

# **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**

„Város a Város Alatt”

Megvalósíthatósági tanulmány 1. rész

**DÖNTÉS-ELŐKÉSZÍTŐ MUNKAANYAG**

2008. május

**A tanulmány elkészítésében közreműködött:**

Projektvezető: Szijjártó Orsolya, Inventio Consulting Kft.

Műszaki tanácsadó: Kormos Gyula, Egri Tervezőműhely Egyesülés

Tanácsadó: Séra Zsolt (5. fejezet)

Projektasszisztens: Zács Emőke

HitesyBartuczHollai Euroconsulting Kft.

1124 Budapest, Németvölgyi út 114.

tel: [06-1]-319-1790

fax: [06-1]-319-1381

e-mail: [info@hbhe.hu](mailto:info@hbhe.hu)

[www.hbheuroconsulting.hu](http://www.hbheuroconsulting.hu)

## Tartalomjegyzék

|   |    |
|---|----|
| 1. Vezetői összefoglaló .....   | 5  |
| 2. Háttér.....  | 10 |
| 2.1. A munka leírása .....  | 10 |
| 2.2. Alkalmazott módszerek .....  | 11 |
| 3. Nemzetközi és hazai példák elemzése.....                                   | 13 |
| 3.1. Egyes példák bemutatása.....   | 15 |
| 3.1.1. Budavári Labirintus (Budapest, Magyarország) .....                     | 15 |
| 3.1.2. Artúr Király Labirintusa (King Arthur's Labyrinth) Corris, Wales ..... | 17 |
| 3.1.3. Oppenheim-i pincelabirintus (Oppenheim, Németország) .....             | 19 |
| 3.1.4. Wieliczka sóbánya (Wieliczka, Lengyelország) .....                     | 21 |
| 3.1.5. Langenloisi „Loisium” pincerendszer .....                              | 22 |
| 3.2. Összegzés .....  | 24 |
| 4. Helyzetfeltárás.....   | 28 |
| 4.1. Kínálat.....   | 28 |
| 4.2. Kereslet .....   | 30 |
| 4.2.1. Vendégforgalmi adatok elemzése (város, megye) .....                    | 30 |
| 4.2.2. Eger iránti kereslet hazai összehasonlításban .....                    | 34 |
| 4.2.3. Főbb attrakciók iránti kereslet .....                                  | 36 |
| 4.2.4. Az interjúk tanulsága a jelenlegi helyzet vonatkozásában .....         | 38 |
| 5. A pince jelenlegi helyzetének értékelése .....                             | 39 |
| 5.1. A vizsgált akcióterület bemutatása .....                                 | 39 |
| 5.2. Tulajdonviszonyok bemutatása .....                                       | 39 |
| 5.3. A pince története, legendái.....   | 40 |
| 5.4. A pincerendszer műszaki feltételrendszere .....                          | 40 |
| 5.4.1. A pincék biztosítása .....   | 40 |
| 5.4.2. Vízfakadások a pincerendszeren belül.....                              | 41 |
| 5.4.3. Csorgarendszer a pincéken belül.....                                   | 41 |
| 5.4.4. A szellőztetők elhelyezkedése.....                                     | 42 |
| 5.4.5. Közművek, közlekedés .....   | 43 |
| 5.5. A pince jelenlegi látogatottsági adatai.....                             | 43 |
| 6. Projektfejlesztés .....  | 47 |
| 6.1. A kérdőíves felmérés eredményei, célcsoportok .....                      | 47 |
| 6.2. A projektfejlesztés szempontjai.....                                     | 50 |
| 7. Lehetséges funkciók bemutatása.....  | 52 |
| 7.1.1. Történeti témájú funkciók .....  | 52 |

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 7.1.2.  | Borfürdő .....  | 54  |
| 7.1.3.  | Tudáspince .....  | 55  |
| 7.1.4.  | Modern művészeti bemutatóhely .....                                       | 56  |
| 7.1.5.  | Középkor világa (ennek részeként „Jumurdzsák labirintusa”).....           | 57  |
| 7.1.6.  | Aquárium.....   | 58  |
| 7.1.7.  | Pincék világa .....   | 58  |
| 7.1.8.  | Bormúzeum, borház .....   | 60  |
| 7.1.9.  | Egyéb funkciók vizsgálata .....   | 61  |
| 7.1.10. | Az egyes funkciók értékelése .....  | 62  |
| 7.2.    | Alternatívák elemzése.....  | 63  |
| 7.2.1.  | Kiválasztott funkciók leírása .....                                       | 63  |
| 7.2.2.  | A bejárat és fogadótér elhelyezése során figyelembe vett szempontok ..... | 67  |
| 7.2.3.  | Az alternatívák vizsgálatának módszertana .....                           | 68  |
| 7.2.4.  | Az egyes alternatívák vizsgálata .....                                    | 72  |
| 7.2.5.  | Az alternatívák összehasonlítása.....                                     | 87  |
| 8.      | Mellékletek.....  | 90  |
| 8.1.    | Irodalomjegyzék .....   | 90  |
| 8.2.    | Interjúalanyok listája.....   | 90  |
| 8.3.    | Pénzügyi számítások .....   | 91  |
| 8.4.    | A koncepciók ábrázolása .....   | 114 |

## 1. Vezetői összefoglaló

**Jelen tanulmány első részének célja** az egri pincerendszer, különös tekintettel az Érseki Pince hasznosításának turisztikai szakmai szempontok alapján való vizsgálata volt, a lehetséges funkciók tekintetében **életképes alternatívák vázolása**, végül pedig javaslattétel a megvalósítandó alternatívára vonatkozóan.

Munkánk során az Egri Tervezőműhely Egyesülés részéről Kormos Gyula építésszel működtünk együtt, aki az egyes funkciók, alternatívák műszaki megvalósíthatóságát számunkra véleményezte, illetve közreműködött az általunk javasolt funkciók térbeli elhelyezésében, illetve meghatározta az egyes alternatívák költségeit.

A lehetséges funkciók meghatározásakor kiemelten fontosnak tartottuk hazai és nemzetközi földalatti létesítmények, mint **legjobb példák elemzését**. Az európai és hazai földalatti kínálati elemek áttekintését követően **a következő létesítményeket vizsgáltuk részletesen:**

- Budavári Labirintus
- Artúr király labirintusa (King Arthur's Labyrinth) (Wales)
- Oppenheim-i pincelabirintus (Németország)
- Wieliczka sóbánya (Lengyelország)
- „Loisium” pincerendszer (Ausztria)

Ezen példák elemzésének eredményeként megállapítottuk, hogy **Magyarországon Budapesten kívül nagy méretű, föld alatt bemutatott, kialakított attraktív turisztikai kínálat jelenleg nincs**, illetve fejlesztés alatt áll (Esztergomban, Pécs). Ezen megállapítás tehát alátámasztja azt a turisztikai potenciált, amit a pince fejlesztése jelenthet, melyet Eger Város Önkormányzata is felismert.

Általában elmondható, hogy **a vizsgált példák többségében az eredeti funkciót állították helyre**, vagy tervezik helyreállítani. Az eredetitől eltérő funkció kialakítására az Artúr Király Labirintusában és a Budai Labirintusban került sor. **Az egri pincerendszerhez adottságaiban leginkább hasonlító három példa:** az Esztergomban tervezett bormúzeum, az Oppenheim-i pincelabirintus, valamint az osztrák **Loisium, mely legjobb példaként szolgálhat az egri pincerendszer hasznosítása szempontjából**, hiszen az egrihez hasonló boros pincében került kialakításra egy a bort, mint témát középpontba állító komplexum.

A látogatószámokat vizsgálva megállapítható, hogy a földalatti attrakciók vonzóak a turisták számára, az objektumokat (a Wieliczka sóbánya kivételével) **évente 40-70 ezer látogató keresi fel.**

**Eger város turisztikai kínálatát és a város iránti keresletet áttekintve** a következő legfontosabb megállapításokat vontuk le:

Megállapítható, hogy mind Eger városa, mind az egri vár versenytársaihoz képest jelentős számú látogatót vonz, tehát **a város jelentős potenciállal rendelkezik** a turizmus területén. 2000 és 2006 között az Egerbe érkező vendégek száma mintegy 18,7%-kal nőtt, ami főként a **belföldi látogatószám növekedésének** volt köszönhető.

Érdekesség, hogy az **egri várat látogatók 47,5%-a külföldről** érkezett, és az a tény, hogy külföldi látogatók között jelentős (49%) a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya. Ezen adat a KSH adatokkal szemben azt mutatja, hogy igenis szükség van a minőséget kereső felnőtt (belföldi és külföldi) turisták igényeinek kielégítésére. Ezt az is alátámasztja, hogy **a várba látogatók 70%-a felnőtt** volt. (Az adat forrása: Heves Megyei Önkormányzat.)

Az **általános keresleti trendek** tekintetében megállapítható, hogy azon városok voltak a legnépszerűbb magyar városok 2006-ban, melyek kínálatukat az **egészség- és wellness turizmus** területének kínálatával tudták kiegészíteni, vagy vízparti településként rekreációt kínálnak. Azon, főként történelmi-kulturális vonzerővel bíró városok – köztük Eger is - melyek az egészség- és wellness turizmus piacán kevésbé pozícionáltak magukat az előző évhez képest veszítettek kedveltségükből.

**A pincében elhelyezhető több funkciót vizsgálatunk**, melyeket előre meghatározott projektfejlesztési szempontok alapján értékeltünk. A feltételrendszernek leginkább megfelelő funkciók a borfürdő, illetve a bormúzeum létrehozatala lett, illetve a gyermekesek számára a „Középkor világa” kialakítása bizonyult a legjobb funkciónak. A jelenlegi pince felújítása, a „Pincék világa” a javasolt funkciók között a negyedik helyet foglalja el.

**A kiválasztott funkciók tartalma a következő:**

**Borfürdő:** A fürdő, illetve wellness létesítmény a bor és a szőlő jótékony hatását kihasználó kezeléseket és borfürdőt kínál a vendégeknek. Eger mint a bor és a fürdők városa egy borfürdő kialakításával ötvözné ezen két fő vonzerejét. Eger ezzel olyan egyedi kínálatot hozna létre, mely a város egyediségét – miszerint a város erősségei a borturizmusban és az

egészségturizmusban rejlenek - még inkább kiemelné. A fejlesztés illeszkedik a jelenlegi wellness trendekhez is.

**Bormúzeum, borház:** A bor készítésének módját, egészen a szőlőtől a borig bemutató interaktív kiállítás és borkóstolóhely. Jó példaként az Ausztriában kialakított ún. **Loisium** projekt szolgál, ahol a tradíció és a modern találkozása a jellemző. A létesítmény **minőségi célcsoportok** számára nyújtana programot. A modern értelemben vett kiállítás során a szőlőtőkétől (szabadtér) a borkészítésen keresztül (pincehelyiségek, egri pincék története) egészen a borig (vendéglátóegység) lehet vezetni a látogatót.

**Középkor világa:** Egy történelmi élménypark, amely a **középkori Egert** idézi. A legjobb példák közül a létesítmény az **Artúr Király labirintusához hasonlít** leginkább, azzal a különbséggel, hogy jobban koncentrál a felnőttek igényeinek a kielégítésére is. A létesítmény egyik része a török korhoz kapcsolódó „Jumurdzsák labirintusa” kifejezetten gyerekeknek játékos feladatokkal, esetleg akadálypályával (csónakázás, pallón való közlekedés stb.). Az interpretációnál a pince meglévő adottságai és az azokat kiemelő modern színpadtechnikákban is alkalmazott elemek dominálnak, nincsenek panoptikumra emlékeztető figurák.

**Pincék világa:** Alapvetően a pincét mint attrakciót állítja a bemutatás középpontjába. Bemutatja a pincék fajtáit, az egri pincék sajátosságait, történetét (tufa és pincevágás), és konkrétan az Érseki Pince történetét (késő középkori Érseki Pince működése, Érseki uradalom gazdálkodása).

**A legjobb értékelést kapott funkciókból kerültek összeállításra a lehetséges alternatívák.** Mivel egyedül az egri vár 2005-os felmérése alapján tudtunk következtetni az Egerbe látogatók összetételére, valamint elfogadott turisztikai stratégia nem állt rendelkezésünkre, a következő két alapelv figyelembevételével alakítottuk ki a lehetséges alternatívákat: olyan kínálati elemek kialakítása volt a cél, amelyek célcsoport orientáltan kielégítik a **minőségi, igényes felnőtt turisták** igényeit, valamint a **családok, diákok** számára is programot nyújtanak. Ennek megfelelően a minőségi turistáknak szóló funkciót és a családok igényeit szolgáló funkciókat ötvöztük az alternatívák esetében.

Az egyes alternatívák esetében a becsült látogatószám alapján meghatároztuk azok térigényét, melynek figyelembe vételével a funkciókat térben Kormos Gyula, építész helyezte el.

Az **alternatívák összehasonlítása** céljából mindegyik alternatíva esetében elvégeztük a **pénzügyi és gazdasági-társadalmi megtérülési számításokat**, melyek a projekt közvetett, multiplikátor hatásaival is számoltak.

A pénzügyi számításokhoz Kormos Gyula építészől minden alternatíva esetében megkaptuk az egyes funkciókra eső működési költségeket és bevételeket, valamint a térbeli elhelyezéstől függően az egyes funkciók beruházási költségeit

A következő táblázat a **vizsgált alternatívák** tartalmát mutatja be, az oszlopban az Érseki Pincében potenciálisan elhelyezhető funkciókat, míg a táblázat felső sorában a felső pincében elhelyezendő funkciókat tüntettük fel. Az „X” az egyes funkciók kombinációját, az egyes alternatívák tartalmát jelöli.

| Érseki Pince/<br>Felső Pince | nincs<br>funkció | Középkor<br>világa | Borfürdő | Bormúzeum | Alternatíva     | Látogatóközpont  |
|------------------------------|------------------|--------------------|----------|-----------|-----------------|--|
| Középkor világa              |                  |                    |          | X         | 1.A alternatíva | új épület vagy jelenlegi Kazamata Disco átalakításával |
| Bormúzeum                    |                  | X                  |          |           | 1.B alternatíva | új épület vagy jelenlegi Kazamata Disco átalakításával |
| Középkor világa              |                  |                    | X        | X         | 2. alternatíva  | buszpu.  |
| Pincék világa                | X                |                    |          |           | 3. alternatíva  | bejárat az Eszterházy tér felől                        |

A szerzők javaslata szerint az alternatívák közti választás a gazdasági-társadalmi megtérülés (ENPV) alapján történt.

### **Javasolt megvalósítás**

A vizsgált alternatívák közül mind a gazdasági-társadalmi megtérülési szempont figyelembevételével, mind a pénzügyi megtérülés szempontjából **a 2. alternatíva mutatkozott a legelőnyösebbnek.** Ezen alternatíva komplexitásánál fogva különböző célcsoportokat vonz, közvetett hatásai révén- jelentős számú turista térségben tartása, illetve új turisták vonzása- a gazdaság és a társadalom számára a legtöbb haszonnal jár.

A javasolt alternatíva keretében az Érseki Pincében **a „Középkor világa” valósulna meg,** amely széles célcsoport igényeit kielégíti, specializáltan a gyermekkel érkezők számára programot biztosítva. A buszpályaudvar megvásárlását követően megvalósulna az osztrák „Loisium” legjobb példához hasonló komplexum, amely **egy borra tematizált szállodát, borfürdőt és bormúzeumot kínál**a minőségi célcsoportok számára.

Mivel a szerzők tudomása szerint a buszpályaudvar hasznosításával jelen pillanatban nem lehet számolni, ezért egy olyan megoldás javasolt, amely nyitva hagyja a buszpályaudvar kérdéséről függő 2. számú alternatíva megvalósításának lehetőségét.

### **Ütemezett javaslat:**

**1. ütemben az 1A alternatíva megvalósítását javasoljuk,** mivel ezen alternatíva a jövőben, a buszpályaudvar esetleges megvásárlása esetén átalakítható a legjobb társadalmi haszonnal járó 2. számú alternatívává.



Az 1. ütemben kialakításra kerülne az Érseki Pincében a **„Középkor világa”, a felső pincében** pedig a modern értelemben vett **bormúzeum**, amely egyben a Gyertyás Borok Házához is csatlakozhatna.

Amennyiben Eger Város Önkormányzatának sikerül megvásárolnia a buszpályaudvart a **2. ütemben kerülne** sor az 1. ütemben kialakított bormúzeumhoz csatlakoztatva a **borra tematizált szálloda és borfürdő létrehozatalára.**

### **Az 1. ütemben javasolt 1.A Alternatíva leírása:**

#### **Beruházási költség:**

**Új látogatóközpont építése esetén:** 2.148 millió Ft, melyből a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**A Kazamata Disco PPP konstrukcióban való hasznosítása esetén:** 1.968 millió Ft, melyből becslések szerint<sup>1</sup> 180 millió Ft a Kazamata Disco tulajdonosával való megegyezés költsége (közös PPP konstrukcióban való megvalósítás vagy megvásárlás), a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) pedig 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:** előkészítés időszaka: 2008-2009, megvalósítás időszaka: 2010-2011.

### **Az 2. ütemben javasolt fejlesztések:**

**Beruházási költség:** 996 millió Ft, melyből az autóbusz pályaudvar becsült bekerülési értéke bruttó 420 millió Ft.

**Beruházó:** magántőke

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás

**Ütemezés:** előkészítés időszaka: 2010-2011, megvalósítás időszaka: 2012-2013.

---

<sup>1</sup> Ezen költségtétel pontos megállapításához a Kazamata Disco tulajdonosával való tárgyalások szükségesek az Önkormányzat részéről.

## 2. Háttér

### 2.1. A munka leírása

Eger Város Önkormányzata 2005-ben az Egri Tervezőműhely Egyesüléssel kidolgoztatta a belváros alatt húzódó két pincerendszer - az Érseki Pincerendszer és az ún. felső pince turisztikai hasznosítását, mely a Város a Város alatt címet kapta. A tanulmány központi elemét a Köllő Miklós által javasolt koncepció képezi, amely egy Történelmi Látványpark kialakítására irányul az Érseki Pincerendszerben, ahol Eger város középkora kerülne bemutatásra panoptikum formájában, melyet az interaktivitást ösztönző színeszi képességekkel rendelkező vezetők mutatnának be az érdeklődőknek. A Történelmi Látványparkhoz kapcsolódóan egy központi épület is kialakításra kerülne, mely turisztikai szempontból a látogatóközpont szerepét töltené be, ahol gyermekek számára történelmi játszóház is létesülne.

A felső pincében egy ún. Tudáspince kialakítását javasolták a tervezők, amely a játék és szórakozás keretében kulturális, történelmi és tudományos ismereteket biztosítana az ide látogatóknak. A projekt a két témát felölelő turisztikai vonzerőfejlesztésen túlmenően több városrendezési elemet is tartalmaz, mint például egy mélygarázs kialakítása, zöldterületek rendezése valamint a jelenlegi buszpályaudvar kulturális központtá való átalakítása.

Jelen tanulmány első részének célja az egri pincerendszer, különös tekintettel az Érseki Pince hasznosításának turisztikai szakmai szempontok alapján való vizsgálata volt, a lehetséges funkciók tekintetében életképes alternatívák vázolása, végül pedig javaslat tétel a megvalósítandó alternatívára vonatkozóan.

