İzi və Dayanıqlı İnfrastruktur: Gümüş Plaza-nın layihəsi və yerləşməsi karbon izinin azalmasına töhfə verir. Binanın mərkəzi lokasiyası və yaxınlığında metro stansiyası, avtobus dayanacaqları kimi ictimai nəqliyyat nöqtələrinin olması, işçilərin və ziyarətçilərin şəxsi avtomobildən az istifadə etməsinə şərait yaradır. Bu isə dolayısı ilə nəqliyyatla bağlı karbon emissiyalarını azaldır. Eyni zamanda, kompleks daxilində yaşıllıq zonalarının artırılması və abadlaşdırmaya önəm verilməsi qeyd olunur.

Sosial faktorlar

İşçilər və icarəçilər üçün şərait: Gümüş Plaza iş və alış-veriş mühiti baxımından yüksək komfort təmin edir. Ofislər müasir tələblərə uyğun təmir edilib və sürətli internet, müasir rabitə və təhlükəsizlik sistemləri ilə tam təchiz olunub. Həmçinin, binada 24/7 mühafizə xidməti və peşəkar idarəetmə mövcuddur ki, bu da icarəçilərin və orada çalışanların təhlükəsizliyini və rahatlığını təmin edir. Kompleks daxilində işçilərin və ziyarətçilərin faydalana biləcəyi istirahət zonaları, uşaq oyun guşələri, ictimai Wi-Fi, bankomatlar və ödəniş terminalları mövcuddur. Bu cür infrastruktur həlləri, eləcə də binadakı restoran və kafelər, işçilərin fasilə zamanı dincəlməsi, ünsiyyət qurması və sosiallaşması üçün imkan yaradır. Ümumiyyətlə, Gümüş Plaza-da çalışanlar və icarəçilər yüksək keyfiyyətli iş şəraitinə malikdir – bu da onların məmnunluğuna və məhsuldarlığına müsbət təsir göstərə bilər.

Əlçatanlıq: Kompleks fiziki əlçatanlıq baxımından da nümunəvidir. Giriş qapıları və ümumi ərazilər əlil arabaları üçün tam uyğunlaşdırılıb. Binada geniş liftlər və rampalar mövcuddur ki, bu da maneəsiz hərəkət imkanını yaradır.

Yerli icmaya təsir və sosial məsuliyyət: Gümüş Plaza-nın şəhər həyatına inteqrasiyası və yerli icmaya təsiri əhəmiyyətlidir. Bir tərəfdən, kompleksin fəaliyyətə başlaması ilə ətraf ərazidə yeni iş yerləri yaranıb, müxtəlif şirkət və mağazalar üçün imkanlar açılıb ki, bu da yerli iqtisadiyyata müsbət təsir edir. Digər tərəfdən, Gümüş Plaza sosial layihələri dəstəkləməyi və yerli icma ilə əməkdaşlığı fəaliyyətinin prioritetləri sırasına daxil edib. Məsələn, plazada mütəmadi olaraq sərgilər, xeyriyyə aksiyaları və mövsümi tədbirlər keçirilir ki, bu da həm ictimai həyatın canlanmasına, həm də mədəni fəaliyyətlərin təşviqinə xidmət edir.

İdarəetmə aspektləri

Mülkiyyət və İdarə Strukturu: Gümüş Plaza-nın mülkiyyət və idarəçiliyi peşəkar korporativ strukturla həyata keçirilir. Başlanğıcda “Gümüş Plaza” MMC adı altında fəaliyyət göstərən bu mülkiyyət vahidi 2020-ci ildə yenidən təşkil edilərək PMD Group MMC-yə birləşdirilib. Yəni, hal-hazırda Gümüş Plaza PMD Group şirkətlər qrupunun portfelinə daxildir və onun bir hissəsi kimi idarə olunur. Gümüş Plaza-nın gündəlik texniki və fasilitə idarəetməsi “Facility Management Group” (FMG) tərəfindən həyata keçirilir – FMG 400-dən çox ofis, yaşayış binası və ticarət obyektinin idarəsini aparan ixtisaslaşmış qurumdur. Beləliklə, kompleksin idarə strukturu şəffaf mülkiyyətçi (PMD Group) və peşəkar idarəedici (FMG) qollarından ibarətdir.

