

Kockázat megnevezése, leírása	A projektre gyakorolt hatás	Bekövetkezés valószínűsége	Bekövetkezés hatásának mértéke	Kockázat szintje	Kockázatkezelés módja
Nem megfelelő szervezeti háttér kialakítása: a megvalósítás szervezete nem képes rugalmasan, de a város érdekeit szem előtt tartva, időben meghozni a megfelelő beruházói döntéseket	Jelentős mértékben rontja a beruházás finanszírozási lehetőségeit, csökkenti a megfelelő bérlői mix kialakításának lehetőségét, csökkenti az értékesítés optimális megvalósítását és rontja a funkcionális és városképi kialakítás megfelelőségét.	alacsony	magas	közepes	Olyan rugalmas, piac-orientált szervezeti háttér kialakítása, amely rendelkezik: <ul style="list-style-type: none"> ■ megfelelő testületi/önkormányzati mandátummal, vagyonkezelési joggal ■ kompetens szakemberekkel (jogi, pénzügyi, beruházói, fenntartói és marketing tapasztalat)
A Kormány nem járul hozzá a hitel felvételhez; a stabilitási törvény alapján a Kormány járul hozzá a hitelfelvételhez, fő szabály szerint az éves törlesztés nem lehet magasabb, mint a helyi iparüzési adóbevétel 50%-a: 400Mft, amely feltétel teljesül.	A beruházás nem valósítható meg, illetve csak saját forrás bevonásával, vagy előzetes, alacsonyabb áron történő értékesítéssel valósítható meg.	alacsony	magas	közepes	A szabályozásoknak és formai követelményeknek megfelelő beruházási, és finanszírozási konstrukció képviselője a kormányzati szervek felé. Költségcsökkentés; pl. építészeti program csökkentése, parkolók felszíni kialakítása újonnan megszerzett szomszédos ingatlanokon.
Banki finanszírozási lehetőségek beszűkülése, banki érdeklődés hiánya a megvalósítási fázis finanszírozására	A beruházás nem valósítható meg, illetve csak saját forrás bevonásával, vagy előzetes, alacsonyabb áron történő értékesítéssel valósítható meg.	alacsony	magas	közepes	Hatékony szervezet által működtetett marketing kialakítása, bérlői/vásárlói érdeklődés fenntartása és fokozása, előzetes bérlői/vásárlói megállapodások megkötése, építési tervezési és engedélyezési folyamatok ütemes megvalósítása Költségcsökkentés; pl. építészeti program csökkentése, parkolók felszíni kialakítása újonnan megszerzett szomszédos ingatlanokon.
Alacsony bérlői/vásárlói érdeklődés a kínált kereskedelmi/szolgáltató egységek irányába	A projekt megvalósításának és az eredmények pénzügyi fenntarthatóságának sérülése, szélsőséges esetben a projekt nem valósítható meg (lásd: a megvalósítási fázis banki finanszírozása).	közepes	közepes	közepes	Részletes értékesítési stratégia kidolgozása és végrehajtása, amely a valós igényekre és a már lefolytatott egyeztetésekre alapoz. Hatékony marketing, potenciális bérlők felkutatása, előzetes megállapodások megkötése