A funkciók meghatározása a jelenlegi helyzet feltárását követően történt. A helyzetfeltárás során megvizsgáltuk földalatti létesítmények - legjobb példák - hasznosításának módjait, azzal a céllal, hogy az egri pincerendszer hasznosítása szempontjából megfelelő tanulságokat vonjunk le a funkció, az üzemeltetés és a turisták részéről megmutatkozó igény, kereslet vonatkozásában.

A tanulmány első felében több, a pincében elhelyezhető funkció vizsgálatát végeztük el, majd az életképesnek ítélt funkciókból kerültek összeállításra a lehetséges alternatívák. Az építések által adott becsült beruházási és működési költségek, valamint a tapasztalati adatok alapján becsült látogatószámok figyelembevételével meghatároztuk az egyes alternatívák pénzügyi és gazdasági-társadalmi megtérülési mutatóit, melyek alapján felállításra került egy prioritássorrend.

A tanulmány második felében Eger Város Önkormányzata által preferált alternatíva részletes kidolgozására kerül sor.

## 2.2. Alkalmazott módszerek

A megvalósíthatósági tanulmány kidolgozása során az alábbi módszereket alkalmaztuk:

- Primer információszerzés:

- Helyszíni bejárások

Helyszíni bejárásokra főként a projekt akcióterületén került sor: bejártuk az érintett pincerészeket: a jelenleg „Város a Város Alatt” címen működő érseki pincerendszert, az ún. Taverna pincét, a Gyertyás Borok Háza alatti pinceszakaszt, valamint a régebbi „Kazamata Disco”-t is megtekintettük, mint lehetséges csatlakozó elemet.

Megtekintettük továbbá az Esztergomi Érseki Pincét, ahol Bormúzeum létrehozatalára nyertek támogatást kiemelt projektként 2007-ben.

- Kérdőíves felmérés

„Város a Város Alatt” címen jelenleg Tietze Nándor egyéni vállalkozó működteti az érseki pincerendszert, ahol a pincét idegenvezető mutatja be az érdeklődőknek. Az idegenvezetés során a 2005-ben készült tanulmányterv elképzelései kerülnek ismertetésre. 2007. szeptember-októberében rövid kérdőíves felmérés készítésére került sor a jelenlegi pincét („Város a város alatt”) meglátogatók körében. A felmérés célja az volt, hogy megismerje a turisták véleményét, a pincében tervezendő funkciók vonatkozásában, valamint, hogy információt kapjunk a jelenlegi látogatói összetételéről.

- Interjúk

A város idegenforgalmi szakembereivel és egyéb érintett szereplőivel készített interjúk célja véleményük megismerése volt a város jelenlegi turizmusáról, fejlesztési irányokról, valamint a pincében tervezhető alternatív funkciókról. A nemzetközi legjobb példák üzemeltetőivel telefonos interjúkat készítettünk, illetve e-mailen kaptunk tőlük információt. (Az 8.2. számú melléklet tartalmazza az interjúalanyok listáját.)

- Szekunder információszerzés

Információk összegyűjtése a hasonló földalatti turisztikai létesítményekről, legjobb példákról, valamint az általános turisztikai trendekről, illetve Eger városa iránti jelenlegi turisztikai keresletről.

- *Online források:*

Az ún. legjobb példák honlapjai, szóba jöhető alternatívákhoz hasonló magyarországi létesítmények honlapjai.

- *Offline források:* legjobb példák kiadványai, Központi Statisztikai Hivatal (KSH) vendégforgalmi és kereskedelmi szálláshely-kapacitási adatai, Eger Város Önkormányzata által végzett turisztikai kutatások áttekintése, eddigi a „Város a város” alatt című projekthez kapcsolódó dokumentumok áttekintése, a pince történetével kapcsolatos irodalom áttekintése.

### 3. Nemzetközi és hazai példák elemzése

Jelen megvalósíthatósági tanulmány kidolgozása során a hazai és külföldi példák elemzése, azok tapasztalatainak levonása meghatározó jelentőséggel bírhat az érseki pincerendszerben kialakítandó szakmai program, funkció szempontjából.

Több olyan földfelszín alatti helyszínt vizsgáltunk, amelyek hasznosítása ötletként, példaként szolgálhat jelen projekt szempontjából, attól függetlenül, hogy azok eredeti funkciója mi volt. Ennek megfelelően vizsgáltunk barlangokat, volt borospincéket, volt légópincéket, katakombákat. Eger városmagja alatt húzódó pincerendszerek egyediségénél fogva kevés, minden aspektusában hasonló adottságokkal rendelkező, már működő szolgáltatásokat kínáló létesítményt találtunk külföldön, illetve belföldön.

A projekt szempontjából releváns hazai és nemzetközi példának azon létesítményeket ítéltük, amelyek adottságai, lehetőségei hasonlítanak az egri pincéhez, ezek közül kerültek kiválasztásra a részletes vizsgálatot érdemlő példák, melyek a következők:

- Budavári Labirintus
- Artúr király labirintusa (King Arthur's Labyrinth)
- Oppenheim-i pincelabirintus
- Wieliczka sóbánya
- „Loisium” pincerendszer

#### További vizsgált objektumok:

A **Pécsi Pincelabirintus** egyik hasznosítási példája a 2007 tavaszán megrendezett ideiglenes képzőművészeti kiállítás, ahol fény hatására világító festmények kiállításának adott otthont a pécsi pincerendszer. A pincében jelenleg étterem, szórakozóhely üzemel, turisztikai hasznosítása jelenleg nincs, de Pécs városa tervezi ez irányú kihasználását. A pince hasznosítása az Európa Kulturális Fővárosa programban nem szerepel.

A **pécsi ókeresztény** sírkamrák, az Európában található katakombák (párizsi, palermoi stb.) többségükben eredeti funkciójukat mutatják be: A pécsi ókeresztény sírkamrákban egy IV. századi ókeresztény temető maradványai kerülnek bemutatásra, így itt új funkció nem került kialakításra. A párizsi katakomba rendszer nem más, mint egy temetkezési hely, ahová a párizsi temetők túltelítettsége miatt temetkeztek a párizsiak.

A **székesfehérvári** megaprojektben szereplő „Magyar Királyok Panteonja” csúcstechnológiával felszerelt, számos látványelemet felvonultató modern történelmi múzeum építését tervezi az önkormányzat és egy helyi cég. A panteon a belváros szívében, negyven méter mélyen a föld alatt kapna helyet, ahová mozgólépcsőn juthatnának le a látogatók. A megaprojektre pályázati úton szerettek volna forrást biztosítani, azonban jelenleg a beruházás nem kezdődött el.

Budapesten a 30 km-es **kőbányai pincerendszer**, a sziklakórház, valamint az Ördögórom-sziklába vájt mesterséges óvóhely-labirintus, légópince hasznosítása még várat magára.

A **West Virginia Cold War Bunker**-ben (West Virginia-i hidegháborús bunker) ennek eredeti funkcióját mutatják be. A bunker 1995 óta látogatható, egy héten kétszer. A túra során bemutatásra kerül, hogyan lehetett élni egy ilyen bunkerban, illetve hogy milyen szolgáltatások (pl.: fogorvos) álltak rendelkezésre. Még maga Dwight D. Eisenhower is tartott itt magas beosztású embereknek eligazítást.

Közép-Európában egyedülálló látványosság a **tapolcai Tavasbarlang**. Tapolca természeti ritkaságát, 1902-ben kútásás során fedezték fel, majd tíz évvel később a látogatók előtt is megnyitották. A karsztvíz által kialakított háromszintű barlangrendszer alsó teremt és a felső járatok egy részét 19 Celsius-fokos víz borítja. Ezt a mintegy 300 méteres szakaszt csónakkal lehet körbejárni. A változó mélységű, tiszta vízben jól láthatók az alsó termekbe vezető lejáratok is. A mészkőben kialakult barlang különös érdekességét a benne levő tavak adják, melyek zöldes színű vizén - néhány évnyi szünet után - 1998-tól újra lehet csónakázni. 2005 második félévétől a Tavasbarlang újra a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága fennhatósága alá került. Az egri pincerendszer eltérő adottságai miatt legjobb példaként ezen objektumot nem elemeztük.

Vizsgáltuk továbbá egyéb magyarországi, **egyházi tulajdonban lévő volt borpincék** mai hasznosítását. Egy olyan példát találtunk, amely projektünk szempontjából említést érdemel. Az **esztergomi Prímás pincerendszerében** bormúzeum, illetve borkóstolására alkalmas hely jönne létre, melynek feladata a magyarországi és kárpát-medencei borkultúra népszerűsítése, a szőlészet és borászat emlékeinek bemutatása is lesz. A Prímási Borrend megalapítását követően 2007-ben a Prímási pincerendszer turisztikai hasznosítására kiemelt projektként pályáztak és támogatást nyertek. A felújítások után turisztikai fogadóközpont működhet az épületkomplexumban, ahol kávézó, borozó és üzletek is helyet kapnak majd, de a Prímási Borrend (melyet dr. Erdő Péter bíboros alapított) ülései is itt lesznek. Mivel a projekt a VVA-hoz hasonlóan fejlesztés alatt van legjobb példaként nem vizsgáltuk, azonban konkurenciaként ezen létesítménnyel feltétlenül számolni kell.

## 3.1. Egyes példák bemutatása

### 3.1.1. Budavári Labirintus (Budapest, Magyarország)

#### Rövid leírás, alapadatok

A Budavári Labirintus, a Budai vár alatt található barlang és mélypincerendszer 16 méter mélyen a Várhegy gyomrában helyezkedik el.



#### Objektum története

Hévízes feltörések és kimosódások révén jött létre ez a nagyságát tekintve (1200 m járható, látogatható) világviszonylatban egyedülálló mésztufa-barlangrendszer.

A barlang járatait, melyek összeköttetésben állnak a vár házainak pincéivel egy idő után hadi és gazdasági célokból összekötötték, s az így kialakult labirintust vasbeton szerkezetekkel megerősítették. Az utak teljes kiépítésére az 1930-as években került sor, s a világháborúk alatt titkos katonai objektumként, óvóhelyként használták a labirintust. A kezdeti gazdasági, illetve katonai célokat később felváltotta a kulturális, illetve turisztikai célból való hasznosítás: a mai labirintus területén kezdetben barlangmúzeum, majd panoptikum működött (melyet Köllő Miklós tervezett), azonban a viaszbábuk és ruházatuk a föld alatti klímának, a magas páratartalomnak és az állandó nedvességnek köszönhetően tönkrement, ezért a kiállítást be kellett zárni. 1996-os rekonstrukciós munkálatokat követően kapott itt helyet a Budavári Labirintus.

#### Fő vonzerő, egyediség

A Budavári Labirintus fő vonzereje, illetve egyedisége adottságaiban- egyedi barlangrendszer a vár alatt- és kialakításában rejlik. A labirintus alapvetően egy belső bolyongásba vezeti a látogatót, ennek szellemiségét közvetíti. Fő motivációk a „megélni, átélni, megérezni”. Nem a klasszikus kiállítási módszertannal közvetíti a mondandóját, kevés a felirat, a látogató nincs „túlterhelve” olvasnivalóval.

#### Szolgáltatások, programok

A Budavári Labirintus az állandó, alapvetően történelmi jellegű kiállításon túlmenően számos egyéb programmal színesíti kínálati palettáját. Külön célcsoportoknak kínál különféle programokat, a hagyományos bemutatóhelyektől eltérően az esti órákban is kínál programot. A látogatás átlagosan kb. 45 percet vesz igénybe.

A labirintus alapvetően egyénileg látogatható, de lehetőség van idegenvezetés igénybevételére is. A látogatók 85%-a egyénileg, míg 15%-uk csoportosan érkezik ide.

A labirintus nappal megtekinthető része az ún. **Őskori, illetve a Történelmi Labirintus**. A Labirintus körbejárását az Őskori Labirintus megtekintésével kezdhetik a látogatók, itt az európai barlangművészet legjelentősebb alkotásainak másolata található. Az Őskori Labirintusból a Történelmi Labirintusba jutnak a látogatók, ahol a magyar és egyetemes történelem főbb állomásai, szimbolikus alakzatai, jelenetei elevenednek meg. Olyan labirintus részekben haladhatnak keresztül a turisták, mint a sámán-átjáró, a csodaszarvas-ösvény, a hun-magaslat, az árpád-házi boltíves terem, a tatár-folyosó, a reneszánsz sziklaterem (Mátyás-borkutakkal), a koronás fő és az oszmán sikátor. Itt ér véget a magyar történelemben való kalandozás, s léphet be a látogató a Más-világ labirintusba, mely nem más, mint a jelen bemutatása 40 millió éves távlatból kiállított „leletanyagok” segítségével.

A **Bátorság Labirintusa** nappal, illetve este is látogatható, mely gyermekek és felnőttek számára egyaránt próbatételt jelent.

A **Személyes Labirintus** csak éjjel látogatható, s nem más, mint egy egyszemélyes útkeresés, melynek során a látogató egyedül saját ösztöneire, illetve a labirintusfonalra támaszkodhat. A Személyes Labirintushoz kapcsolódik a **Szerelmesek Labirintusa**, melyet fiatal párok számára alakítottak ki. A lényeg, hogy a menyasszony és a vőlegény más ajtón indulva, más utat járnak be, a labirintus végén azonban kereszteződnek útjaik.



Este 18 órától a lámpákat leoltják a labirintusban, és olajlámpásokkal lehet végigjárni a barlangrendszert. Ez az egyik legnépszerűbb program a Budavári Labirintusban.

A labirintusok bejárását követően a látogatók a Vetítőteremben magyar, angol és német nyelven tekinthetnek meg rövidfilmeket Magyarországról, Budapestről, illetve a labirintusról.

Az iskolás csoportokat külön szolgáltatásokkal várják, ilyen pl.: a rendhagyó történelem- és művészettörténeti óra.

A gyerekeknek külön gyereklabirintust hoztak létre, mely vasárnap délelőtt játékos elfoglaltságokkal, pl. a Nap kiszabadítása, illetve kreatív játékokkal várja a látogatókat.

A Budavári Labirintusban várhatóan 2008-tól lehetőség lesz Budapest és természetesen a Labirintus 3D-s „bejárására” is.



Az objektum kitűnő rendezvényhelyszínként is szolgál, a vendéglátó és kiállítási terekben céges, társas rendezvények (pl.: különböző korok lakomái), csapatépítő tréningek, konferenciák megtartására is van lehetőség. De tartottak már itt kiállítás-megnyitókat, színházi előadásokat, koncerteket is.



### Látogatottsági adatok

A látogatók között nagy számban vannak a belföldi látogatók (kb. 85%), akik a személyes „bolyongás” lehetősége miatt látogatnak el a Labirintusba, míg a külföldi turisták a Várban tett látogatásuk alkalmával fedezik fel a Labirintust.

A napi forgalom előszezonban (április-június) hétköznap naponta 200-260 fő, hétvégén a duplája, míg szezonban 400-500 fő. Amennyiben kiemelt nemzetközi rendezvény van a közelben, úgy a látogatók száma a 600-800 fő/napot is eléri. A szezonon kívül a látogatók száma hétköznap 30-50 fő, míg a hétvégén 80-110 főre emelkedik. Összességében éves szinten a látogatottság eléri a 60 ezer főt (Megjegyzés: saját számítás alapján).

Célcsoport: A megcélzott korosztály 4 éves kortól a 99 évesig terjed. 4 éves kor alatt a Labirintus látogatása nem ajánlott, mert a kisebb gyermekek megijedhetnek.

Különleges történelem, művészettörténet órákat is szerveznek főként iskoláskorú gyerekek számára (a történelmi utalások miatt), illetve a felnőtt korosztály (kiállítások, koncertek, színházi előadások formájában) is megtalálja, amiért érdemes a Budavári Labirintusba ellátogatni.

### Pénzügyek, üzemeltetés

Az egész évben nyitva tartó Budavári Labirintus egyike a hazánkban található öt magánmúzeumnak, az üzemeltetője a Budavári Labirintus Vendéglátóipari és Kereskedelmi Kft. A Budavári Labirintussal kapcsolatosan felmerülő összes költséget az üzemeltető cég állja, állami támogatást nem kapnak. A Budavári Labirintus fenntartja magát, profitot termel.

### 3.1.2. Artúr Király Labirintusa (King Arthur's Labyrinth) Corris, Wales

#### Rövid leírás, alapadatok

„Artúr Király labirintusa” Walesben, Corrisban található, a Braichgoch nevű hegy gyomrában.

#### Objektum története



A labirintus egy egykor működő bányában (Braich Goch Slate Mines 1836-1970) került kialakításra, a látogatók számára 1994-ben nyitották meg a területet. A labirintus bejárása közel 45 percet vesz igénybe, a „túra” hossza kb. fél mérföld (804 m).

### **Fő vonzerő, egyediség**

A létesítmény a wales-i legendákat, hagyományokat, kézművességet mutatja be. A labirintus fő vonzereje a meseszerű interpretációval bemutatott Artúr király legenda. Egyedisége a kialakított mesevilág, az interpretáció módja és a játékos bemutatás, valamint, hogy a labirintus nagy részének látogatása csónakon történik. A labirintus belsejébe a nagy vízesésen keresztül lehet bejutni, a felszín alatti folyón csónakokon viszik a látogatókat, ezt követően a barlang folyosóit gyalogosan lehet bejárni.

### **Szolgáltatások, programok**

A teljes létesítmény három fő részre tagolódik:

- Maga a labirintus
- Az ún. Bard's Quest (Bárdok Kutatása)
- Corris Craft Centre (Corris-i Mesterségek Központja)



A labirintus csak csoportosan látogatható. A barlangjáratokban Artúr király uralkodásának kora elevenedik meg audiovizuális elemek („élőképek”) segítségével.

Izgalmas fény- és hanghatások színesítik az egyes történeteket, melyeket a narrátor mutat be a látogatóknak, aki egyébként végigkíséri őket a labirintusban való kalandozásuk során.

A középpontban mítoszok, legendák állnak, a látogatók az alagutak, barlangjáratok bejárása során megismerhetik Artúr király és lovagjai, valamint Merlin és Avalon köré szőtt ősi wales-i legendákat. Az alagutakban, barlangjáratokban megelevenedő, a hang és fényhatások által színesített ún. élőképek sárkányokról, óriásokról, csatákról, árulásról szólnak. A labirintus végén szintén a föld alatti folyón csónakázva juthatnak el a látogatók a Corris Craft Centre-be és a Bard's Quest-be.



A Bard's Quest a legendákhoz, azok megismeréséhez kapcsolódó interaktív kiállítás, melynek célja, a bárdok legendájának megőrzése. Az ide látogatók játékos feladatokban vehetnek részt, melyek célja a legendák felkutatása, s így azok megismerése.

A Corris Craft Centre a földalatti kalandozás kezdő és végpontja egyben, 10 népművészeti kiállítás tekinthető meg itt. Meg lehet figyelni, hogy hogyan dolgoznak a kézművesek, lehetőség van az egyedi, kézzel készített emléktárgyak megvásárlására: faragott tárgyak, üvegáru, bőráru, gyertyák, ékszerek, cserépáru és fajtáékok közül válogathatnak a látogatók.

A központ modern, jól felszerelt, található itt többek között kávézó is, de a kertben - ahol játszótér is található- lehetőség van piknikezésre is.