Şəffaflıq və Hesabatlılıq: Böyük korporativ strukturun bir hissəsi kimi Gümüş Plaza-nın idarə edilməsində şəffaflıq və hesabatlılıq prinsiplərinə ciddi riayət olunur. Şirkət daxili yoxlama və nəzarət mexanizmləri tətbiq etməklə riskləri izləyir və düzgün idarə edir. Gümüş Plaza haqqında ictimai məlumatlar (məsələn, rəsmi veb-saytlar və mətbuat məlumatları) da göstərir ki, kompleksin fəaliyyəti barədə məlumatlar açıqdır və ehtiyac olduğu halda ictimaiyyət bu məlumatlara çıxış əldə edə bilir. İnvestorlar üçün əhəmiyyətli olan maliyyə dayanıqlığı və idarəetmə təcrübələri baxımından, kompleks böyük bir holdinqin nəzarətində olduğu üçün etibarlı bir korporativ idarəetmə çərçivəsində fəaliyyət göstərir.

Etik davranış və risklərin idarə olunması: Gümüş Plaza-nın idarəedilməsi zamanı etik normalara riayət və risklərin qabaqlayıcı idarə olunması prioritet hesab edilir. PMD Group şirkəti olaraq, təchizat zəncirindəki podratçılardan etik, ekoloji və təhlükəsizlik standartlarına əməl etməyi tələb edir. Risklərin idarə olunması sahəsində isə, bina müasir təhlükəsizlik sistemləri ilə tam təmin olunub: yanğın siqnalizasiya və söndürmə sistemləri, 24/7 videomüşahidə kameraları və mühafizə xidməti sayəsində həm fiziki, həm də operativ risklər minimuma endirilir.

Nəticə: Gümüş Plaza-nın ESG faktorlarına əsaslanan qiymətləndirilməsi göstərir ki, kompleks ümumilikdə müasir, dayanıqlı və məsuliyyətli bir infrastruktur nümunəsidir. Ətraf mühit baxımından enerji səmərəliliyi və ekoloji təmiz materiallara önəm verilməsi, sosial sahədə işçilər və ziyarətçilər üçün yüksək standartlı şəraitin yaradılması və yerli icma ilə fəal əlaqə, idarəetmədə isə şəffaf və peşəkar korporativ standartların tətbiqi Gümüş Plaza-nı cəlbedici bir investisiya obyektı kimi xarakterizə edir. Mövcud məlumatlar çərçivəsində, kompleksin heç bir ciddi ESG çatışmazlığı aşkarlanmayıb; əksinə, o, Bakı şəhərində dayanıqlı kommersiya daşınmaz əmlakına uğurlu bir nümunə kimi dəyərləndirilə bilər. Bu da potensial investorlar üçün həm maliyyə, həm də reputasiya baxımından müsbət göstəricidir.

ESG göstəricilərinin təsirini ölçmək üçün hesabatda daxil edilməli göstəricilər

Qiymətləndirmə hesabatlarında ESG-nin təsirini effektiv ölçmək üçün həm keyfiyyət, həm də kəmiyyət xarakterli göstəricilər də daxil edilməlidir. Aşağıda bir neçə əsas göstərici qrupları üzrə sıralanmışdır:

Ətraf mühit üzrə kəmiyyət göstəriciləri:

Enerji istehlakı – Binanın illik enerji sərfiyyatı (kWh/m²/il). Bu, birbaşa OPEX-ə təsir edən faktordur; aşağı enerji intensivliyi maliyyə baxımından üstünlükdür. Məsələn, hesabatda göstərilə bilər: “Binada enerji istehlakı hər m² üçün 150 kWh təşkil edir ki, bu da bazar orta göstəricisindən 20% aşağıdır – bu fərq illik 538 AZN enerji xərci qənaəti deməkdir”.