Kockázat megnevezése, leírása	A projektre gyakorolt hatás	Bekövetkezés valószínűsége	Bekövetkezés hatásának mértéke	Kockázat szintje	Kockázatkezelés módja
Üzleti célú terület (3.500m ²) bére adottsága a projekt megvalósításának szakaszában: az előzetes piac-felmérések és egyeztetések alapján, megfelelő bérlő mix és bérleti díj stratégia megválasztása	A projekt pénzügyi és üzleti sikerességét alapvetően befolyásolja, a pénzügyi fenntarthatóságot csökkenti.	magas	közepes	magas	Körütekintő, a valós igényeknek, előzetes megállapodásoknak, bérlői/vásárlói szempontoknak megfelelő építészeti tervezés. Magas színvonalú ingatlan-együttes létrehozása. Költségcsökkentés; pl. építészeti program csökkentése, parkolók felszíni kialakítása újonnan megszerzett szomszédos ingatlanokon.
Kereskedelmi célú területek részleges vagy teljes értékesítése a tervezett árszint mellett: a részbeni értékesítés illetve az egységeként történő értékesítés jóval nagyobb pénzügyi és működési kockázatot hord magában, mint a kereskedelmi célú területek egyben történő értékesítése (lásd: Értékesítés lehetséges módzatai)	A projekt pénzügyi és üzleti sikerességét alapvetően befolyásolja, a pénzügyi fenntarthatóságot csökkenti.	közepes	alacsony	közepes	
Jelenlegi épület(ek) bontása: a területen jelenleg található építmények (beleértve a térszín alatti épületrészeket is) bontási terve még nem készült el. Ennek hiányában a bontási költségeket és csak becsülni lehet, illetve felmerülhet veszélyes anyagok jelenléte is.	Amennyiben a bontás során valamely épület(rész) esetében felmerül veszélyes hulladék kezelése, akkor az adekvát kezelési folyamat növelheti a kalkulált költségeket és hosszabbíthatja megvalósítás időszakát.	alacsony	alacsony	alacsony	A bontási tervek elkészítés részletes, a veszélyes anyagokra is kiterjedő előzetes felmérést kell készíteni. Jelentősebb tartalék képzése.
Kivitelezői piac helyzete: a válság okozta ingatlanpiaci pangás következtében az építőipari kivitelezési piac volumene és ezzel az ágazatban dolgozók száma 2009 és 2014 között jelentősen csökkent, a piac kereslet vezérlés	Nehezítheti a beruházó tárgyalási és érdekérvényesítési pozícióját a kivitelező kiválasztásának folyamatában, hozzájárulhat a kivitelezési költségek tervezettnél magasabb szintjéhez és elhúzódsához.	közepes	alacsony	közepes	A potenciális kivitelezők felkutatása, felkészülés a (köz)beszerzés hatékony és gyors lebonyolítására. A pontos kivitelezést segítő tervek elkészítése. Jelentősebb tartalék képzés.
Építési szabályozási környezet: a tervezett beépítés a jelenleg érvényben lévő szabályozás alapján	A nem megfelelő építészeti kialakítás csökkenti a bérlői/vásárlói érdeklődést valamint a funkciók	alacsony	közepes	közepes	A meglévő építés szabályozás módosítása, oly módon, hogy az megfeleljen az

Kockázat megnevezése, leírása	A projektre gyakorolt hatás	Bekövetkezés valószínűsége	Bekövetkezés hatásának mértéke	Kockázat szintje	Kockázatkezelés módja
nyes építési szabályzat és telekosztás alapján csak korlátokkal valósítható meg, a telekösszevonásokkal felmerül az építési szabályozás módosításának szükségessége, amelynek jelentős időigénye van.	megfelelő használhatóságát. Közvetve csökkenti a hasznosítás lehetőségeit, rontja a pénzügyi fenntarthatóságot.				tervezett épületegyüttes építészeti koncepciójának és a potenciális betelepülők igényeinek.
„Pláza stop” intézménye: a jelenleg érvényben lévő szabályozás alapján a „400 m ² -nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény építésének, átalakításának, valamint a 400 m ² -t meghaladó bruttó alapterületre való bővítésének építészeti hatósági engedélyezési eljárásában az országos illetékességgel eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal vezetőjének (a továbbiakban: Kormányhivatal) szakhatósági állásfoglalását be kell szerezni az építési engedély iránti kérelem és mellékletei megküldésével”.	A törvényi szabályozásnak való nem megfelelés a projekt megvalósítását ellehetetleníti.	alacsony	magas	közepes	A tervezett koncepció alapján a fejlesztés a „...létesítés helye szerinti településre és vonzáskörzetére gyakorolt környezeti, közlekedési és településrendezési hatásaival összefüggő szakkérdésben nem okoz olyan hátrányos következményeket, amelyek aránytalanul meghaladják a kereskedelmi építmény létesítésétől várható előnyöket...”. Az engedélyezi folyamattal kapcsolatos tájékoztató, a pozitív elbíráláshoz szükséges tervek, tanulmányok elkészítése.
A kialakított parkolók P+R parkolóként történő hasznosítása a városi és környékbeli autósok által	Az üzemeltetés megnehezül, folyamatos konfliktusok az üzleti partnerekkel.	alacsony	alacsony	alacsony	Műszaki megoldások alkalmazása a parkoló a célnak megfelelő használatának biztosításához.
A különböző funkciók együttlésének negatív következményei	Az üzemeltetés megnehezül, folyamatos konfliktusok az üzleti partnerekkel.	alacsony	alacsony	alacsony	A megvalósult projekt üzemeltetésére az ingatlanegyüttest társasházzá kell alakítani, amelyben rögzíteni kell a különböző funkciók, közös területek használatának követelményeit.
A projekt lakossági elutasítása: lakossági támogatás hiánya.	A projekt megvalósításának jelentős csúszása.	alacsony	alacsony	alacsony	Folyamatos tájékoztatás, kommunikáció a városlakókkal.