### **Látogatottsági adatok**

A teljes létesítménynek évente 80.000 látogatója van, melyek közül kb. 45.000 fő látogatja magát a labirintust. A látogatók többsége belföldi látogató, mindössze 3-4%-uk külföldi.

A Labirintus főképp azokat célozza meg, akik a környékre érkeznek üdülni. A fő célcsoport az iskolások csoportja, azonban a labirintus elhelyezkedése nem segíti elő az iskolás csoportok látogatását, évente kb. 50 csoportot látnak vendégül.

Az iskolás csoportokat, osztályokat külön szolgáltatásokkal várják a labirintusban, mely szorosan kapcsolódik az általános iskolai történelem, illetve földrajz óra tananyagához. A történelem tekintetében a labirintus történetei visszanyúlnak egészen a rómaiak, angolszászok, valamint a vikingek korába. A földrajz tantárgyhoz pedig úgy kapcsolódik a labirintus kiállítása, hogy egy érdekes esettanulmányon keresztül mutatják be a gazdasági tevékenységek változásait, hogyan alakult a gazdaság a földművelésen keresztül az ipar, majd a szolgáltatások szektorának uralkodóvá válásáig.

### **Pénzügyek, üzemeltetés**

A labirintus szezonálisan tavasztól őszig tart nyitva, decemberben külön karácsonyi programokkal várják a látogatókat.

Az üzemeltető és a tulajdonos is egyben egy magáncég, a Corris Caverns Ltd. A céget kifejezetten a labirintus működtetésére, üzemeltetésére hozták létre.

A Labirintus teljes egészében profitorientált alapon működik. A fő fejlesztésre kapott állami támogatást, de a működési költségekre nem kapott és nem is kap állami segítséget.

## **3.1.3. Oppenheim-i pincelabirintus (Oppenheim, Németország)**

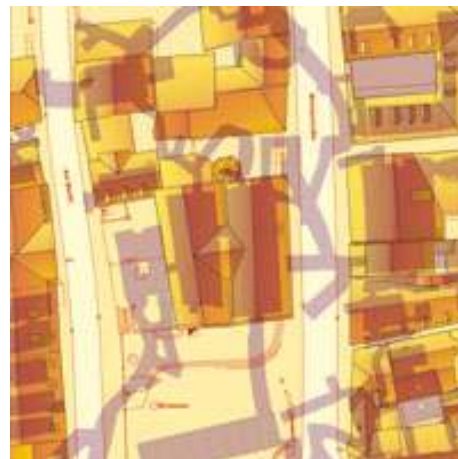
### **Rövid leírás, alapadatok**

Oppenheim városa a Rajna mellett, a hesseni Rheinhessen tartományban található. A város lakosságának száma 7.000 fő, alapvetően bortermeléssel foglalkozik, emellett egyre fontosabb szerepet tölt be a város életében az élénkülő turizmus, középpontban a városközpont alatt húzódó pincerendszerrel, pincelabirintussal. Oppenheim kisváros, fő turisztikai attrakciója a kölni dómhoz hasonló gótikus Katharinenkirche, és a pincelabirintus.

### **Objektum története**



A labirintus, mely a középkori városrész alatt helyezkedik el pincék komplex rendszere, amely a több mint 8 méter vastag löszrétegben (homok és agyag keveréke) keletkezett. A pincék több szinten helyezkednek el, az eddig megerősített rész kb. 500 méter hosszú, s közel 6000 négyzetméternyi terület vár még megerősítésre. A XII.-XIII. században megépített pincerendszer fölött 1689 után egy teljesen új várost építettek. Az új város a középkori pince parcelláknak megfelelően épült meg, azonban a középkori város alaprajzára, városképére csak pincerendszer alapján lehet következtetni. A pincét alapvetően élelmiszerek tárolására használták, de menedékhelyként, sőt menekülőútként is funkcionált minden korban. Az 1980-as években került újra a figyelem középpontjába, 1990-ben konferenciát rendeztek, melynek célja a pincelabirintus fejlesztési koncepciójának kitalálása volt. A pincerendszer rehabilitációja nélkül elképzelhetetlen a földfelszín feletti város rehabilitációja. 2003. áprilisa óta a pincelabirintus nemzeti műemlékvédelem alatt van. Komolyabb, turisztikai célú fejlesztést nem terveznek, a fő fejlesztési munkák az állagmegóvásra, további pincék bekapcsolására a rendszerbe, illetve az alapvető infrastruktúra kialakítására vonatkoznak (pl. az energiahatékony világítástechnika alkalmazására).



### **Fő vonzerő, egyediség**

Az Oppenheim-i pincelabirintus, akárcsak a jelenlegi egri Város a Város Alatt című pincevezetés a város és a pince történetét mutatja be az érdeklődőknek. A pincelabirintusban egy középkori pincerendszer elevenedik meg.

### **Szolgáltatások, programok**

A látogatókat 2003 óta fogadják kis csoportokban (max. 20 fő), a látogatás csak előzetes bejelentkezés alapján lehetséges. Az idegenvezetővel való körüljárás kb. 1 órát vesz igénybe. A XII.-XIII. század környékén megépített pincerendszerben, melyet, mint „egy város a város alatt” hirdetnek, egyelőre még nem valósítottak meg fejlesztéseket, a látogatókat körbevezetik a pincerendszeren, akik az idegenvezető történetei alapján ismerhetik meg a pincerendszer, s egyben a város múltját: Oppenheim városa egyike volt a Rajna menti fő kereskedelmi központoknak, ennek, illetve a Rajna vidéki (bor)kereskedőknek köszönhető a pincerendszer kiépítése is.



A pincelabirintus kiemelten fontos szerepet tölt be Oppenheim kulturális életében (szinte valamennyi kiadványukban említést tesznek a pincerendszerről), a történelem és a kulturális élet találkozása a pince. A pincelabirintus fő attrakciója az ún. ünnepi játékok.

### Látogatottsági adatok

2003-2007 között évente 40.000 ember látogatta meg a pincét. A látogatók nagy részben belföldi turisták, hétköznapi főleg cégek, civil egyesületek szerveznek ide kirándulást; míg hétvégén családok, baráti társaságok látogatják a pincelabirintust. Külföldi látogatók a testvérvárosi kapcsolatok révén érkeznek, illetve a város közelében élő amerikai turisták látogatják a pincét, azonban a külföldiek aránya nem éri el az 5%-ot.

### Pénzügyek, üzemeltetés

A pincelabirintus tulajdoni viszonyai nem teljes mértékben tisztázottak (számos pince magánház alatt található, a tulajdoni viszonyok vitásak), üzemeltetője Oppenheim Város Önkormányzata.

## 3.1.4. Wieliczka sóbánya (Wieliczka, Lengyelország)

### Objektum története

Dél-Lengyelország egyik leghíresebb turisztikai látványossága a 700 éves, UNESCO Világörökség részét képező Wieliczka sóbánya. A város alatt 327 méter mélyen elterülő bányában, mely Lengyelország legrégebbi sóbányája, megtekinthető a mind a mai napig folyó sókitermelés. A bányában 9 emeleten folyik a sótermelés, a földalatti galéria-múzeum egy ettől elszeparált részben lett berendezve.



A galéria-múzeumot és a bánya látogatható részeit bejáró turistaút 2 km hosszú, kb. 2,5-3 órát vesz igénybe a túra.

### Fő vonzerő, egyediség

A Wieliczka sóbánya egyedi jellegét, hangulatát a több funkciós, többféle igényt (kirándulás, gyógyulás, bányászat) kielégítő turisztikai palettájának köszönheti. A sóbányában az eredeti funkció visszaállításával és bemutathatóvá tételével egy különleges turisztikai attrakció jött létre. A bánya levegője a következő betegségek gyógyítására alkalmas: asztma, allergia,



légzőszervi betegségek, érrendszeri- és szívbetegségek, bőrbetegségek, metabolikus betegségek.

### **Szolgáltatások, programok**

A bányát csoportosan, csak idegenvezetés igénybevételével tekinthetik meg az érdeklődők.

A bányába gyalog lehet bejutni, a kijáratnál azonban liftek szállítják a felszínre az utasokat. A múzeumban a látogatók a sóbányászat történetével ismerkedhetnek meg, a túra során sókristály alakzatok, bányafolyosók, kamrák, kápolnák, sószobrok, földalatti tavak, eredeti berendezések, illetve felszerelések tekinthetők meg. A kiállítások, természeti szépségek megtekintése után is ott tudják tartani a látogatókat a változatos szolgáltatásoknak köszönhetően: ajándékboltok és éttermek is működnek a bánya területén. A Wieliczka sóbánya különböző rendezvények megtartására is alkalmas: több száz konferenciát, esküvőt, bált rendeztek már a sóbánya területén, s ezek mellett számos sporteseménynek is adott már otthont ez a különleges rendezvényhelyszín.

A Wieliczka sóbányában 135 méter mélyen található egy külön terem, amelyben két hetes rehabilitációs- és gyógykezelésre van lehetőség. A központot meglátogatók különböző gyógyfoglalkozásokon, fizikai gyakorlatokban vesznek részt itt tartózkodásuk alatt. A gyógyulást segíti a baktériummentes mikroklíma, a gyógyhatású nátrium klorid, magnézium ionok és kalcium.



### **Látogatottsági adatok**

A földalatti turistautat 2006-ban összesen 1.065.857 turista látogatta.

Az ide érkező turisták 58%-a külföldi, legnagyobb arányban Nagy-Britanniából, illetve Németországból érkeznek, a küldőországok TOP10-es listáját Magyarország zárja évi kb. 20.000 látogatóval.

### **Pénzügyek, üzemeltetés**

A Wieliczka sóbánya üzemeltetője egy önkormányzati tulajdonban lévő cég, a Kopalnia Soli „Wieliczka” S.A.. A bánya profitot termel, részben a turistaút üzemeltetéséből, részben a mind a mai napig folyó sókitermelésből.

## **3.1.5. Langenloisi „Loisium” pincerendszer**

### **Objektum története**

Langenlois Alsó-Ausztriában található, kb. 70 km-re Béctől. A projektfejlesztés

környezete jellemzően egy bortermelő vidék, a kisvárosias Langenlois, melynek lakossága 7000 fő körüli.



A Loisium régi pincerendszerét 900 évvel ezelőtt alakították ki, az akkori borospincék összenyitásával, felhasználásával. A pince 1994-ben új tulajdonosok kezére került, akik a lehetséges hasznosítási módokat áttekintve végül olyan vonzerő kialakítása mellett döntöttek, amelynek gazdasági hatásai az egész régióra kihatással vannak. A Loisium 2003 őszén nyitotta meg kapuit, fogadóépületének egy amerikai építész a tervezője, Steven Holl, az építkezés 2002. októbere és 2003. szeptembere között zajlott, a Loisium ezt követően nyitotta meg kapuit a látogatók előtt.

### Alapadatok

|                 | <b>„Loisium” nettó<br/>hasznos területe</b> | <b>bekerülési költség</b> |
|-----------------|---|---------------------------|
| Látogatóközpont | 1280  | 9,3 Mio EUR               |
| Pince           | 1500  | -                         |
| Hotel           | 6712  | 14,8 Mio EUR              |

A teljes építkezés az Európai Unió társfinanszírozásával valósult meg.

### Fő vonzerő, egyediség

Ausztria egyik borvárosában a szőlőskertek között található alumínium borítású, robosztus, kocka alakú épület, amely a város alatt húzódó művészi kialakított borospincerendszer fogadóépülete, mellette található a Loisium Hotel.



A Loisium a fogadóközpont és a témapark egy újfajta megközelítése, megoldási lehetősége, ami az emberek vonzódását szimbolizálja a borhoz. A projekt fontos eleme a design, a modern ötvözése a tradicionálissal. A projekt sikerének, elfogadottságának egyik kulcs eleme az objektumot tervező neves építészek hírneve: a pince részt a svájci Steiner Sarnen, míg a látogatóközpontot és a hotelt Steven Holl tervezte (a szálloda 2006-ban elnyerte az Európai Design Hotel Díjat). A Loisium nem a tradicionális „bormúzeumi” megközelítést alkalmazza, hanem event centrumként és

élményvilágként pozícionálja magát a nemzetközi piacon, szállodája egy modern design hotel. Ennek megfelelően az építészek hírneve önmagában is számos „szakmai” látogatót vonz.

### **Szolgáltatások, programok**

A Loesium egy tradicionális és egyben misztikus utazásra invitálja az oda látogatót, itt minden történet és legenda a bor körül forog. A látogató felfedezheti a szőlő feldolgozásának, tárolásának és palackozásának módjait és lehetőségeit. A túra kb. 1 km hosszú és másfél órát vesz igénybe.



A Loesium területén, a fogadóépületen túl, egy hotel is található, amely a kikapcsolódni vágyó turistáknak kínál programokat. A borhoz, szőlőhöz kapcsolódó spa szolgáltatásokkal kényeztetik az idelátogató vendégeket. A hotelben egy bor-könyvtár, szivar szoba és természetesen az 'AVEDA Bor Spa' (az AVEDA egy amerikai életfelfogás ötvözve osztrák kulturális gyökerekkel. Az AVEDA koncepciója a relaxálás és puritánság, összekapcsolva a kreatív energiákkal) áll rendelkezésre.

A Loesium fő sajátossága a modern építészeti elemek ötvözése a hagyományos szőlőgazdálkodás bemutatásával. A látogató a modern fogadóépületből kiindulva tekintheti meg az ausztriai hagyományos szőlőgazdálkodást bemutató kiállítást, majd a modern épületbe visszaérkezve kóstolhatja meg a helyi borkülönlegességeket és vásárolhatja is meg ezeket.

### **Látogatottsági adatok**

A langenloisi Loesiumot évente 70-72 ezer turista keresi fel.

### **Pénzügyek, üzemeltetés**

A Loesium üzemeltetője egy magáncég, a Loesium Kellerwelt Betriebs GmbH & Co.



## **3.2. Összegzés**

A fent bemutatott hazai és nemzetközi példák adottságai és lehetőségei hasonlítanak leginkább az egri pincerendszerhez. A hazai kínálat vizsgálatából megállapítható, hogy Magyarországon Budapesten kívül nagy méretű, föld alatt bemutatott, kialakított attraktív turisztikai kínálat jelenleg nincs, illetve fejlesztés alatt áll Esztergomban, Pécsen pedig gondolkodnak a lehetőség kihasználásán.

Általában elmondható, hogy a fent bemutatott példák esetében az eredeti funkciót állították helyre, vagy tervezik helyreállítani. Az eredetitől eltérő funkció kialakítására az Artúr Király Labirintusában és a Budai Labirintusban került sor.



| Attrakció megnevezése                         | Bemutatott téma                 | Megvalósulás helyszíne                            | Fő vonzerő  | A létesítmény eredeti funkciójához kapcsolódó bemutatás(I/N) |
|---|---------------------------------|---|---|--|
| Wieliczka sóbánya                             | Bányatörténet                   | egykori bánya                                     | A bányászati hagyományok bemutatása               | I  |
| Artúr király labirintusa                      | Artúr király uralkodásának kora | egykori bánya                                     | Artúr király köré szőtt legendák, mítoszok        | N  |
| Oppenheim-i pincelabirintus                   | még nincs kialakítva            | város alatt elhelyezkedő pincék komplex rendszere | még nincs kialakítva                              | I  |
| Budavári Labirintus                           | Labirintus                      | Budai vár alatt található barlangrendszer         | labirintus járás, önmagunk megismerése, bolyongás | N  |
| Loisium                                       | Bor                             | volt borospince                                   | A bor mint téma modern, designos bemutatása       | I  |
| Pécsi Pincelabirintus                         | még nincs kialakítva            | Pécs alatt elhelyezkedő pincerendszer             | még nincs kialakítva                              | I  |
| Pécsi Ókeresztény sírkamrák                   | ókeresztény temető              | volt ókeresztény temető                           | Ókeresztény temető bemutatása                     | I  |
| West Virginai Cold War Bunker                 | katonai bunker                  | volt katonai bunker                               | Történelmi helyszín bemutatása                    | I  |
| Esztergomi Borrend pincéje (fejlesztés alatt) | Bormúzeum                       | volt boros pince                                  | fejlesztés alatt                                  | I  |

Előbbi egy volt bányában, míg a budai példa a vár barlangrendszerében került kialakításra új funkcióval megtöltve azokat. A walesi és a magyar példa is népének történetét kelti életre a földalatti térben, bemutatva az adott helyszínhez, illetve témához kapcsolódó legendákat, történeteket. Míg a walesi példa meseszerű, izgalmas interpretációval mutatja be a témát főként iskolások, gyermekes családok számára, addig a Budavári Labirintus fő célcsoportjai a felnőttek, annak ellenére, hogy a gyermekek számára is kínálnak programokat.

Az egri pincerendszerhez adottságaiban leginkább hasonlító három példa: az Esztergomban tervezett bormúzeum, az Oppenheim-i pincelabirintus, valamint a Loisium.

Az Oppenheim-i pincelabirintus bemutatását főként erős adottságbeli és történeti hasonlósága miatt tartottuk fontosnak, érdekessége, hogy Oppenheimban ugyancsak „Város a város alatt”-nak hívják a pincerendszert. Ezen példa ugyanakkor nem szolgál fejlesztési legjobb példaként, hiszen a pincerendszer még fejlesztés előtt áll, benne különleges funkciót nem terveznek, „csak” a pince megóvását és történetének bemutatását. Oppenheim városával esetleg érdemes lenne felvenni a kapcsolatot, testvérvárosi kapcsolat vagy egyéb közös munka céljából.

A látogatások hosszát tekintve levonható az a következtetés, hogy általában a föld alatti programok túlnyomó többsége 1 óra körüli időtartamra korlátozódik, kivéve a Wieliczka sóbányát, ahol választott programtól függően akár 2,5- 3 óráig is a föld alatt tartózkodnak a látogatók.

A földalatti létesítmények többsége csoportosan, idegenvezető kíséretében látogatható. Kivételt itt a Budavári Labirintus jelent, melynek fő célját „a belső bolyongást” aligha lehetne elérni lármás turistacsoportokban.

A látogatószámokat vizsgálva megállapítható, hogy a földalatti attrakciók vonzóak a turisták számára, ugyanakkor a Wieliczka sóbánya kivételével egyik objektum látogatottsága sem kimagasló, évente 40-70 ezer látogatót vonzanak.

Jó példaként szolgálhat az egri pincerendszer hasznosításakor az osztrák, hasonló alapadottságokkal rendelkező Loisium példája, ahol az egrihez hasonló boros pincében került kialakításra egy a bort, mint témát középpontba állító komplexum. A szerzők véleménye szerint Eger a borhoz kötődő hírneve és ismertsége révén sokkal jobb adottságokkal rendelkezik mint a megvalósított Loisium projekt. A Loisium sikerének kulcsa tanulság lehet a fejlesztendő pince szempontjából: neves építészek design kialakítása önmagában komoly hírnevet adott a projektnek.