İstixana qazı emissiyaları – Binanın illik karbon emissiyası (ton CO₂ ekvivalenti ilə). Bəzi ölkələrdə karbon emissiyası normativləri olduğundan, bu göstərici vacibdir. Məsələn, “Bina üzrə CO₂ emissiyası 200 ton/il-dir, modernizasiya sonrası bunun 120 tona enəcəyi gözlənilir – nəticədə karbon vergisinə məruz qalma riski azalır”. Bu kimi kəmiyyətlər ESG-nin maliyyə riskini (məsələn, gələcək karbon vergilərini) ölçməyə yarayır.

Su istifadəsi – İllik su sərfiyyatı (m³ ilə). Su qıtlığı riskli regionlarda bu, kritik göstəricidir. Hesabatda “Binanın su istehlakı günlük 50 m³-dür, su sızmalarının aradan qaldırılması və sensor kranların quraşdırılması ilə bunun 10% azalması hədəflənir” kimi qeyd, ESG tədbirinin nəticəsini ölçür.

Tullantıların idarəedilməsi – Binadan çıxan bərk tullantı həcmi və təkrar emala göndərilən hissə (% ilə). Məsələn, “Binada tullantıların 40%-i çeşidlənib təkrar emala yönləndirilir; bu göstərici şəhər ortalamasından yüksəkdir”. Bu, sosial və ekoloji imic üçün də önəmlidir.

Bina sertifikatları və reytinglər – Yuxarıda qeyd olunan LEED, BREEAM, ENERGY STAR balları və s. kəmiyyət göstəricidir. Məsələn, “Bina ENERGY STAR balı 100 üzərindən 85 bal almışdır (yəni binaların 85%-dən daha səmərəlidir)” – bu birbaşa kəmiyyət ifadəsidir. EPC (Energy Performance Certificate) kimi yerli sertifikat balı varsa (A, B, C sinifləri), o da qeyd olunmalıdır; çünki Avropada aparılan araşdırmalara görə EPC reytingi yüksək olan binalar 5-10% baha satılır.

Sosial və idarəetmə üzrə göstəricilər:

İcarəçi məmnuniyyəti və saxlanma faizi – Binada icarəçilərin məmnunluğu (məsələn, sorğulara əsasən) və müqavilə müddəti sonunda yenidən uzatma faizi. Yüksək məmnunluq sosial sahədə müsbət göstəricidir və vakansiya riskini azaldır. Məsələn, “Son sorğuda icarəçilərin 90%-i binanın şəraitindən razıdır; son 3 ildə müqavilə yeniləmə faizi 85%, bazar orta göstəricisi 70% olub”.

Əməyin təhlükəsizliyi və sağlamlıq göstəriciləri – Məsələn, binada son 1 ildə baş verən işçi qəzalarının sayı (əgər tikinti və ya istismar fazasındadırsa). Həmçinin bina daxilində havanın keyfiyyəti indeksi (IAQ), gün işığı alan sahənin faizi, səs izolyasiyası səviyyəsi kimi rifah indikatorları verilə bilər. WELL sertifikatı varsa, onun balı (məsələn, 10 üzərindən 8) göstərilə bilər.

Əlçatanlıq və inklüzivlik – Binanın fiziki əlillər üçün uyğunlaşdırılmış sahələri (giriş pandusları, liftlərdə braille düymələr və s.), ictimai nəqliyyata yaxınlıq (məsələn, “300 m məsafədə metro stansiyası”) kimi göstəricilər sosial baxımdan dəyərlidir. Bunlar birbaşa maliyyə dəyəri ölçüsü olmasa da, kirayəçi kütləsini genişləndirən amillərdir.

İdarəetmə təcrübələri – Bu daha çox keyfiyyət indikatoru olsa da, hesabatda qeyd edilə bilər: məsələn, “Binanın idarəedilməsi ISO 50001 enerji idarəetmə standartına uyğundur” və ya “Sahib şirkət illik davamlılıq hesabatı dərc edir və ESG üzrə məsul şəxs təyin edib”. Belə məlumatlar investor etimadını artıran faktorlar kimi vurğulanmalıdır. Governance indikatorlarını tam kəmiyyətə çevirmək çətindir, lakin ESG reyting agentliklərinin balları (MSCI ESG sub-komponentləri kimi) istifadə oluna bilər.