A legjobb példák összefoglaló táblázata

| Attrakció megnevezése       | Üzemeltető                  | Nyitva tartás | Program hossza | Látogathatóság                     | Látogatottság   | Felnőtt jegyár                | Kedvezményes jegyár           | Adottságaiban az egri pincerendszerhez hasonló |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------|----------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| Wieliczka sóbánya           | önkormányzati tulajdonú cég | egész évben   | 2,5-3 óra      | csak csoportosan                   | 1.065.000 fő/év | 46-63 PLN (kb. 3200-4400 HUF) | 31-48 PLN (kb. 2200-3300 HUF) | N  |
| Artúr király labirintusa    | magáncég                    | szezonálisan  | kb. 45 perc    | csak csoportosan                   | 45.000 fő/év    | 5,75 GBP (kb. 2100,- HUF)     | 4,1 GBP (kb. 1500,- HUF)      | N  |
| Oppenheim-i pincelabirintus | önkormányzat                | egész évben   | kb. 60 perc    | csak csoportosan, bejelentkezéssel | 40.000 fő/év    | 5 EUR (kb. 1315,- HUF)        | 2,5 EUR (kb. 658,- HUF)       | I  |
| Budavári Labirintus         | magáncég                    | egész évben   | kb. 45 perc    | egyéni vagy csoportosan            | 60.000 fő/év    | 1500,- HUF                    | 1100,- HUF                    | N  |
| Loisium                     | magáncég                    | egész évben   | kb. 90 perc    | egyéni vagy csoportosan            | 70-72.000 fő/év | 11,5 EUR (kb. 2900,- HUF)     | 9,5 EUR (kb. 2400,- HUF)      | I  |

## 4. Helyzetfeltárás

### 4.1. Kínálat

Jelen tanulmánynak nem célja Eger város részletes vonzerőfeltárának elkészítése, azonban a kínálati oldal meghatározó elemeit szükségesnek tartottuk számba venni, hiszen a pincében kialakítandó funkcióknak ezen kínálati palettába kell illeszkednie.

Eger számos nevezetes kulturális és művészeti értékének, a történelmi jelentőségű várnak, fürdőjének és a környék világhírű borainak köszönhetően Magyarország egyik leglátogatottabb városa. Eger város turisztikai vonzerejét három fő terület határozza meg, a *vár*, a *bor*, és a *gyógyvíz*. Mindezekhez ideális háttérrel ad a város történelmi hangulata, melyet elsősorban a XVIII. században épült barokk épülethomlokzatok biztosítanak.

Eger és térségében meghatározóak a *kulturális vonzerők*, mivel a térségben számos jelentős történelmi emlék található. A kínálati elemek tekintetében további domináns vonzerő a *borturizmus*, a *konferenciaturizmus*, valamint a *termál- és gyógyturizmus*.

#### **Kulturális turizmus**

Eger turisztikai potenciálját elsősorban **építészeti és kulturális öröksége** jelenti. A város kulturális, művészeti élete **sokszínű**, egyedülálló barokk belvárossal, egyháztörténeti emlékekkel és épületekkel rendelkezik. A város legjelentősebb turisztikai vonzereje az egri vár. A legfontosabb rendezvények a Végvári vigasságok, a Középkori piac és az Egri Bikavér Ünnepe, melyek jelentős számú látogatót vonzanak évente a városba.

#### **Borturizmus**

A város gazdasági szerkezetében történelmi múltat tekint vissza és ma is meghatározó szereppel bír a szőlőtermesztés és -feldolgozás. Eger város és környéke híres **történelmi borvidék**, amely 17 települést és mintegy 6.000 hektárnyi szőlőültetvényt foglal magában. A lakosság több száz éve foglalkozik szőlő- és bortermeléssel. A városban több száz pince található, melyek tekervényesen átszövik a város alatti talajt. A Szépasszony-völgy Eger legnagyobb kiterjedésű összefüggő borpincés területe, ugyanakkor a bortermelők megjelenési szándéka már nem csupán a Szépasszony-völgyre korlátozódik, hanem egyre sokrétűbben jelenik meg. Eger belvárosában borkóstolásra a nagyobb szállodák, illetve éttermek nyújtanak lehetőséget. Kifejezetten a borkóstolóhelyként egyedül a Gyertyás Borok Háza működik, itt

azonban csak előzetes bejelentkezés alapján fogadják a látogatókat. A Hotel Korona pincéje bormúzeumként funkcionál és itt is van lehetőség a borkóstolásra.

### **Konferenciaturizmus**

Eger közigazgatási, gazdasági, oktatási, kereskedelmi, kulturális, és egyházi **központ** szerepe révén a konferenciaturizmus ideális célterülete. Ehhez az elmúlt években megtörténtek a megfelelő kínálatbővítések. Egerben több nagyobb szálloda rendelkezik megfelelő konferenciatermekkel, melyek befogadóképessége akár a több száz főt is elérheti (pl.: Hotel Eger & Park, Hotel Korona, Hotel Aqua, Hotel Szent István). Azoknak a konferenciáknak, melyek valamilyen módon érintik Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatát, a Polgármesteri Hivatal Díszterme adhat otthont.

### **Egészségturizmus**

Eger **több évszázados fürdő hagyományokkal** rendelkezik. A gyógyforrásoknak a város fejlődésében és idegenforgalmában jelentős szerepe volt. Eger és környékének gazdag termál- és gyógyvízkészletei, a történelem során kialakult hagyományai és egyedülálló fürdőkultúrája ellenére a meglévő szolgáltatások nem alkalmasak az év egészében kereslet vonzására.

A HBH Euroconsulting egyetért a Horwath Consulting tanulmányában (8.1. mellékletben) megfogalmazott állítással, mely szerint Eger Termál- és Strandfürdője jelenlegi állapotában nem alkalmas a minőségi egészség- és gyógyturizmus kialakítására, főképp a lakosság kiszolgálását szolgálja.

A várhatóan 2008-ban befejeződő Török Fürdő turisztikai célú rekonstrukciója jelentősen hozzájárul Eger gyógyturisztikai arculatának erősítéséhez, ezáltal a szezonális keresleti ingadozások csökkentéséhez.

Az egészségturizmus szempontjából említést érdemel a következő szállodák kínálata:

- Hunguest Hotel Flóra, amely önálló gyógyászati részleggel rendelkezik, valamint közvetlen átjárást biztosít a városi strandfürdőbe.
- Hotel Eger & Park: Beltéri wellness fürdő, gyógyászati részleg

Magas minőségű szolgáltatásokat a következő szállodák nyújtanak:

- A Hotel Panoráma és a Hotel Eger & Park éri el a négy csillagos színvonalat.
- A tervezett Bárány uszodához kapcsolódó 4 csillagos szálloda. A hotel a rekreáció-gyógyászat terén fogja magát pozícionálni, wellness szolgáltatásokat kiegészítésként kínál majd.

Mint az a keresletelemzésből is kiderül a jelenlegi egészségturisztikai létesítmények nem képesek a minőségi vendégkörök megszólítására, valószínűsíthető, hogy ez is egyik oka a külföldi vendégszám visszaesésének.

### Versenyhelyzet

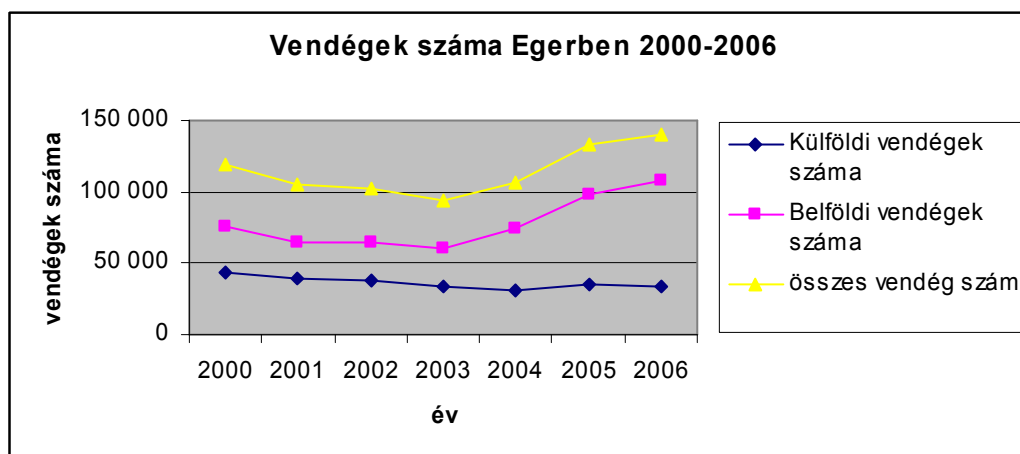
Bár a város hazai vonatkozásban mindenképpen kiemelkedő turistaforgalmat mondhat magáénak mind élesebb figyelmet kell fordítani a világ turisztikai piacán zajló, egyre kiélezettebb versenyhelyzetre. **A meglévő értékek mellé újabb vonzerők kialakítására van szükség ahhoz, hogy a hazai és nemzetközi turizmus érdeklődése fennmaradjon, illetve fokozódjon.**

## 4.2. Kereslet

### 4.2.1. Vendégforgalmi adatok elemzése (város, megye)

#### Eger város iránti kereslet turisztikai elemzése

**2000 és 2006 között az Egerbe érkező vendégek száma mintegy 18,7%-kal nőtt,** főként a belföldi látogatószám növekedésének köszönhetően, annak ellenére, hogy a külföldi vendégek száma csökkent (kb. 23,9%-kal).



Az ábrából jól látszik, hogy 2000 és 2003 között folyamatosan csökkent az Egerbe érkező vendégek száma, majd 2004-től ezen tendencia megfordult és 2005-ben már az éves vendégszám meghaladta a 2000-es szintet.

A tendencia tekintetében hasonló mondható el a vendégéjszakák számának alakulásáról is, azzal a különbséggel, hogy a 2003 után bekövetkezett növekedés ellenére a vendégéjszakák száma még 2006-ban sem érte el a 2000-es szintet, mivel a külföldi vendégéjszakák számát a növekvő belföldi vendégéjszakák száma nem tudta ellensúlyozni.

A vendégéjszakák számának mérsékelt növekedése összefügg az átlagos tartózkodási idő csökkenésével: a vizsgált időszakban **az átlagos tartózkodási idő 2,6 napról 2,2 napra csökkent**, ami sajnos összhangban van a nemzetközi trendekkel.

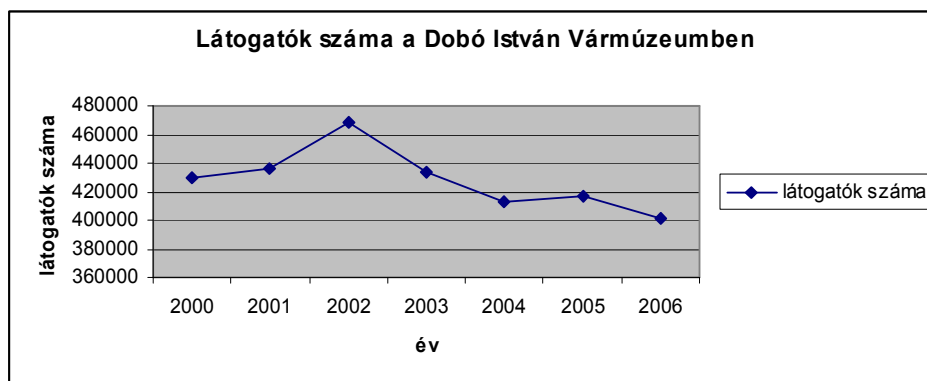
A férőhelyek száma Egerben a kereslethez alkalmazkodva 2000-2005 között 5.335-ről 6.215-re változott, mintegy 16,5%-os növekedést produkálva.

A kereskedelmi szálláshelyek és a magánszálláshelyek kapacitása és vendégforgalma Egerben

| Év   | Férőhely | Vendégek száma |          |         | Vendégéjszakák száma |          |         | Átlagos tartózkodási idő |
|------|----------|----------------|----------|---------|----------------------|----------|---------|--------------------------|
|      |          | külföldi       | belföldi | összes  | külföldi             | Belföldi | összes  |                          |
| 2000 | 5 335    | 43 465         | 75 202   | 118 667 | 142 731              | 170 835  | 313 566 | 2,6                      |
| 2001 | 5 348    | 39 773         | 64 840   | 104 613 | 138 884              | 146 440  | 285 324 | 2,7                      |
| 2002 | 4 589    | 37 633         | 64 451   | 102 084 | 116 646              | 139 919  | 256 565 | 2,5                      |
| 2003 | 4 678    | 33 445         | 60 635   | 94 080  | 87 637               | 129 196  | 216 833 | 2,3                      |
| 2004 | 4 757    | 31 311         | 74 774   | 106 085 | 86 179               | 155 126  | 241 305 | 2,3                      |
| 2005 | 6 215    | 35 046         | 98 724   | 133 770 | 99 040               | 209 741  | 308 781 | 2,3                      |
| 2006 |          | 33 078         | 107 770  | 140 848 | 80 373               | 226 241  | 306 614 | 2,2                      |

Forrás: KSH

Eger egy napos látogatóinak számát úgy becsültük, hogy az megegyezik az egri várba látogatók számával, ami az elmúlt években a következőképpen alakult:



Az **egri vár** látogatottsági összetétele alapján tudunk következtetni az Egerbe egy napra érkező turisták látogatói összetételére.

Dobó István Vármúzeum 1998-tól-2004-ig az ország leglátogatottabb múzeuma' volt, jelenleg a leglátogatottabb vidéki intézmény, országos szinten harmadik helyen áll, csak két budapesti múzeum előzi meg. A **látogatók 47,5%-a külföldről, 29% vidékről és 23,5%uk Budapestről** érkezik. Ez érdekes adat, hiszen a KSH statisztikák szerint a belföldi vendégek száma háromszorosa a külföldiekének.

A múzeum kutatásának főbb megállapításai a következők:<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Forrás: Heves Megye Önkormányzata

- A látogatók körében az **aktív keresők** aránya jelentős: 57%,
- a belföldi turisták körében legnagyobb a **hallgató, tanuló** 30,1%, a felsőfokú végzettségűek 24,7% aránya, legalacsonyabb a mezőgazdasági tevékenységet végzők és szakmunkások aránya,
- a Budapestről (23,5%) és külföldről (47,5%) érkező múzeumlátogatók körében kiemelkedő a **diplomás**ok aránya,
- a vármúzeumot felkeresők között 91% a **múzeumi szolgáltatásokat igénybe vevők** száma ,
- a külföldi látogatók közül jelentős 49% a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya,
- a többszöri látogatás gyakorisága 57,7%.

Korosztály tekintetében 2005-ben a látogatói összetétel a következőképpen alakult:

| Általános iskolás | Középiskolás | Hallgató | Felnőtt | Nyugdíjas |
|-------------------|--------------|----------|---------|-----------|
| 10%               | 12%          | 9%       | 60%     | 9%        |

**Összességében tehát a vár látogatóinak 31%-a diák, 69%-a pedig felnőtt.**

### Heves megye iránti kereslet turisztikai elemzése

Egerhez képest különbség, hogy 2005 és 2006 között a vendégek száma jelentősen csökkent, míg Egerben növekedés volt tapasztalható. Összességében a megyébe látogatók száma közel megegyezik a 2000-es és a 2006-os években realizált adatokkal.

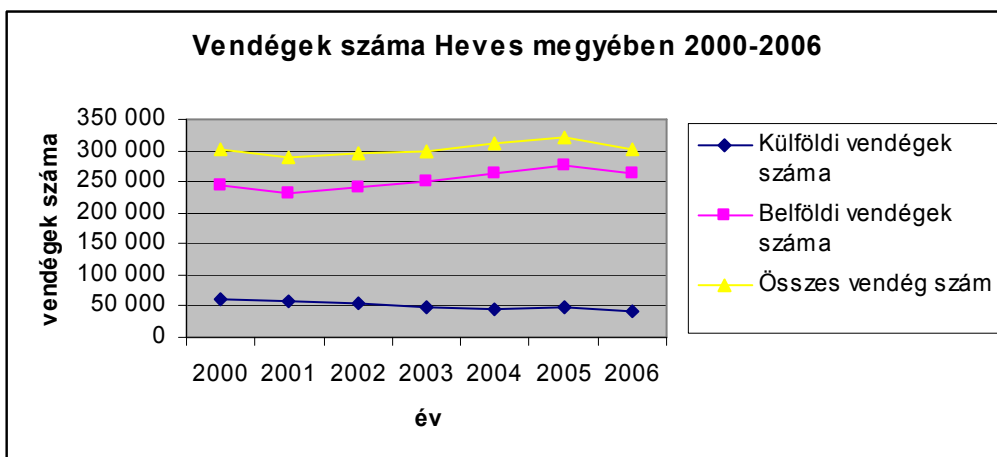
Az átlagos tartózkodási idő a vizsgált időszakban 2,7 napról 2,3 napra esett vissza.

A kereskedelmi szálláshelyek és a magánszálláshelyek kapacitása és vendégforgalma Heves megyében

| Év   | Férőhely | Vendégek száma |          |         | Vendégéjszakák száma |          |         | Átlagos tartózkodási idő |
|------|----------|----------------|----------|---------|----------------------|----------|---------|--------------------------|
|      |          | külföldi       | belföldi | összes  | külföldi             | belföldi | összes  |                          |
| 2000 | 17 003   | 59 525         | 243 033  | 302 558 | 194 157              | 611 502  | 805 659 | 2,7                      |
| 2001 | 17 870   | 58 394         | 230 345  | 288 739 | 193 999              | 572 582  | 766 581 | 2,7                      |
| 2002 | 17 175   | 53 263         | 242 418  | 295 681 | 170 806              | 625 991  | 796 797 | 2,7                      |
| 2003 | 20 649   | 47 651         | 250 958  | 298 609 | 137 536              | 636 551  | 774 087 | 2,6                      |
| 2004 | 20 838   | 45 719         | 264 677  | 310 396 | 134 316              | 631 428  | 765 744 | 2,5                      |
| 2005 | 20 619   | 46 733         | 274 543  | 321 276 | 141 762              | 638 858  | 780 620 | 2,4                      |
| 2006 |          | 41 134         | 262 007  | 303 141 | 101 344              | 584 738  | 686 082 | 2,3                      |

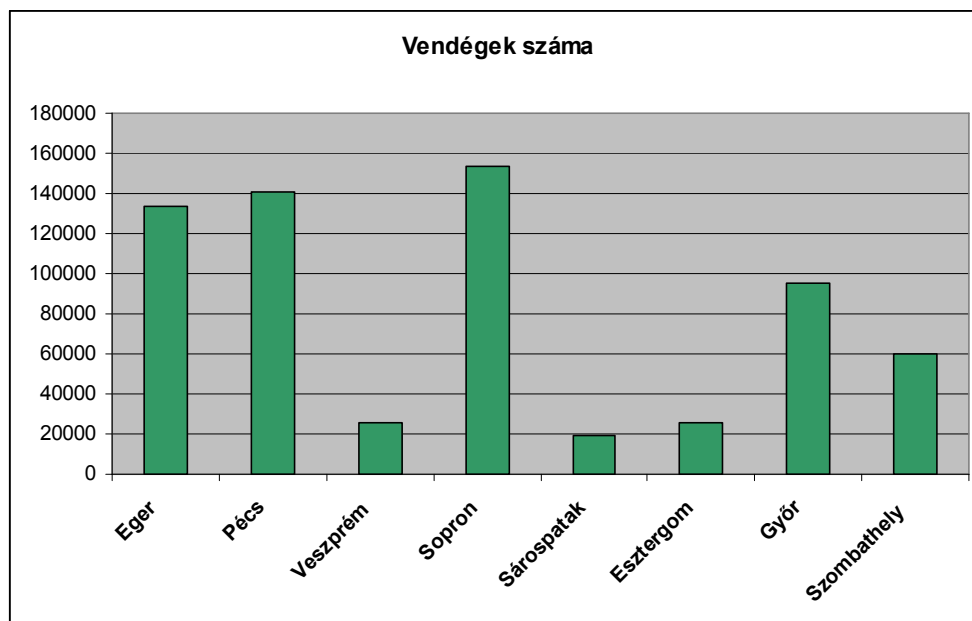
Forrás: KSH





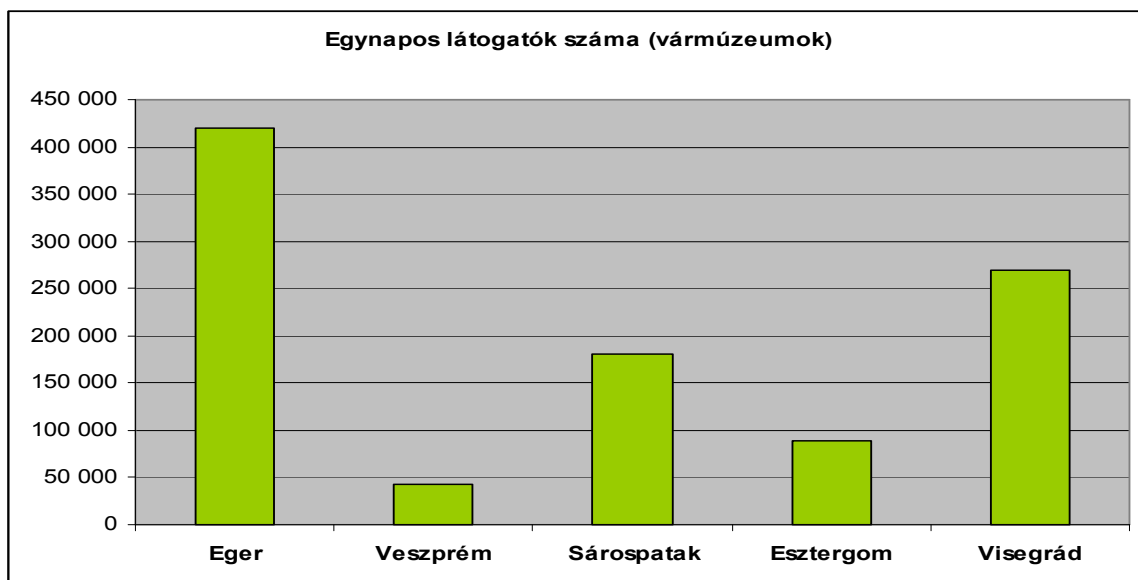
#### 4.2.2. Eger iránti kereslet hazai összehasonlításban

Az egri vendégszámok elemzésekor fontos kitekintenünk a hasonló adottságokkal rendelkező, magukat a kulturális turizmus piacán pozicionáló magyar városok turistaforgalmára. Az alábbi diagramból kitűnik, hogy az Eger iránti turisztikai kereslet a pécsi és soproni vendégszámokhoz hasonló eredményt mutat.



Forrás: KSH, 2005

A turisták száma statisztikai szempontból az adott városban minimum egy éjszakát eltöltő vendégeket jelenti. A kereslet meghatározásakor figyelemre méltó adat az egynapos látogatók száma, melyet az alábbi diagram szemléltet, a hasonló városok vármúzeumaiba látogatók számának bemutatásával (megjegyzés: Esztergom esetében az egy napos látogatók száma minden bizonnyal meghaladja az esztergomi vármúzeumba látogatók számát). Összességében megállapítható, hogy az egri vár versenytársaihoz képest jelentős számú látogatót vonz, tehát a város jelentős potenciállal rendelkezik a turizmus területén.



3

A Magyar Turizmus Zrt. – a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján – minden évben összeállítja a legnépszerűbb magyar városok listáját. 2006-ban Eger a 10. helyet foglalta el ezen a listán, 2004-hez képest egy helyet rontva pozícióján.

A legnépszerűbb magyar városok 2006-ban (Forrás: Magyar Turizmus Zrt.):

1. Budapest
2. Hévíz
3. Hajdúszoboszló
4. Siófok
5. Bük
6. Balatonfüred
7. Sopron
8. Debrecen
9. Zalakaros
- 10. Eger**

A 2006-os 10 legnépszerűbb város listáján Budapest évek óta az első helyet foglalja el.

A rangsorban előre lépő városokat megvizsgálva megállapítható, hogy 2005-höz képest Debrecen lépett előre a 10. helyről a 8.-ra megelőzve Egert és Zalakarost.

A belföldiek körében főként a gyógyfürdővel rendelkező városok voltak népszerűek, valamint szívesen látogatott Sopron, Eger és Szeged, melyek ugyanakkor a külföldi vendégek top 10-es listáján nem szerepeltek, tehát forgalmuk alapvetően a belföldi turizmusra épül. Érdekes a

<sup>3</sup> Forrás: Inventio Consulting Kft. adatgyűjtése: Eger: egri vár, Veszprém: Székesegyház, Sárospatak: sárospataki vár (Rákóczi Múzeum), Visegrád: Visegrádi Fellegvár (becsült adat), Esztergom: Esztergomi Vármúzeum.

tendenciákra is figyelni: Zalakaros pozíciója jelentősen javult, a TOP10-ből 2006-ban kiesett Pécs, helyét Bükfürdő vette át.

A külföldiek körében Budapest mellett egyértelműen a gyógyfürdőkkel rendelkező, illetve a vízparti rekreációban fontos szerepet betöltő települések a preferáltak (Balaton-közeliek). 2005-höz képest Bük és Hajdúszoboszló javított pozícióján, Siófok és Balatonfüred pedig veszített pozíciójából, új belépő városok pedig Debrecen és Harkány.

Összességében megállapítható, hogy azon városok szerepeltek jól, illetve javítottak pozíciójukon, melyek kínálatukat az egészség- és wellness turizmus területének kínálatával tudták kiegészíteni, vagy vízparti településként rekreációt kínálnak. Azon, főként történelmi-kulturális vonzerővel bíró városok – köztük Eger is - melyek az egészség- és wellness turizmus piacán kevésbé pozícionáltak magukat veszítettek kedveltségükből. Eger városának turizmusa egyértelműen a belföldi vendégkörre épül, a külföldiek által preferált 10 magyar város között nem szerepelt.

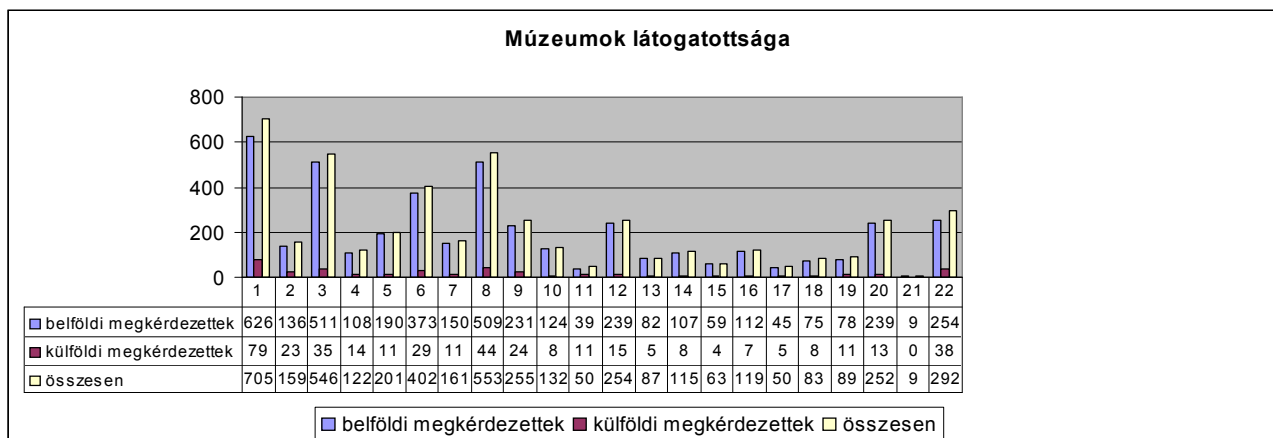
#### **4.2.3. Főbb attrakciók iránti kereslet**

Az alábbiakban a város főbb attrakciói iránti keresletet az egri **Tourinform Iroda által 2007. június és augusztus között készített kérdőíves felmérés** alapján mutatjuk be, értékeljük.

A megadott helyszínek közül összességében az egri vár volt a leglátogatottabb. A külföldi megkérdezettek esetében ez „csak” a második helyet foglalja el, az első helyen a Dobó tér áll, ami a belföldi vendégeknél és összességében is ezüstérmes. A harmadik hely mindkét csoport esetében – és összesítésben is – a termálfürdő. Százalékos összesítésben a várat a megkérdezettek 75%-a kereste fel, a Dobó teret 71%, a termálfürdőt 66%, a Bazilikát 63%, az Érsekkertet 55%, a Szépasszony-völgyet 53% és a Minaretet a megkérdezettek 51%-a kereste fel.

A 2007. nyári felmérés eredményei egybecsengenek egy 2003-as felmérés (Eszterházy Károly Főiskola: „Vendégváró Eger” című kutatás) eredményeivel, mely szerint Eger első számú vonzereje a Dobó István Vármúzeum, melyet a belváros műemlékei követnek.

A következő diagram az egri múzeumok látogatottságát mutatja be.



Jelmagyarázat:

|    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 1  | Vár – sétá                           |
| 2  | Világok Fegyverei - Fegyverek Világa |
| 3  | Kazamata                             |
| 4  | Főegyházmegyei Könyvtár              |
| 5  | Varázstorony                         |
| 6  | Panoptikum                           |
| 7  | Éremverde                            |
| 8  | Minaret                              |
| 9  | Gárdonyi Géza Emlékmúzeum            |
| 10 | Szemfényvesztés                      |
| 11 | Írógép Kiállítás                     |

|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| 12 | Város a Város Alatt                |
| 13 | Történeti Tárház                   |
| 14 | Tűzoltómúzeum                      |
| 15 | Palóc Népművészeti Kiállítás       |
| 16 | Vitkovics-ház                      |
| 17 | Telekessy Patikamúzeum             |
| 18 | 200 Éves István Pince és Bormúzeum |
| 19 | Érseki Gyűjteményi Központ         |
| 20 | Kopcsik Marcipánia                 |
| 21 | Egyéb                              |
| 22 | Nincs adat                         |

A diagramból látható, hogy a jelenlegi pince látogatottsága igen előkelő helyet foglal el a múzeumok látogatottsági sorában. Az első helyen a Vár áll – az összes megkérdezett 54%-a látogatta meg, a második helyen a Minaret található – a megkérdezettek 42%-a járt ott, a harmadik leglátogatottabb helyszín a Kazamata, ahol a megkérdezettek 42%-a járt (mindössze 7 fővel kevesebb, mint a Minaretben). Negyedik helyen a Panoptikum végzett, majd 5. helyen holtversenyben a Gárdonyi Géza Emlékmúzeum és a Város a Város Alatt attrakció áll.

**A környék látogatottságára** vonatkozó kérdésre adott válaszok közül az első helyen Szilvásvárad áll, ide a válaszadók 37%-a látogatott el, második helyen Egerszalók (24%), harmadik helyen pedig Bogács (23%). A további sorrend Mezőkövesd, Bélapátfalva, Kékestető, Sirok, Parád, Noszvaj, Ostoros, Mátraderecske és Feldebrő. Az eredményekből az látszik, hogy Szilvásváradon kívül a környéken a turisták főként a fürdő vagy wellness szolgáltatásokat nyújtó településekre látogattak el.

#### 4.2.4. Az interjúk tanulsága a jelenlegi helyzet vonatkozásában

A szakmai szereplőkkel készített interjúkból számos információt kaptunk a város jelenlegi turisztikai helyzetére vonatkozóan. A megkérdezettek szerint probléma, hogy drága maga a város is, **nem megfelelő az ár-érték arány**. A város számos kulturális programot kínál, ugyanakkor a **múzeumi belépők drágák** és nem kapható olyan kedvezményes belépő kártya, amely több múzeum kiállításának megtekintését lehetővé tenné. **A vár fejlesztésének szükségességét** több szakember is hangsúlyozta.

Több interjú során felmerült, mint probléma, illetve megoldandó feladat, **a város turista-barátabb szemléletének kialakítása**. A megkérdezettek fontosnak tartanának egyfajta szemléletváltást, hozzáállásban való változást. Úgy vélik, hogy e nélkül nem lehet sikeres a turizmus fejlesztése Egerben. Ehhez kapcsolódó probléma, hogy Egerben este 9-10 óra után megáll az élet, az üzletek, kávézók bezárnak, az idelátogató turistának nincs alkalma a „pénzét költeni”, a várba este nem lehet felmenni, valamint a Termálfürdő látogatómenedzsmentje sem megfelelő.

##### **További meglátások:**

- Többen felvetették, hogy a parkolás megoldásra szoruló kérdés Egerben.
- Volt aki felvetette, hogy a szezonmegnyújtás céljából a kulturális kínálatot megfelelő wellness szolgáltatásokkal kellene kiegészíteni.
- Általában többen hiányolták egy városi idegenforgalmi stratégia meglétét.
- Hangsúlyozták, hogy új attrakció kialakítása fontos lenne Egerben.
- Az utazási irodák fél-egy naposra tervezik az Eger-látogatást, általában Budapestről érkeznek szervezeten a turisták.

Az interjúk tanulsága az, hogy a Város a Város Alatt projektet az egriek fontosnak tartják, noha már nem övezi akkora várakozás, mint az 'Európa Kulturális Fővárosa 2010' pályázat idején.

## 5. A pince jelenlegi helyzetének értékelése

### 5.1. A vizsgált akcióterület bemutatása

A projekt helyszíne Eger belvárosában, az Eszterházy tér – Pyrker tér – Barkóczy út – Városház utca – Foglár utca – Széchenyi utca által közrezárt terület alatt található pincerendszer.

A projekt akcióterületeként vizsgáltuk elsősorban:

- A jelenlegi „Város a város” alatt címen működő Érseki pincerendszert Területe 3.240 m<sup>2</sup>, térfogata 6.520 m<sup>3</sup>, általános keresztmetszete 1,5–5,0 m x 2,1–4,2 m (boltozatos)

Lehetséges csatlakozó elemként vizsgáltuk továbbá:

- Az ún. felső-pincerendszert. Alapterülete: 2371 m<sup>2</sup>, összes hosszúsága: 720 m, talpszélessége 1,5 m – 6,0 m, átlagosan 3,3 m
- az ún. Taverna pincét. Alapterülete 544 m<sup>2</sup>, összes hosszúsága 180 m, talpszélessége 1,6 – 5,2 m, átlagosan 3,0 m
- a régebbi ún. „Kazamata Disco”-t
- a Gyertyás Borok Háza alatti pincét

Figyelembe vettük továbbá, az eddigi fejlesztési elképzelések következő csatlakoztatható elemeit:

- Buszpályaudvar
- Pyrker tér mélygarázs

### 5.2. Tulajdonviszonyok bemutatása

A VVA keretében megvalósítandó projektelemek túlnyomórészt Eger Megyei Jogú Város tulajdonában vannak.

Az érseki pincerendszer és az ún. Taverna pince teljes egészében az Önkormányzat tulajdona.

A csatlakoztatható projektelemek közül

- A buszpályaudvar az Agria Volán Zrt. tulajdonában van.
- A buszpályaudvar alatti felső pincerendszer nagyjából önkormányzati tulajdonban található – magántulajdonban csak a felső-pincerendszer kisebb része található
- A régebbi ún. „Kazamata Disco” magántulajdonban van

- A Gyertyás Borok Háza alatti pince pedig Eger Megyei Jogú Város tulajdona.

### **5.3. A pince története, legendái**

Az Árpád-korban a püspöki rezidencia az egri várban volt, korszakonként más és más épületben. A püspökség fénykorát kétségtelenül a 15. század második felében élte, amikor Mátyás király később árulóvá lett diplomatája, Beckensloer János egri püspök felépíttette a most is látható gótikus püspöki palotát. A XVI. században az egri püspökség székhelyéül a király először Érsekújvárat, majd Kassát jelölte ki. Az egri püspökség csak a város török uralom alól való felszabadítása után, 1687 végén költöztetett vissza a városba. Ezt követően költözött a püspöki aula a mai helyére, a Szent Mihály templom mellé, és ebben az időben kezdődhetett meg a Főpince kialakítása.

Magára a pincére, annak létezésére és készítésére vonatkozóan a XVIII. század előtti időkből semmilyen feljegyzés, írásos emlék nem maradt fenn, így csak feltételezni lehet kialakulásának, kialakításának időpontját.

Az egri pincerendszer történetében sajnos nem lelhető fel semmiféle történelmi legenda, vagy olyan történet ami Eger történelmi múltjához kapcsolná a pincerendszert. A pincerendszer kialakítását követően a püspöki bortized tárolására szolgált, a II. világháború óta azonban üresen áll. 1944. októberében légi bombatámadás érte Eger városát, ekkor az iskoláskorú gyerekeket a pincébe menekítették le, de ezen az egy alkalmon kívül a pince nem funkcionált óvóhelyként.

### **5.4. A pincerendszer műszaki feltételrendszere**

#### **5.4.1. A pincék biztosítása**

A pincék műszaki állapotának felmérése megtörtént 2005-ben: az alábbiakban a Magmatic Kft. által akkor készült állapotfelmérést összegezzük.

Az érseki pincerendszer túlnyomó többségében monolitbeton biztosítással rendelkezik. Ennek nagyobb hányadát torkrétos vakolat takarja, kisebb hányadán nyers betonfelület található. Helyenként előfordulnak betonidomkő, illetve téglabiztosításos megerősítések. A biztosítások állapota jónak mondható.

A buszpályaudvar alatti pincerész biztosítása monolitbeton, felületén torkrét réteggel. Ez alól kivételt képeznek a bejáratok pincerészek, ahol a biztosítás anyaga téglák, helyenként az oldalon tufakővel.



A tavernai pincerésznél a nagyszelvényű szakasz biztosítása betontégla torkréttal, az összekötő vízvágat biztosítása pedig monolitbeton.

Összességében megállapítható, hogy a biztosításokon semmilyen kőzetmechanikai, vagy anyagminőség romlásból eredő tönkremeneteli folyamatok nem észlelhetők, azok nagyon jó állapotban vannak. A pincék plafona felett általában 7,0-11,5 m vastag tufakő takaró található.