İcma və yerli təsir göstəriciləri – Məsələn, “Binanın inşası/istismarı zamanı yerli icmadan X nəfər işlə təmin olunub” və ya “İcarəçilər tərəfindən hər il filantropiya tədbirlərinə Y AZN töhfə verilir” kimi sosial təsir rəqəmləri də daxil edilə bilər. Bu cür məlumatlar, xüsusən S (Social) komponentinin narrativini gücləndirir.

Mövzu 10. Praktik hesablamalar

Öncəki slaydlardakı göstəriciləri hesabat cədvəllərində və ya qrafiklərdə təqdim etmək məsləhətdir. Məsələn, “ESG Əsas Göstəriciləri” adlı bir cədvəldə:

Göstərici	Ölçü vahidi	Cari dəyər (Gümüş Plaza)	Müqayisə (Bazar orta)
Enerji istehlakı	kWh/m²/il	150	180 (orta)
Su istifadəsi	m³/sinə/il	1200	1500 (orta)
Karbon emissiyası	ton CO ₂ /il	180	-
Tullantıların təkrar emalı	%	50%	30% (şəhər orta)
LEED sertifikatı	-	Yox (namizəd*)	-
GRESB bal (fondda)	/100	80	65 (peer orta)
Vakansiya səviyyəsi	%	8%	12% (rayon orta)
İcarə artım tempi	% (illik)	4%	2.5% (ilkin proqnoz)
Kirayəçi yeniləmə faizi	%	85%	70% (təxmini orta)

Bu şəkildə həm Ətraf mühit (ilk dörd sətir), həm İdarəetmə və sertifikat (sonrakılar), həm də maliyyə ilə əlaqəli (vakansiya, kirayə artımı, yeniləmə faizi) göstəricilər bir yerdə verilir. Bu cədvəldə rəqəmlərin yanına qısa qeyd verib onların mənasını da açıqlamaq olar. Məsələn, “Enerji istehlakının bazar ortalaması ilə müqayisədə aşağı olması binanın enerji səmərəliliyini və aşağı əməliyyat xərclərini göstərir” kimi footnote yazıla bilər. Bu cür kəmiyyət əsaslı KPI-lar ESG-nin dəyərə təsirini izləmək və gələcəkdə yenidən qiymətləndirmə apararkən tərəqqini ölçmək üçün də faydalıdır.

Keyfiyyət göstəriciləri isə hesabatın mətni daxilində vurğulanmalıdır. Məsələn, “Bina ISO 14001 ətraf mühit idarəetmə standartı ilə idarə olunur”, “İqlim riski: bina Xəzər dənizi sahilindən 1 km içəridə yerləşir, sel riski aşağıdır, lakin isti yay aylarında soyutma tələbi yüksəkdir”, “Sahibkar 2025-ci ilədək karbon neytrallığı hədəfləmişdir və bu məqsədlə illik 5% enerji səmərəliliyi yaxşılaşdırılması planlanır” və s. Bu ifadələr ESG-nin keyfiyyət baxımından nəzərə alındığını göstərir.

Hesabatda həm kəmiyyət, həm keyfiyyət göstəricilərinin olması ESG təhlilinin holistik (məcmu) olduğunu nümayiş etdirir. Yəni, təkcə rəqəmlər yox, eyni zamanda strateji öhdəliklər və idarəetmə tədbirləri də əks olunur. Bu, oxuyucuda (sifarişçi, investor və s.) inam yaradır ki, qiymətləndirici mövzunu hərtərəfli araşdırıb.