**A hasznosítás során a pincerendszer egyéb burkolással ellátható - pl. Dörken lemezzel és tufaporos vakolattal, amely eredményeként a falak „természetes hatásúvá” válhatnak.**

**Új járatok, nagyobb terek kialakítása lehetséges: egyedi mérnöki munkák nélkül kb. 6-8 m szélességig, mérnöki munkákkal – pl. oszlopok beiktatásával, gurnik kialakításával, vasbeton szerkezetek alkalmazásával – akár nagyobb terek is kialakíthatók.**

#### **5.4.2. Vízfakadások a pincerendszeren belül**

Az érseki pincerendszerben a pincék felületén sok helyen vízcsepegések, vízfolyások észlelhetők. Ez részben a magas páratartalom és a nem megfelelő szellőztetés miatt képződő kondenzvíz, de azokon a szakaszokon, ahol vasas-karbonátos kiválások észlelhetők, a nem megfelelő vízzáró biztosítás mögül beszivárgó talajvíz okozza. Összességében a pincerendszer nyugati fele vizesedett: ennek oka az, hogy nyugat-kelet irányú talajvízáramlás észlelhető, részben pedig ezen terület rész fölött a felszíni csapadékvíz-elvezetés nem megfelelő. A helyben fakadó vízmennyiség nem jelentős.

A felső pincerendszerben a vizes pincerészek a Ny-i ill. D-i oldalon vannak. A tavernai pincerésznél is a Ny-i oldalon észlelhető vizesedés. Ez azt jelzi, hogy a területen K-Ny ill. É-D irányú talajvíz-áramlás jelentkezik. A talp vizesedése szerint a buszmegálló alatti pincerendszernél a talajvízszint jelenleg a pince talpszintjének magasságában lehet. A területre tervezett mélygarázs vízszigeteléssel ellátott tömbje a talajvíz visszaduzzasztását és ezáltal a buszmegálló alatti pincerendszer elvizesedését eredményezheti. Erre a tervezési munkáknál figyelemmel kell lenni.

#### **5.4.3. Csorgarendszer a pincéken belül**

A pincerendszer túlnyomó részén fedett csorga került kialakításra. A csorgák egy részén jelentős karbonátos kiválások tapasztalhatók; ezek a kiválások kitöltötték a szelvények nagy részét, összecementálták a fedlapokat, ezért a víz a vágattalpon folyik.

A felső pincerendszerben a járófelülettel lefedett részeknél a csorgák műszaki állapota nem került felmérésre, de az látható volt, hogy egyes helyeken az eredeti funkciótól eltérően

kábelcsatornának használják. A IV. pince csorgája a III. pincéhez történő becsatlakozásnál el van záródva, aminek eredményeképpen ezen pincerész bejárat felőli részén 20 cm mélységű víz áll a talpon. Egyes szakaszokon látható volt a csorga eliszapolódása és elvízkövesedése. A pincerendszer általában Ny-i és É-i irányba lejt, a terület vizét az É-i oldalon egy vízvágat a „Borház” pincéjének csorgarendszerébe juttatja.

Az érseki palota alatt levő kijáratnál a pincerendszer mélypontján egy zsompot alakítottak ki, ahonnan az eredeti tervek szerint szivattyú szívta volna ki a vizet az udvaron levő aknába, majd onnan gravitációs úton jutott volna a csapadékvíz a közhálózatba. Jelenleg nincs szivattyú, csak egy túlfolyó van kiépítve; emiatt a túlfolyó által meghatározott szinten a pincében állandóan áll a víz: az érseki pincerendszer (illetve az oszlopcsarnok) 2/3-át lepi el állandóan a víz. A nagytemplom melletti bejárat rész, a nyugati csáp és az északi csáp nincs víz alatt, de ezek padozata és falazata is nedves.

**A csapadékvíz elvezetésének megoldása lehetséges az Egri Tervezőműhely Egyesülés által javasolt megoldással.**

#### **5.4.4. A szellőztetők elhelyezkedése**

A helyszíni bejárás során az érseki pincerendszerben és a felső pincerendszerben egyaránt 14-14 db szellőző került beazonosításra. A bejelölt szellőzők helyzetét a kiviteli tervezés során geodéziai felméréssel pontosítani kell. A szellőzők nem minden esetben függőlegesek, ezért az ábrán bejelölt hely nem jelenti automatikusan a külszíni szájnyílás helyzetét is. Ezt szintén a geodéziai felmérés során kell pontosítani. A szellőzők esetében a beépített rácsok és szerkezetek miatt nem volt lehetőség a szelvényméretek pontos meghatározására, ezért a következőkben megadott átmérők csak becslést jelentenek.

A pince egyes szakaszain észlelhető volt a falazaton párakicsapódás. Ennek oka a nem megfelelő szellőztetés.

A pincerendszerben a relatív páratartalom magas, becslés alapján 90% körüli. Levegőminőségi felmérés nem készült korábban (páratartalom mérése sem). A tufa önmagában biztosítja a viszonylag állandó páratartalmat (elnyeli/kibocsátja a párákat, a levegő páratartalmának változása függvényében). Jelenlegi ismeretek szerint a levegőminőség megegyezik az általánossal.

A pincerendszer hőmérséklete: kb. 10-20°C körül lehet, azaz alapvetően pincehőmérsékletű (ez általában 14-17°C).

#### 5.4.5. Közművek, közlekedés

Alapvető közművekkel a terület ellátott, a gyalogos és gépkocsi közlekedés, illetve a busz közlekedés jó, gyalogosan a Belvároshoz több helyen is csatlakozik. A fejlesztés megvalósításához szükséges építési engedélynek feltétele parkolók kialakítása, ezért is javasolta az Építésműhely a Pyrker téri mélygarázs megépítését. Közműutközések merülhetnek fel a Váralagút esetében, a többi fejlesztésnél nem, azok felmérése megtörtént.

#### 5.5. A pince jelenlegi látogatottsági adatai

A pince jelenlegi látogatói összetételére egy 2007. szeptember-októberben lebonyolított kérdőíves felmérés eredményei alapján tudunk következtetni. A felmérés célja, hogy megismerjük a jelenlegi „Város a Város Alatt” programot meglátogatók véleményét a jelenlegi attrakcióról, a pince jelenlegi adottságairól, illetve a program során vázolt fejlesztési elképzelésekről. A felmérésben összesen **250 kitöltött kérdőív választait** lehetett figyelembe venni.

A pincét ezen időszakban meglátogatók 55%-a nő, míg 44%-a férfi volt, a kérdésre 1% nem kívánt válaszolni. A válaszadók 8%-a 15-19 éves, 26%-a 20-29 éves, 30-39 éves a 26%-uk, 40-49 éves a 14%-uk, a 17%-uk 50-59 éves és 60 éve feletti volt a válaszadók 7%-a. Ebből is jól látszik, hogy bár az idősebb korosztályt is vonzza a Város a Város Alatt, legnagyobb arányban a 20-29 és a 30-39 éves korosztályt érdekli.

A válaszadók végzettség szerinti megoszlásában a nem befejezett általános iskola (5%) és a befejezett általános iskola (12%) képviselik a legkisebb arányt. Érettségivel a válaszadók 38%-a, míg főiskolai, egyetemi diplomával a válaszadók 44%-a rendelkezik.

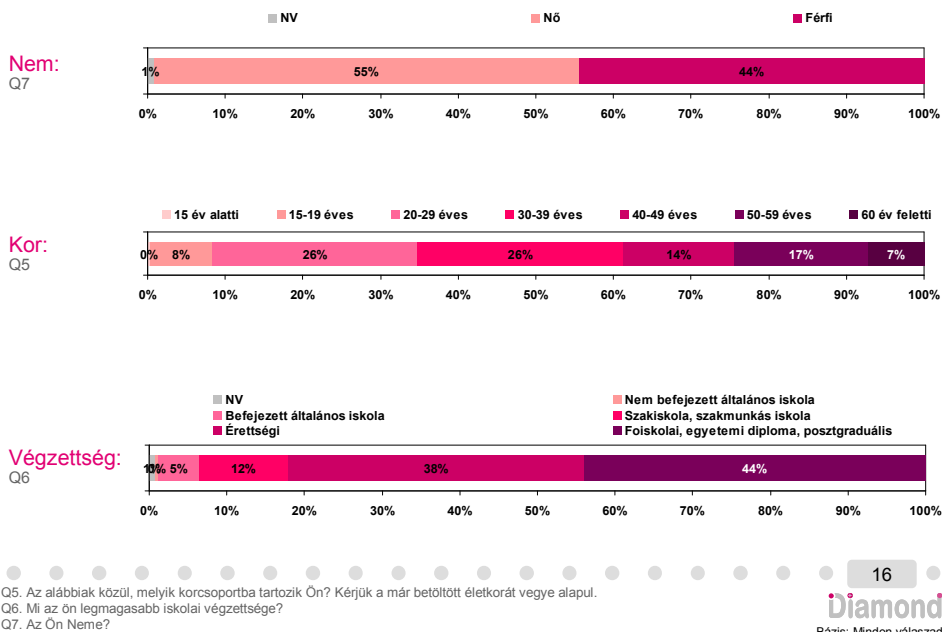
A válaszadók lakhely szerinti összetétele alapján a Város a Város Alatt programot meglátogatók 14%-a Egerből, vagy környékéről érkezett. A látogatók 26%-a Budapestről, 27%-uk Kelet-Magyarországról, 31%-uk Nyugat-Magyarországról, míg a válaszadóknak mindössze csak 2%-a volt külföldi.

A megkérdezettek 66%-a gyermektelen, 17%-uknak egy gyermeke van, 13%-nak van két gyereke és 1%-nak van három vagy annál több gyereke.

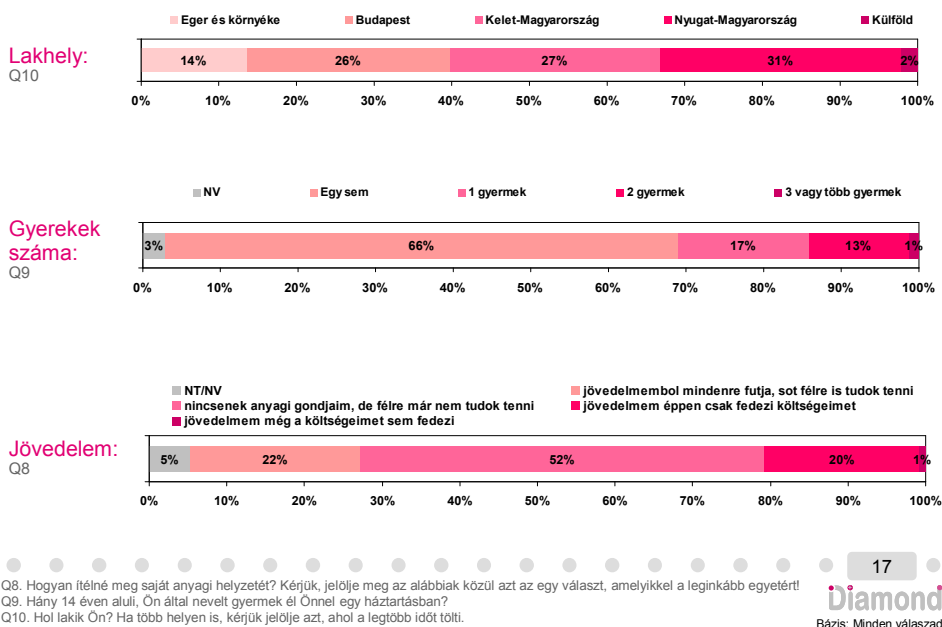
A megkérdezettek 5%-a nem kívánt a jövedelmi helyzetére vonatkozó kérdésre válaszolni. 22%-uk azt válaszolta, hogy jövedelméből mindenre futja, sőt félre is tud tenni, 52%-uknak nincsenek anyagi gondjai, de félre már nem tudnak tenni. A látogatók 20%-ának a jövedelme éppen csak fedezi költségeit, míg 1%-uk jövedelme még a költségeit sem fedezi.

Az üzemeltető tájékoztatása szerint jelenleg **a pincét évente 20.000 fő látogatja.**

## Mintaösszetétel



## Mintaösszetétel



## SWOT analízis

|                     | Erősségek   | Gyengeségek   |
|---------------------|---|---|
| Általános jellemzők | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eger a <b>10. leglátogatottabb magyar város</b> (a magyar kulturális városok közül egyedül Sopron előzi meg)</li> <li><b>Kulturális-történelmi emlékek</b> és látnivalók, rendezvények</li> <li>Az ország egyik legismertebb turisztikai célpontja az <b>egri vár, mely komoly látogatottságot tud felmutatni</b></li> <li>Borászati hagyományok, <b>Egri Történelmi Borvidék</b>, Egri Bikavér mint Hungarikum</li> <li>Egyedülálló <b>fürdő kultúra</b> hagyomány, Magyarország egyetlen török kori fürdője Budapesten kívül</li> <li>Eger oktatási, kulturális, és gazdasági <b>központ</b> szerepe (hivatásturizmus)</li> <li>Változatos attrakciók, több turisztikai termék együttes jelenléte: víz, bor, kultúra, törökkori emlékek</li> <li>Relatíve jó megközelíthetőség</li> <li>Konferenciák rendezésére alkalmas helyszínek</li> <li>Minőségi szállodai gyógy-szolgáltatások (fejlesztés alatt lévő hotel a volt Bárány uszoda integrálásával)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vár mellett egyéb <b>jelentős időjárás-független attrakciók hiánya</b></li> <li>Garantált programkínálat szűkössége</li> <li>Az egri vár jelenlegi hiányosságai</li> <li>Friss, dinamikus (mindig új, illetve megújuló) kínálat hiánya nem ösztönzi az újdonságot kereső látogatók visszatérését</li> <li>Alacsony és <b>csökkenő tendenciát mutató átlagos tartózkodási idő</b></li> <li><b>Nincs a turisztikai szereplők által elfogadott városi turisztikai stratégia</b>, amely a város fejlesztési céljait, célcsoportjait, imázsát, márkanévét meghatározza</li> <li>Nincs <b>egész évben látogatható wellness, illetve gyógyfürdő létesítmény</b> (megj.: a kialakítás alatt lévő Törökfürdő kapacitásai korlátozottak lesznek)</li> <li>A helyiek <b>turistabarát szemléletének hiánya</b></li> <li><b>Esti szórakozási/programok hiánya</b> a turisták számára</li> <li><b>Drága múzeumi belépők</b></li> <li>Egri utazási irodák nem szerveznek csoportokat Egerbe</li> <li>Csomagajánlatok hiánya</li> <li>Minőségi borkóstolási lehetőséget a belvárosban csak néhány szálloda kínál. A „bor”, mint fő vonzerő, téma nincsen igazán jelen a belvárosban</li> </ul> |
| Pince               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Városon belüli központi elhelyezkedés</li> <li>A pince egyedisége</li> <li>A pince volt funkciója „borospince” ami jól kapcsolódik Eger fő turisztikai termékéhez.</li> <li>Időjárás független</li> <li>Kihasználható adottságok: sötétség, nedvesség</li> <li>A pincerendszer tovább bővíthető a város alatt, akár a várral is összeköthető</li> <li>A látogatók véleménye a pincéről pozitív</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Korlátozott lehetőségek a belsőépítészetben a magas páratartalom miatt</li> <li>Nedvesedések, vízfolyások</li> <li>A pincén belüli nagyobb terek hiánya</li> <li>A pince alapszerkezete egy sakktábla, a pincejáratok elhelyezkedése ezért kevésbé izgalmas</li> <li>A statikai megerősítések miatt a pince betonfala nem esztétikus</li> <li>Nincsen a pincéhez kötődő legenda, „sztori”</li> <li>A pince felett az Érsekség ingatlanja található, ezáltal a föld feletti és alatti komplex fejlesztés problémás</li> </ul>   |

| Lehetőségek   | Veszélyek   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Magyarország 10 leglátogatottabb városa listáján való előretörés egyik oka a wellness és egészségturisztikai kínálat javítása lehet</li><li>- Megnyíló EU-s pályázati források (2007-2013)</li><li>- Belföldi turisztikai kereslet élénkülése</li><li>- Magyarország iránti turisztikai kereslet bővülése</li><li>- Különleges, egyedi turisztikai termékek iránti érdeklődés növekedése (pl. bor és gasztronómia, ld. Loisiium példája)</li><li>- A kulturális értékek iránti érdeklődés erősödik</li><li>- Egyedi termékek iránti kereslet növekedése</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- A konkurens városokhoz képest a város nem tudja magát megfelelően pozícionálni</li><li>- Egerszalók turisztikai termékfejlesztése hatékonyabb, ezáltal vendégeket hódít el Egertől, akik csak fél- egy napos látogatók lesznek majd a városban</li><li>- Az Egerbe érkező külföldi turisták számának további csökkenése</li><li>- Turisztikai kereslet és tartózkodási idő további csökkenése</li></ul> |

## 6. Projektfejlesztés

### 6.1. A kérdőíves felmérés eredményei, célcsoportok

A felmérés célja: megismerni a jelenlegi „Város a Város Alatt” programot meglátogatók véleményét a jelenlegi programról, a pince adottságairól, a program során vázolt fejlesztési elképzelésekről, valamint megtudni prioritásaikat – esetleges ötleteiket- a jövőbeni funkció vonatkozásában.

A felmérésre 2007. szeptember- októberben került sor.

#### A főbb megállapítások a következők:

A „Város a város alatt” program valamennyi szegmensben hasonlóan népszerű volt (90% feletti azok aránya, akiknek eléggé vagy nagyon tetszett a program), az elutasítás elenyésző.

Az általános attitűdök tekintetében is meglehetősen homogének az egyes (demográfiai ismérvek mentén képzett) szegmensek: valamennyi vizsgált csoport kifejezetten *érdeklődik a majdani új pince iránt*, és meglehetősen népszerű a *bemutatott fejlesztési ötlet is (panoptikum)*; bár ez utóbbi inkább a nők, az idősebbek és a gyermekesek favoritja. Valamivel alacsonyabb az egyetértés (minden szegmensben) a tekintetben, hogy *„a pince megfelelő kialakítást követően, ugyanolyan fontos turisztikai program lehet Egerben, mint a vár”,* és a *pince adottságait* sem tartják kiugróan különlegesnek a válaszadók – bár mindkét jellemző értékelése így is alapvetően pozitív.