Nəticə və tövsiyələr

ESG amillərinin daşınmaz əmlak qiymətləndirilməsinə integrasiyası artıq peşə standartının bir hissəsinə çevrilir. RICS-in yenilənmiş təlimatlarında açıq şəkildə qeyd olunur ki, qiymətləndiricilər ESG mülahizələrini metodologiya və hesabatlılıqda nəzərə almalıdırlar, bu məqsədlə mülkiyyətçilərin topladığı davamlılıq məlumatlarını istifadə etməli, bazarda riskləri proqnozlaşdırmalıdırlar. Gümüş Plaza kimi obyektlərin qiymətləndirilməsi aparılarkən, aşağıdakı tövsiyələrə əməl etmək məqsədəuyğundur:

Hesabatda ayrı ESG bölməsi: Rəsmi qiymətləndirmə hesabatında “Ətraf mühit, Sosial və İdarəetmə Təhlili” adlı ayrıca bir bölmə daxil edin. Bu bölmədə binanın ESG profilini, müvafiq göstəriciləri cədvəl/qrafiklərlə təqdim edin və onların dəyərə necə təsir etdiyini izah edin. Bu, hesabatın strukturlu və oxunaqlı olmasını təmin edəcək.

Mənbələrə istinad və əsaslandırma: ESG faktorlarına görə dəyərdə etdiyiniz hər düzəlişi mütləq əsaslandırın – mümkün olduğu qədər bazar sübutu (məsələn, “LEED sertifikatlı bina filan ünvanada X AZN/ m² satıldı, adi bina Y AZN/m², fərq Z%”) gətirin. Əgər lokal bazarda sübut yoxdursa, beynəlxalq tədqiqatlardan sitat gətirin (bu hesabatda istifadə etdiyimiz kimi). Bu, ESG düzəlişlərinin şəffaflığını və qəbul edilə bilməsini artırır.

Maliyyə modelində ssenarilər: Qiymətləndirmə zamanı tək bir dəyər rəqəmi verməklə yanaşı, variant analizləri təqdim edin. Məsələn, “Əgər bina XYZ ESG tədbirlərini icra etsəydi, dəyəri A AZN olardı (Yüksək Ssenari); tədbir görülməsə və karbon tələbləri sərtləşsə, dəyər B AZN ola bilər (Aşağı Ssenari)”. Bu cür yanaşma müştəriyə risklər və imkanlar barədə quantum məlumat verir və qərarvermədə yardımçı olar.

ESG göstəricilərini yaxşılaşdırmaq üçün tövsiyələr: Qiymətləndirici olaraq, yalnız mövcud vəziyyəti deyil, eyni zamanda binanın dəyərini artırmaq üçün hansı ESG addımlarının atıla biləcəyini də qeyd etmək dəyər qatır. Məsələn, hesabatın sonunda “Tövsiyələr” kimi alt başlıqda deyə bilərsiniz: “Gümüş Plaza üçün enerji effektivliyinin artırılması (məs: LED işıqlandırma, günəş panelləri) illik xalis gəliri 1200 AZN artırır, bu da dəyərə müsbət təsir edər.

Hüquqi və tənzimləyici çərçivəni unutmamaq: ESG indikatorlarının dəyərə təsirini ölçərkən mütləq mövcud və gözlənilən hüquqi normaları qeyd edin. Məsələn, Azərbaycanda yaxın gələcəkdə enerji səmərəliliyi və ya binaların istilik izolyasiyası ilə bağlı standartların sərtləşməsi ehtimalı varsa, bunu risk amili kimi vurğulayın. Beynəlxalq kontekstdə, Avropa Birliyinin CSRD və ESRS tələbləri (davranış hesabatlılığı standartları) kimi regulativ dəyişikliklər gələcəkdə global investorların gözləntilərini formalaşdıracaq. Hesabatda belə məlumatların qısa qeyd edilməsi binanın dəyərinə sistemli yanaşmanı göstərir.

Qiymətləndirmə qeydiyyatlarında ESG: Son olaraq, qiymətləndirmə raporunun işində (work file) ESG ilə bağlı topladığınız bütün məlumatları, hesablamaları saxlayın. Gələcəkdə bazar daha çox sübut ortaya qoyduqca, sizin ilkin fərziyyələrinizi müqayisə edib düzəliş etmək lazım gələ bilər. Hal-hazırda bəlkə subyektiv görünən $\pm 5\%$ düzəlişlər, bir neçə il sonra real satışlarla təsdiqlənəcək. İndi düzgün metodoloji yanaşma qurmaqla, gələcəkdə ESG dəyərləməsində peşəkar mövqeyinizi gücləndirəcəksiniz.