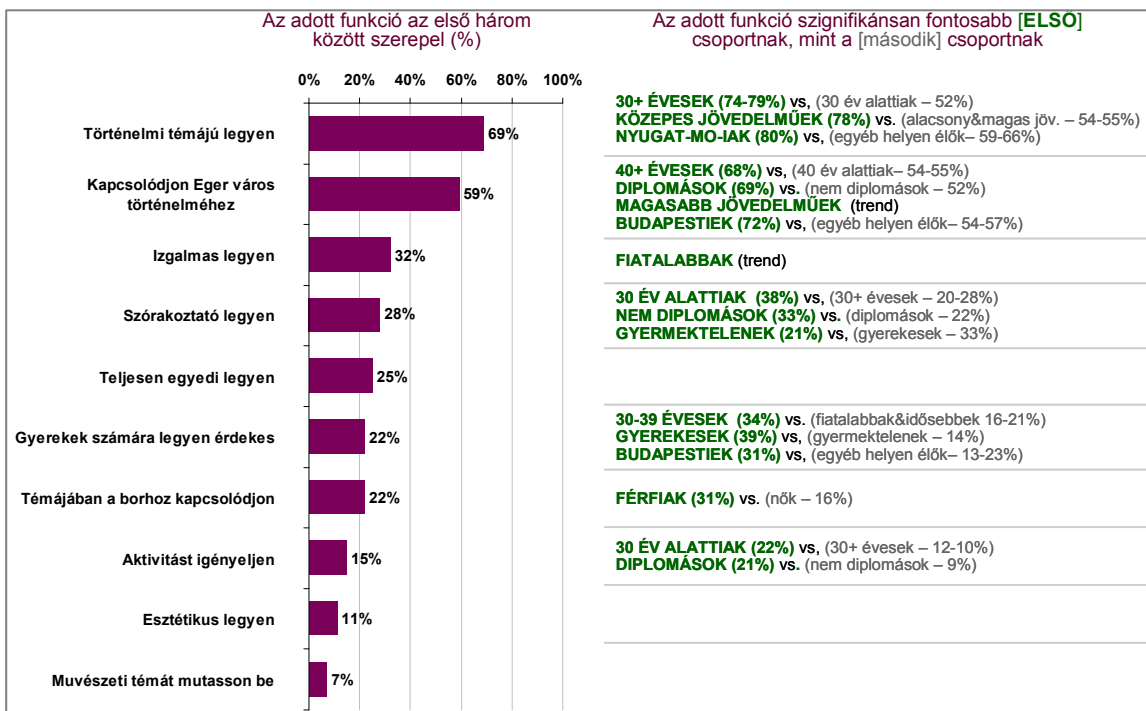
Nem ennyire homogének a vélemények azonban a fejlesztés elvárt irányairól, illetve a vonzó funkciók tekintetében. Sőt, az eredmények azt mutatják, hogy a **„totál” perspektíva, azaz a vélemények átlaga kevéssé tűnik érvényesnek**, hiszen az elvárt jellemzők és funkciók tekintetében nagyon komolyak a különbségek a pincét a vizsgált időszakban meglátogatók (és a választadást nem elutasítók) között, szinte valamennyi demográfiai ismerv mentén. Így az átlag nem „kiigazítja”, hanem elfedi a különbségeket, és egy nem létező csoport „igényeit” mutatja. Különösen jelentősek az eltérések életkor, anyagi helyzet és a gyermekek száma (pontosabban, hogy van vagy nincs gyermek) szerint. Ezért célszerűnek tűnik, hogy a funkciók meghatározása a **konkrétan körülírható célcsoportok igényeire koncentrálva** kerüljön kialakításra.

Ezzel együtt, a *történelmi témaválasztás* valamennyi csoport számára fontosnak tűnik, bizonyos csoportok számára gyakorlatilag szinte kizárólagos fontosságú. Különösen a 30 év felettiek, a közepes jövedelműek és a Nyugat-Magyarországiak tették le voksukat emellett a

szempont mellett. Ezen belül is, az Eger város történelméhez való kapcsolódás ugyancsak meghatározó igény; itt azonban a legidősebb korosztály, és a magasabb jövedelműek, diplomások, budapestiek azok, akik körében ez a felvetés a legnépszerűbb.

Az izgalmat, a szórakozást inkább a fiatalabbak, a diploma nélküliek és a gyermektelenek látnák legszívesebben a pince átalakításnál fontos szempontként. A gyerekek számára érdekes kialakítást a gyermekesek, a budapestiek és a 30-39 évesek, a borhoz kapcsolódó témát inkább a férfiak részesítik előnyben. Mindezek (stated/bevallott<sup>4</sup>) fontossága azonban valamennyi csoportban elmarad a történelmi tematikától. Az egyes szempontok fontosságáról tájékoztat a különböző szegmensekben az alábbi diagramm:

Szempontok fontossága, és a demográfiai szegmensek közötti legfontosabb különbségek



A szempontok és a javasolt funkciók választásából látszik, hogy a megkérdezetteket erősen befolyásolta a pincelátogatás során felvázolt Történelmi Látványparkot, mint funkciót

<sup>4</sup> Fontos megjegyezni, hogy mind az átalakítás követendő elveinél, mind pedig a vizsgált lehetséges funkciók esetében, a kérdőívben „stated/bevallott”, azaz direkt, és nem származtatott fontosságot mértünk, így az eredményt komolyan torzíthatja az ún. overclaim. Ez jelen esetben minden bizonnyal azt jelenti, hogy a történelmi és kulturális értékekhez kapcsolódó elvek és funkciók valós relatív vonzereje, az eredmények nyers olvasatából kirajzolódónál kisebb.



előrevetítő interpretáció. A megkérdezettek közül egyetlen kivétellel (akik zenei rendezvények tartását javasolták) senki sem javasolt új ötletet, funkciót.

Összességében megállapítható, hogy a pince egyes funkcióit célcsoport-orientáltan érdemes kialakítani. A jelenlegi pincelátogatói összetételből, illetve jelenleg Eger városába látogató turisták összetételéből lehet következtetni az egyes célcsoportok nagyságára.

Az alábbi táblázat korcsoportonként különbözteti meg az egyes célcsoportok igényeit, mivel a kérdőíves felmérés tapasztalatai alapján főként a demográfiai ismérvek szerint mutattak heterogenitást a megkérdezettek által preferált funkciók. Az egyes célcsoportok igényeire a felmérés eredményeiből, a vonatkozó szakirodalom, valamint a 4.2.2 fejezetben ismertetett keresleti trendek alapján következtettünk. A felmérés eredményei egy szempontot jelentettek, mivel a pincelátogatók véleményét láthatóan erősen befolyásolta a bemutatott fejlesztési program.

Korosztály szerinti célcsoportok

| Célcsoport               | Egyéni (nem szervezett) igények   |
|--------------------------|---|
| <b>30 év alatt</b>       | Izgalom, szórakozás, borhoz kapcsolódó téma   |
| <b>30+ családdal</b>     | Történelmi témájú élmény, megfelelő gyermekbarát infrastruktúra, gyermekprogramok, élményfürdők gyermek élményelemekkel                             |
| <b>30+ gyerek nélkül</b> | Szórakoztatás, borhoz kapcsolódó téma, wellness és egészségturizmus   |
| <b>40+ családdal</b>     | Történelmi témájú élmény (pl. Eger város történelme), megfelelő gyermekbarát infrastruktúra, gyermekprogramok, élményfürdők gyermek élményelemekkel |
| <b>40+ gyerek nélkül</b> | Történelmi témájú élmény (pl. Eger város történelme), wellness és egészségturizmus  |

## 6.2. A projektfejlesztés szempontjai

A projektfejlesztés során először a pincében kialakítható funkciók közül választjuk ki egy meghatározott szempontrendszer alapján a legideálisabb funkciókat.

Tekintettel arra, hogy a felmérés szerint demográfiai ismérvek (életkor, anyagi helyzet, gyermekkel rendelkező versus nem rendelkező) tekintetében igen heterogén az elvárt fejlesztés funkció tartalma, ennek megfelelően célcsoport orientált funkciókialakítás javasolt. A létesítménynek javasolt több célcsoport igényeit is kielégítenie, az egyes célcsoportokra szabott funkciókkal.

Sajnos Eger Városnak jelenleg nincsen elfogadott turisztikai stratégiája, amely alapján megállapítható lenne, hogy a város milyen célcsoportokat kíván az elkövetkező években megcélózni, ennek megfelelően milyen funkciók lennének preferáltak. Az általunk felállított preferencia szerint ezért feltételeztük, hogy a családosok és a közepes-magas jövedelemmel rendelkezők jelentik a célcsoportot, akik igényeit a pincének ki kell szolgálnia.

A funkciók meghatározása során figyelembe vett szempontok a következők voltak:

1. A pince jelenlegi adottságainak messzemenő figyelembevétele, olyan funkciók tervezése, melyek nem igényelnek teljes páratlanítást, a meglévő tereket figyelembe veszik. A kialakítandó funkció optimális esetben kifejezetten épít a pince jelenlegi adottságaira, azokat alapvetően nem kívánja megváltoztatni.
2. A legjobb példák tanulsága szerint célszerű a pince múltjához, az eredeti funkcióhoz kapcsolódó bemutatás. A kérdőíves felmérés tanulsága szerint a turisták a történelemhez, illetve a pince történetéhez kapcsolódó funkciót látnának szívesen.
3. A felmérés tanulsága szerint a létesítmény témája kapcsolódjon Eger Város történelméhez.
4. Olyan funkció kialakítása javasolt, amely jól kiegészíti Eger város jelenlegi turisztikai kínálatát, nem teremt versenytársat (pl. hasonló funkció esetén) a már meglévő kínálati elemeknek.
5. Eger tradicionális, történelmi város, javasolt újszerű kínálati elemek megjelenítése, legyen az a funkció tárgyához kapcsolódó kínálati elem és/vagy a megjelenítés módja szerinti innovatív megoldás.

6. A leendő létesítménynek a város polgárait is ki kell szolgálnia. Számukra, valamint a visszatérő turisták számára rendszeresen megújuló kínálat létrehozatala javasolt.
7. Eger város turisztikai kínálatának olyan egyedi kínálati elemmel való kiegészítése, mely országosan egyedülálló, ezáltal a USP (Unique Selling Proposition- egyedi, összetéveszthetetlen ajánlat) hangsúlyozásával a marketing munka során Eger városába látogatók száma jelentősen növekszik.
8. Családosok vagy minőségi (közepes- magas jövedelmű, igényes) turisták számára nyújt megfelelő programot.
9. Műszaki megvalósíthatóság.

## 7. Lehetséges funkciók bemutatása

### 7.1.1. Történeti témájú funkciók

#### „A” megoldás: Történelmi látványpark (Köllő-féle koncepció)

##### Koncepció:

A magyar középkor, valamint egri vonatkozások X.-XVI. századig terjedő történelmének bemutatása az Érseki Pincében. Az Egri Tervezőműhely Egyesülés által 2005-ben elkészített tanulmányban Köllő Miklós által megfogalmazott koncepció szerint a XVI. század utáni történelmet a látogatók a föld felett tekinthetik meg, hiszen a város ma látható épületeinek többsége ebben a korban épült. A terv életképek formájában (figurák teljes egészében természetes anyagból készülnek) történő megjelenítést javasol, ahol a turistákat csoportosan vezetnék körbe, a történelmi jeleneteket a figurákon kívül színészek tennék élővé, a turisták egy-egy állomáson a helyi animátorral való találkozás kapcsán részesülnének interaktív élményben. Az interpretáció során alkalmazható eszközök, anyagok köre a következő: emberi erőforrás (pl. színészek), vízálló audiovizuális eszközök, vízzel elárasztott vájatok, árkok, bizonyos szakaszokon vízen való közlekedés (csónakkal, pallón, hídon stb.), fény – és hanghatások.

**Pozicionálás:** A létesítmény illeszkedik a város kulturális kínálatába, annak egyik eleme. Bizonyos értelemben versenyhelyzetbe kerül a várban található panoptikummal és a később kialakítandó vári világgal, ugyanakkor széles, inkább a közepes jövedelmű, belföldi célközönséget képes megszólítani.

Az esti órákban való nyitva tartással esténként állandó kulturális kínálatot jelentene a városban.

##### Célcsoportok:

A történelmi életképek alapvetően a gyermekkel érkezők, valamint az alacsony-közepes jövedelműek számára kínál megfelelő programot.

##### Előnyök

A bemutatott téma által kapcsolódik Eger Város történelméhez.

##### Hátrányok

A pince klimatikus adottságai korlátokat jelentenek bizonyos interpretáció számára. A panoptikum figuráinak műanyagból való készítése a természetes anyagok használata helyett a minőség rovására megy. A Budai Vár tapasztalatai azt

mutatják, hogy a ruhák szétrohadnak, ezért a Köllő-féle kiállítást bezárták.

A Köllő-féle történelmi látványossági park ötletével a látogatók 71%-a értett egyet, de figyelemmel kell lenni arra a tényre, hogy ezt a megoldást mutatják be nekik jelenlegi pincelátogatásuk során. (Megj. A 30 év alattiaknak, illetve a magasabb jövedelemkategóriába tartozóknak kevésbé tetszett az ötlet.)

A panoptikum (jelenetek bemutatása bábukkal) ötlete önmagában nem egyedi, újszerű, hiszen számos panoptikum létezik már Magyarországon.

A panoptikum kialakítása nem épít a pince adottságaira, csak részben van kapcsolatban a pince múltjával, eredeti funkciójával.

A rendszeresen megújuló kínálat nehezen megoldható, ezáltal nem elégíti ki a helyi lakosság és a visszatérő vendégek igényeit

Bizonyos értelemben versenytársat teremt a Várban található panoptikumnak

A pince kialakítása a középkor utánra datálódik, így egy középkort bemutató kiállítás nem lenne igazán autentikus.

**Műszaki megvalósíthatóság:** Szakértői vélemény szerint a természetes anyagokból készült életképek, figurák megvalósíthatók amennyiben azok szakszerű folyamatos és időszaki karbantartását, felújítását rendszeresen elvégzik. Az eddigi magyarországi tapasztalatok azt mutatják, hogy a természetes anyagok nem voltak időtállóak. Információnk szerint az előírt karbantartások nem lettek elvégezve, illetve ezek elvégzése jelentős költséggel járna.

## **„B” megoldás: Történelmi labirintus felnőtteknek**

### **Koncepció:**

- Jó példa a történelem megjelenítésére a Budavári Labirintus példája, ahol a történelem főbb eseményeit egy statikus „kiállítás” jeleníti meg, a barlangrendszer klimatikus viszonyainak megfelelően kő és a vízzel együtt élni tudó kiállítási anyagok a fény és hanghatásokkal együtt érnek el megfelelő hatást. Ezen kiállítási forma egyedül látogatható, a tudásanyagot inkább hangulati elemekkel közvetíti.
- A történelmi kiállítás egyediségét nagyban növelné olyan legújabb audiovizuális technikák alkalmazása, melyek egyrészt az esztétikus megjelenítésben játszanak szerepet, másrészt az interaktivitást is lehetővé teszik emberi tényező alkalmazása nélkül is.

### Pozicionálás:

Magyarországon egyedülálló földalatti élményvilág kialakítása, amely az egri várhoz hasonló hírnévre tenne szert.

**Célcsoportok:** A városba érkező kultúra iránt érdeklődő felnőttek és diákok. A gyermekekkel érkezők számára kevésbé nyújt megfelelő élményt.

#### Előnyök

A bemutatott téma által kapcsolódik Eger Város történelméhez.

A legmodernebb audiovizuális eszközök használata innovatív interpretációt tesz lehetővé.

Nem teremt közvetlen versenytársat már meglévő egri kínálati elemnek.

Minőségi kialakítással minőségi célcsoportok érhetők el.

#### Hátrányok

A pince klimatikus adottságai korlátokat jelentenek a minőségi interpretáció számára.

Az országban egyedülállónak csak bizonyos értelemben mondható kiállítás.

Nem épít a pince adottságaira, nincs kapcsolatban a pince múltjával, eredeti funkciójával.

A rendszeresen megújuló kínálat nehezen megoldható - csak esetleg programok szervezésével -, ezáltal nem elégíti ki a helyi lakosság és a visszatérő vendégek igényeit

Műszaki megvalósíthatóság: Műszakilag megvalósítható, ugyanakkor a pince adottságai ilyen szempontból nem jobbak a Budavári Labirintusénál.

### 7.1.2. Borfürdő

**Koncepció:** A fürdő, illetve wellness létesítményben a bor és a szőlő jótékony hatását kihasználó kezeléseket és borfürdőt kínálna a vendégeknek. A létesítmény sikerének kulcsa a megfelelő, minőségi üzemeltető megléte: optimális esetben egy szállodához lenne kapcsolható, mely a kiszolgáló egységeket üzemeltetné, de a belépés nem szállodai vendégeknek is lehetséges lenne.

Borfürdők kialakítására már van példa külföldön és Magyarországon egyaránt. Hőgyészen a Gróf Apponyi Kastélyszállóban, valamint a Tokaji Borvidéken egy volt Andrássy Kúriában kínálnak egy-egy borhoz kapcsolódó kezelést. Mindkét kínálati elem egy minőségi szállodai wellness szolgáltatás része.

**Pozicionálás:** Eger mint a bor és a fürdők városa egy borfürdő kialakításával ötvözné ezen két fő vonzerejét. Eger ezzel olyan egyedi kínálatot hozna létre, mely a város egyediségét – miszerint a város erősségei a borturizmusban és az egészségturizmusban rejlenek – még inkább kiemelné. A fürdőfejlesztés illeszkedik az utóbbi évtized wellness trendjéhez is.

**Célcsoportok:** Ezen minőségi wellness szolgáltatás igen célcsoport-specifikus: főként a 30 feletti közepes és jó jövedelmi helyzettel rendelkezőket, gyermekteleneket célozza, a családok, gyermekkel érkezők számára nem jelent megfelelő programot, mivel a gyermekélmény elemek nem alakíthatók ki megfelelőképpen a pincében.

### **Előnyök**

A turisztikai trendeknek (a wellness és egészségturizmus előtérbe kerülése) való megfelelés

A pince klimatikus adottságait kihasználja, sőt azokra kifejezetten épít.

A bort, mint Eger fő vonzerejét állítja középpontba.

A bor és a gyógyvíz kombinációja egyedi, újszerű, eddig Magyarországon komoly versenytársa nincs.

A fürdő kialakítása témájában kapcsolatban van a pince múltjával, eredeti funkciójával.

A létesítmény a városi polgárokat és a visszatérő turistákat is kiszolgálja – többször látogatható objektum.

### **Hátrányok**

A fejlesztés alatt lévő Törökfürdőnek, valamint Egerszalóknak konkurenciát jelenthet, bár ez megfelelő pozicionálással elkerülhető.

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag megvalósítható.

## **7.1.3. Tudáspince**

### **Koncepció:**

Audiovizuális és „mechanikus” megjelenítéssel kipróbálható, megfogható, megtapasztalható játékok és elemek bemutatása. Amennyiben az audiovizuális élmény nyújtó kiállítás „párjaként” valósul meg itt lennének bemutatathatók a kiállítás „módszerei”. A program alapvetően a pince által biztosított sötétség –fény hatásokat tudja kihasználni.

**Pozicionálás:** Főként fiatalok és kísérletezni szerető felnőttek számára kialakított interaktív szórakozást nyújtó tudásház. Eger klasszikus kínálati palettáját jól kiegészítő, fiatalos, interaktív kínálati elem.

**Célcsoportok:** Főként fiatalok és kísérletezni szerető felnőttek.

#### **Előnyök**

A fiatalok igényeit kielégíti, amennyiben a magas páratartalom mellett sikerül izgalmat és szórakozást biztosító elemeket elhelyezni.

Egerben kevés a fiatalok számára élményt nyújtó program, így kevés versenytárral számolhat.

Újszerű, innovatív elem

#### **Hátrányok**

Nincs kapcsolatban a pince múltjával, eredeti funkciójával.

A pince klimatikus adottságait hátrányos a megfelelő megoldások szempontjából, kivéve a fényt használó elemeket

A felmérés alapján pl. a szemfényvesztés iránt kicsi a kereslet. (A megkérdezettek csupán 7%-a sorolta az első három preferált funkció közé)

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag megvalósítható.

### **7.1.4. Modern művészeti bemutatóhely**

#### **Koncepció:**

Audiovizuális megjelenítéssel a modern művészeti alkotásokat bemutató kiállítások színtere.

**Pozicionálás:** A város kulturális kínálatának egyik eleme. Az esti órákban való nyitva tartással esténként állandó kulturális kínálatot jelentene a városban.

**Célcsoportok:** A képzőművészet iránt érdeklődő szűkebb réteg, főként egyénileg érkező felnőtt turisták.

#### **Előnyök**

Minőségi célcsoportot szólíthat meg a kiállított témától függően.