Gümüş Plaza nümunəsində aparılan bu təhlil göstərir ki, ESG integrasiyası daşınmaz əmlak dəyərləndirilməsində həm zəruri, həm də mümkündür. Doğru indikatorlar seçilib, düzgün modellərlə tətbiq edildikdə, ESG amilləri rəsmi qiymətləndirmə hesabatının ayrılmaz və rəqəmlərlə əsaslandırılmış hissəsi ola bilər. Bu da öz növbəsində mülkiyyətçiyə aktivinin dəyərini artırmaq üçün strateji baxış verir və investorlara daha dolğun informasiya təqdim edir. Zamanla, ESG faktorlarını nəzərə alan qiymətləndirmələr bazar tərəfindən etalon kimi tələb olunacaq – artıq bu proses başlamışdır və peşəkar qiymətləndiricilər bu yeni reallığa hazır olmalıdırlar.

Mövzu 11. Bakı şəhərində ESG tələblərinə cavab verən çoxmənzilli yaşayış binaları



AZƏRBAYCAN
QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

Hazırda Bakıda rəsmi LEED/BREEAM/Azeri Green Zoom sertifikatlı çoxmənzilli YAŞAYIŞ binası barədə açıq mənbələrdə məlumat yoxdur – elmi məqalələrə görə indiyə qədər yalnız Bakı Ağ Şəhər ofis binası (BREEAM) və Fairmont oteli (Azeri Green Zoom, Platinum) sertifikat alıb və bunlar yaşayış deyil. Amma bir sıra premium yaşayış kompleksləri öz layihə təsvirlərində enerji səmərəliliyi, izolyasiya, geniş yaşıllıq, sosial infrastruktur və “yaşıl həyət” konsepsiyası vurğulayır. Bunlar aşağıdakılardır:

1. Port Baku Residence (Port Baku Residential Towers)

Yeri: Səbail/Nəsimi, Dənizkənarı bulvarın davamı zonası

ESG elementləri (E):

Beynəlxalq mənbələrdə layihə “eco-friendly design”, enerji-effektiv sistemlər, suya qənaət edən texnologiyalar və yaşıl məkanlar ilə seçilən yaşıl bina.

Sosial (S):

Geniş landşaftlı podium, istirahət zonaları, fitnes, wellness, ictimai məkanlar, piyada gəzinti zonaları.

Qeyd: Formal sertifikat səviyyəsi açıq göstərilmir, lakin dizayn konsepsiyası və texniki həllər E və S üzrə yüksəkdir.

2. “City Garden Narimanov” (Kristal Abşeron)

Yeri: Nərimanov, metroya ~5 dəq məsafə

ESG elementləri (E):

Kompleks günəş panelləri ilə təchiz olunub, bu da həm enerji xərclərini azaldır, həm də davamlı inkişaf istiqamətində addım kimi təqdim olunur.

Mənzillərarası və mənzil daxili divarlarda sellübor və daş yun əsasında səs və istilik izolyasiyası tətbiq olunur.

Sosial (S):

Layihə 21 ha ərazini, bunun 17,3 ha-sı yaşıl həyət olmaqla, 10 000-dən çox bitki, dekorativ göllər, uşaqlar üçün təhlükəsiz oyun yerləri, istirahət zonaları nəzərdə tutur.

Qeyd: E + S komponentləri baxımından hazırda Bakıda ESG-yə ən çox yaxınlaşan iri yaşayış layihələrindən biridir.

Mövzu 11. Bakı şəhərində ESG tələblərinə cavab verən şoxmənzilli yaşayış binaları

3. “Gözəl Bakı” Yaşayış Kompleksi

Yeri: Nəsimi/Nərimanov, Feyzulla Qasımzadə 1/76

ESG elementləri (E):

Layihə təsvirində açıq yazılıb ki, yüksək göstəricilərlə enerji səmərəliliyi və seysmik müqavimət əsas götürülüb; kərpic divarlar istilik izolyasiyası ilə təmin edilib.

Sosial (S):

Qapalı həyət, videomüşahidə və mühafizə xidməti, geniş landşaft dizaynı, yaşıllıq, uşaq meydançaları, istirahət zonaları, yeraltı parkinq, ətrafda məktəblər, klinikalar, park və ticarət infrastrukturu.

4. “Terrace Tower Baku”

Yeri: Səfəraliyeva küç. 28, Nəsimi/Xətai sərhədi

ESG elementləri (E):

Təsvirə görə bina “əla enerji səmərəliliyi” ilə fərqlənir, xarici divarlar yüksək səviyyədə izolyasiya olunmuş, fasad keramika-qranit plitələrlə örtülmüşdür.

Mənzillər enerjiyə qənaət edən İtaliya istehsalı pəncərələr və fərdi istilik sistemi ilə təchiz edilib.

Sosial (S):

Yeddinci mərtəbə səviyyəsində 750 m² “yaşıl park”, fitness mərkəzi, restoran, SPA-salon, qapalı və yerüstü parkinq, təhlükəsizlik və video-nəzarət.

5. “Raffle Tower” – Bakı Ağ Şəhər

Yeri: Bakı Ağ Şəhər, mərkəzi hissə

ESG elementləri (E):

Layihədə yüksək göstəricili enerji səmərəliliyi və seysmik müqavimət vurğulanır; müasir texnologiyalar əsasında inşa olunan 20 mərtəbəli çoxmərtəbəli yaşayış binasıdır.

Sosial (S):

Ağ Şəhər master-planı çərçivəsində piyada küçələri, bulvar, parklar və qarışıq təyinatlı (mixed-use) məkana inteqrasiya olunmuşdur.

Mövzu 11. Bakı şəhərində ESG tələblərinə cavab verən şoxmənzilli yaşayış binaları

6. “Lake City” Yaşayış Kompleksi

Yeri: Nərimanov, Ziya Bünyadov prospekti 2036, Olimpiya Stadionu ilə üzbəüz

ESG elementləri (E):

Texniki təsvirlərdə tikinti sahəsinin 11 ha olduğu, müasir materiallardan istifadə edildiyi, tavan hündürlüyü, konstruktiv həllər və s. qeyd olunur, lakin enerji sertifikatı ayrıca göstərilmir.

Sosial (S):

Qapalı şəhərcik konsepsiyası, uşaq meydançaları, futbol meydançası, açıq və qapalı hovuzlar, fitness, SPA, beynəlxalq təhsil müəssisəsi, 24/7 mühafizə, geniş istirahət zonaları; metroya piyada yaxınlıq və göl mənzərəsi.

7. “Narimanov Residence”

Yeri: Nərimanov rayonu

ESG elementləri (E):

Layihə təsvirində binanın yüksək enerji səmərəliliyi göstəricilərinə və zəlzələ davamlılığına malik olduğu qeyd edilir.

Sosial (S):

Qapalı həyət, yaşayış üçün nəzərdə tutulmuş abadlıq elementləri və Nərimanov ərazisinin mövcud sosial infrastrukturu ilə inteqrasiya.

8. “Park Çinar” – Baku White City (Central Park kvartalı)

Yeri: Bakı Ağ Şəhər, Central Park kvartalı

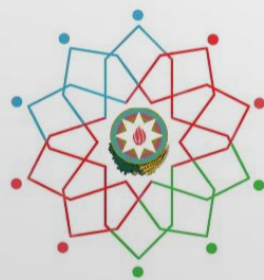
ESG elementləri (E):

Məlumatla görə binada ventilyasiya olunan keramik fasad və istilik izolyasiyası tətbiq olunur; kompleks ərazisinin təxminən 50 %-i abadlaşdırılmış və yaşıllaşdırılmış zona kimi nəzərdə tutulub.

Sosial (S):

Ağ Şəhər bulvarı, Karabakh Horse meydanı, məktəb, ticarət və biznes mərkəzləri, istirahət və piyada sahələri ilə əhatəli şəhər içi mühit yaradır.

DİQQƏTİNİZƏ GÖRƏ TƏŞƏKKÜR EDİRİK!



**AZƏRBAYCAN
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI**

Əlaqə: Səbail rayonu, Badamdar şossesi 27; mobil: 055 253 70 55 | 012 555 25 25

E-mail: info@aqp.az

Veb-sayt: aqp.az