#### **Hátrányok**

Nem épít a pince adottságaira, nincs kapcsolatban a pince múltjával, eredeti funkciójával.

Eger bőséges kulturális kínálattal



rendelkezik.

A pince klímája nem alkalmas képzőművészeti alkotások tárolására, esetleg a pécsi példa alapján speciális, pl. világító képek elhelyezése lehetséges.

A felmérés alapján elenyésző iránta a kereslet.

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag a kiállítótér bár megvalósítható, de képzőművészeti alkotások többségének tárolására a klíma nem alkalmas, ezért ezen funkció rendkívül korlátozott.

### 7.1.5. Középkor világa (ennek részeként „Jumurdzsák labirintusa”)

#### Koncepció:

Egy történelmi élménypark, amely a középkort és Egert idézi. A legjobb példák közül a létesítmény az Artúr Király labirintusához hasonlít leginkább, azzal a különbséggel, hogy jobban koncentrálna a felnőttek igényeinek a kielégítésére is. A létesítmény egyik része a török korhoz kapcsolódó „Jumurdzsák labirintusa” kifejezetten gyerekeknek játékos feladatokkal, esetleg akadálypályával (csónakázás, pallón való közlekedés stb.).

**Pozicionálás:** A városi kulturális kínálatba egy játékos, interaktív, szórakozató és ismeretterjesztő elemként integrálna.

**Célcsoportok:** Elsősorban gyerekekkel érkező családok, másodsorban kultúra iránt érdeklődő felnőttek.

#### Előnyök

Eger történelméhez kapcsolódik.

A felmérés alapján a fiatalok és családok körében van iránta leginkább kereslet, melyet ezen kínálati elem kielégítene.

Történelmi téma bemutatása, mely iránt kereslet van.

#### Hátrányok

Csak részben van kapcsolatban a pince múltjával, eredeti funkciójával, de érdekes történet kialakításával azzal kapcsolatba hozható.

A pince klímája korlátozza a felhasználható anyagokat.

A rendszeresen megújuló kínálat nehezen megoldható, ezáltal nem elégíti ki a helyi lakosság és a visszatérő vendégek igényeit (üzemeltetés-függő)

Relatívén egyedülállónak mondható.

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag megvalósítható. A program összhangba hozható a pince adottságaival, korlátaival.

### 7.1.6. Aquárium

**Koncepció:** Élő és „vizuális” halakat bemutató aquárium, színes fényekkel. A vizes teret a fény és látványelemek tennék érdekessé.

**Pozicionálás:** A városi kulturális kínálatba egy érdekes, szórakoztató elemként integrálódna.

**Célcsoportok:** Gyerekekkel érkező családok, valamint az állatokat kedvelő felnőttek.

#### Előnyök

#### Hátrányok

Széles célcsoportot érdekelheti, köztük kiemelten a gyerekekkel érkezőket.

A rendszeresen megújuló kínálat nehezen megoldható, ezáltal nem elégíti ki a helyi lakosság és a visszatérő vendégek igényeit.

A pince klímájának megfelelő műszaki megoldás.

Nem kapcsolódik a város történetéhez.

Amennyiben az audiovizuális megjelenítés, és a belsőépítészet minőségi, akkor a létesítmény egyedülálló Magyarországon.

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag megvalósítható.

### 7.1.7. Pincék világa

**Koncepció:** Alapvetően a pincét mint attrakciót állítja a bemutatás középpontjába.

Bemutatja a pincék fajtáit, az egri pincék sajátosságait, történetét (tufa és pincevágás), és konkrétan az Érseki Pince történetét (késő középkori Érseki Pince működése, Érseki uradalom gazdálkodása). A konkrét program megfogalmazásakor a téma jól bővíthető (tufa, kőzet kialakulása, mire jók a pincék és miért, borkészítés, bortárolás régen földalatti vizek, sasbércek stb.)

**Pozicionálás:** Egy minimál program, amely alapvetően a jelenleg kínált Város a város alatt című programot kínálná minőségibb változatban a pince felújításával, alapvető infrastruktúrájának fejlesztésével. A városlátogató turisták a város belvárosában tekinthetnék meg Eger Város pincerendszerének egy részét, melyen keresztül Eger történelmének „földfelszín alatti” részébe nyernének betekintést.

**Célcsoportok:** Minden célcsoport, főként felnőtt turisták.

### **Előnyök**

A pince múltjához kapcsolódó témakör.

A pince klimatikus adottságainak megfelelő funkció.

A kialakítás témája az eredeti funkciót állítaná helyre, mutatná be.

Eger Város történelméhez kapcsolódik.

A létesítmény nem teremt versenytársat.

Országosan egyedülálló.

### **Hátrányok**

A rendszeresen megújuló kínálat nehezen megoldható, ezáltal nem elégíti ki a helyi lakosság igényeit.

Nem igen innovatív.

Sajnos az eredeti pincefalak le lettek betonozva, ezért a pince eredeti formájában csak a régit imitáló burkolattal mutatható be.

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag megvalósítható.

### 7.1.8. Bormúzeum, borház

**Koncepció:** A Pincék világa funkció továbbfejlesztett változata!

A bor készítésének módját, egészen a szőlőtől a borig bemutató interaktív kiállítás és borkóstolóhely. Jó példaként az Ausztriában kialakított ún. Loisium projekt szolgál, ahol a tradíció és a modern találkozása a jellemző (ld. legjobb példák elemzése). Fontos, hogy ne a bormúzeum klasszikus megközelítése, hanem egy modern szemlélet nyerjen teret: élményt és interaktivitást nyújtson az ide látogatóknak.

**Pozicionálás:** Eger mint a „Borok városa” hírnevéhez méltó helyen, a belvárosban a volt érseki borospincében mutatná be borkultúráját. A városlátogató turisták a város belvárosában tekinthetnének meg egy klasszikus borospincét, ahol borkóstolásra is lehetőség nyílna. Esti nyitva tartással az esti programok gyenge kínálatát is javítaná minőségi programot nyújtva a turistáknak és helyieknek egyaránt.

**Célcsoportok:** Felnőtt turisták.

#### Előnyök

A turisztikai trendeknek (borturizmus kedveltsége) való megfelelés.

A pince klimatikus adottságainak megfelelő funkció.

A kialakítás témája az eredeti funkciót állítaná helyre, mutatná be.

A belvárosban eddig hiányt jelentő minőségi borkóstoltatás feltételeinek megteremtése.

Eger, mint a bor városa témához kapcsolódó létesítmény.

Esti programlehetőség megteremtése.

#### Hátrányok

A rendszeresen megújuló kínálat nehezen megoldható, ezáltal nem elégíti ki a helyi lakosság igényeit, csak amennyiben egy közkedvelt borozót sikerül kialakítani.

A Gyertyás Borok Háza már működik a belvárosban mint borkóstoló hely, itt azonban csak előre bejelentkezett csoportok tudnak bort kóstolni.

Sajnos az eredeti pincefalak le lettek betonozva, ezért a pince eredeti formájában csak a régit imitáló burkolattal mutatható be.

Fontos: A téma szempontjából nem, csak a kialakítás szempontjából tehető egyedivé!

**Műszaki megvalósíthatóság:** Műszakilag megvalósítható.

### **7.1.9. Egyéb funkciók vizsgálata**

A kisvasút-vidámpark funkció, paintball, íjászat, egyéb aktivitást igénylő játékok elvetésre kerültek.

### 7.1.10. Az egyes funkciók értékelése

Az egyes funkciók értékelése a 7.2 pontban meghatározott projektfejlesztési szempontok szerint történt. Az egyes funkciók összehasonlíthatósága érdekében minden szempontot egy 1-5-ig terjedő skálán értékeltünk, ahol 1= legkevésbé elégíti ki a szempontot, 5=teljes mértékben megfelel adott szempontnak.

Összességében megállapítható, hogy a feltételrendszernek leginkább megfelelő két funkció a borfürdő, illetve a bormúzeum létrehozatala lenne, mint fő funkció. A gyermekesek számára a „Középkor világa” kialakítása bizonyult a legjobb funkciónak. A jelenlegi pince felújítása a „pincék világa” a javasolt funkciók között a harmadik helyet foglalja el.

| Funkciók                                  | 1. szempont:<br>Pince<br>adottságainak<br>való<br>megfelelés | 2. szempont:<br>Pince<br>múltjához való<br>kapcsolhatóság | 3. szempont:<br>Eger Város<br>történelméhez<br>való<br>kapcsolhatóság | 4. szempont:<br>Olyan<br>funkció,<br>amely nem<br>teremt<br>versenytársat | 5.<br>szempont:<br>Innovatív<br>megoldás | 6.<br>szempont:<br>A város<br>polgárai<br>számára<br>attraktív | 7.<br>szempont:<br>USP | 8.<br>szempont:<br>Családosok<br>vagy<br>minőségi<br>turisták a<br>célcsoportja | Célcsoportok | 9. szempont<br>Műszaki és<br>üzemeltetési<br>szempontok | Összesen |
|---|--|---|---|---|--|--|------------------------|---|--------------|---|----------|
| Borfürdő                                  | 5  | 4   | 4   | 3   | 4  | 4  | 5                      | 5   | minőségi     | 4   | 38       |
| Bormúzeum,<br>borház                      | 5  | 5   | 4   | 3   | 3  | 3  | 4                      | 5   | minőségi     | 5   | 37       |
| Középkor<br>világa                        | 3  | 3   | 5   | 4   | 5  | 4  | 4                      | 5   | család       | 3   | 36       |
| Pincék világa                             | 5  | 5   | 5   | 4   | 2  | 2  | 3                      | 3   | mindenki     | 5   | 34       |
| Történelmi<br>labirintus<br>felnőtteknek  | 3  | 3   | 5   | 3   | 3  | 3  | 3                      | 4   | minőségi     | 4   | 31       |
| Aquárium                                  | 4  | 1   | 1   | 4   | 4  | 3  | 3                      | 4   | család       | 5   | 29       |
| Történelmi<br>látványpark<br>(Köllő-féle) | 1  | 3   | 5   | 2   | 3  | 3  | 3                      | 4   | család       | 2   | 26       |
| Tudáspince                                | 1  | 1   | 1   | 4   | 4  | 2  | 3                      | 3   | család       | 3   | 22       |
| Modern<br>művészeti<br>bemutatóhely       | 1  | 1   | 1   | 2   | 2  | 2  | 2                      | 4   | minőségi     | 1   | 16       |

## 7.2. Alternatívák elemzése

### 7.2.1. Kiválasztott funkciók leírása

Az egyes új funkciók becsült térigényei a következők:

| Funkció           | Becsült térigény (pince)      | Becsült térigény (föld felett)                    |
|-------------------|-------------------------------|---|
| Borfürdő          | 500-1500 m <sup>2</sup>       | Szállodának 4.000-5.000 m <sup>2</sup>            |
| Bormúzeum, borház | 1000-1800 m <sup>2</sup>      | 800-1200 (Gyertyás Borok Házához is kapcsolódhat) |
| Középkor világa   | kb. 1000-1500 m hosszú legyen | opcionális  |
| Pincék világa     | Jelenlegi Érseki Pince        | Nem szükséges                                     |

Az egyes funkciók elhelyezésekor figyelembe veendő szempontok a következők:

#### Borfürdő



Andrássy Kúria\*\*\*\*, Tarcál

A fürdőrészt (pincefürdő) kialakítására lenne lehetőség a föld alatt, a kiszolgáló egységek bizonyos elemeinek a föld felett kellene helyet kapniuk egy **olyan épületben amely egyben szállodai hasznosításra is alkalmas**. A szállodai hasznosítás során min. 50 m<sup>2</sup> bruttó (szoba nettó nagysága 26 m<sup>2</sup> felett + kiegészítő terek) alapterülettel szükséges számolni szobánként. A gazdaságos üzemeltetéshez optimális szobák száma 80-100 körüli, amennyiben a feltételek ehhez nem adottak

minimum 50-60 szoba kialakítását lehetővé tevő ingatlan vagy telek szükséges (azaz 2500 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup>). A javasolt szálloda 4 vagy 5 csillagos minősítésű a **minőségi célcsoport** elérése érdekében.

**A szállodából lehetne biztosítani a szállóvendégek és a külsős vendégek bejutását a borfürdőbe.** A borfürdő öltözői, kiszolgáló terei az épületben, a vizes blokkok a pincében kapnának helyet.

A **vizes blokkok** a térhasználati lehetőségektől függően tartalmazhatnak kisebb különböző témájú medencéket (pl. a pince jelenlegi „fülkéiben” különböző hőfokú, hangulatvilágítású és tartalmú - boros, sós stb.). A medencékhez kapcsolódóan egy **borbár** egészítené ki a wellness élményt. Ezen térben kapnának helyet a **szőlőből készült készítményeket felhasználó masszázsz kezelések**. Azon kezelések, melyekhez pl. kozmetikai gépek szükségesek az épületben kapnának helyet. **Éves szinten átlagosan 50.000 fő látogató** fogadása reálisnak tűnik tekintettel a fürdő exkluzív jellegére. (Az Egri Termálfürdőt 2003-ban 346 ezren látogatták.)

### Műszaki megvalósítás:

A műszaki tanácsadóval (Kormos Gyula, építész) való egyeztetés alapján a borfürdő funkcióhoz közvetlenül kapcsolható szálloda csak a volt buszpályaudvar területén kialakítandó épületben helyezhető el.

A meglévő légállapotokhoz a funkció illeszkedik, ugyanakkor jelentős többletterhelést is jelent. Üzemi víz elleni szigetelést kell készíteni és a fürdőknél szokásos, de saválló burkolatok készítenők.

A többlet páratelhelés és a szükséges légcsereszám biztosítása miatt aktív gépészeti szellőzőrendszer telepítendő, mely a fürdőknél előírt hőmérséklethez a fűtést is biztosítja. A fürdővíz és bor leeresztéséből és takarításból származó szennyezett folyadék eltávolításához szivattyús elvezető rendszer építendő ki.

### Bormúzeum, borház

A **minőségi célcsoportok** számára nyújtana programot a bormúzeum. A modern értelemben vett kiállítás során a **szőlőtőkétől (szabadtér) a borkészítésen keresztül (pincehelyiségek) egészen a borig (vendéglátóegység) lehet vezetni a látogatót.** A szőlőskertből az út egy látogatóközpontba vezet, ahol a látogatás elején egy **film** kerül bemutatásra a borvidékről és annak történetéről. A látogatás végén a **helyi minősített termelők borait tudja megkóstolni a vendég.**

A kiállítás a hagyományos elemeken túlmenően egyedi audiovizuális elemeket is tartalmazzon. Szezonban a **szőlőfeldolgozás bemutatása interaktív módon** is megvalósítható: a vendégek kipróbálhatják a kocsány eltávolítást, zúzást, bogyózást, majd prés használatát, majd megnézhetik hogyan készül a must. A létesítmény elhelyezésének a jelenlegi Gyertyás Borok Házához vagy a kazamatához lenne célszerű kapcsolódnia.

A létesítménynek a látogatók fogadását csoportosan és egyénileg is lehetővé kell tennie. Becsült látogatószám a következőképpen alakul: az Egerbe látogató egynapos turisták száma 400.000 fő, melyből becsléseink szerint (egri vár látogatottságai adataiból kiindulva) 30 % diák, 70% felnőtt látogató (280.000 fő). A legjobb példák tapasztalatai alapján **éves szinten átlagosan 80.000 fő látogató fogadása reálisnak tűnik**, ami azt jelenti, hogy az egri várban látogató minden harmadik-negyedik felnőtt turista ellátogat a bormúzeumba.

**Műszaki megvalósítás:** A pinceágak nagy része megerősített az Érseki Pincében. Ezek kisebb része kibontható, a nagyobb részen **tufavakolattal imitálható az eredeti hangulat.** Az eredeti tufa hiteles bemutatásához új vájatok is készíthetők.



A megvalósításkor előny, hogy a nedvességből és a borból származó igénybevételek a pince eredeti kialakításakor is fennálltak. A műszaki kialakításkor problémát, illetve fajlagosan nagyobb költséget jelent, hogy ezen igénybevétel lényegesen intenzívebb az eredetinél. Ezért vízszigetelő rendszerek, vízgépészeti és aktív szellőztető rendszerek kiépítésére van szükség.

### **Középkor világa**

Kifejezetten családok számára nyújtana programot, különböző játékos, a történelemhez kapcsolódó feladatokkal egy mesebeli élménypark középkori hangulattal elevenedik meg a látogatók számára. A létesítmény egyénileg és csoportosan, vezető kíséretében is látogatható.

A legjobb példák közül a létesítmény az Artúr Király labirintusához hasonlít leginkább. A létesítmény része lenne a török korhoz kapcsolódó „Jumurdzsák labirintusa” kifejezetten gyerekeknek játékos feladatokkal, meseszerű elemekkel, pl. az Egri csillagokból, fény és hangeffektusokkal, interaktivitást igénylő elemekkel.

### **Tartalom:**

A mai életből kilépve, **a látogató személyében is „átlényegülve”** a középkorba csöppen bele. (az induláskor egy „életút” kártyát és ehhez tartozó régi tárgyat, öltözetet kap - csuhát, kardot, süveget, koronát stb.)

**A középkori (1000-1552) „lét” és hangulat kerül bemutatásra,** Eger történetének felhasználásával.

### **Lehetséges témák:** ( melyekből javasolt egyes elemeket kiemelten kezelni )

- Hétköznapi élet
  - bor és szőlő kultúra ( Egerhez jól kötődik)
  - mesterségek
  - család, háztartás
  - gyereknevelés, oktatás
  - főzés, mosás (egri melegvíz)
- Ünnepek:
  - vasárnapok
  - vallási események
- Hiedelmek, mondák, szellemek ( földalatti világhoz jól kötődik)
- Történelmi események

A látogatottságot éves szinten 130-170 ezer főre, átlagosan 150.000 főre becsüljük. Ennek megfelelően a létesítmény egyidejű befogadóképessége el kell, hogy érje a 464 főt.

### **Műszaki megvalósítás:**

Térbeli elrendezés:

- A bejáratnál a középkori világ érzékeltetéséhez: rusztikus anyagok és növényzet, technika felhasználása.
- Föld alatt kétfajta térfelhasználás
  - A pincerendszer **alagútszerű részei**, elsődlegesen a meglévő pince tulajdonságainak és a meglévő egyedi elemek (oszlopcsarnok, patak stb.) kihasználásával, bemutatásával.
  - **Egyedi kialakítású terek**, ahol személyes közreműködést, eszközöket vagy nagyobb teret igénylő „események” történnek. Ide lehet betervezni az olyan interaktív részeket is, ahol akár középkori élő személyek (akik egyben teremőrök) is közreműködhetnek. Erre a célra a meglévő térbővületek (pl. téglaboltozatos „gyökeres” rész), új tufába vájt terek (pl. a látogatók tufabányászatához új vájat), illetve új épített terek (pl. ismeretterjesztő vetítéshez) is használhatók.
- Programban való részvételtől függetlenül elérhető terek
  - Bejáratnál „kedvcsináló tér” – kivetítő, információk, középkori játszótér
  - Program végén középkori piactér ( emléktárgyak, könyvek stb.) fogadóval ( bor, középkori ételek, italok), középkori játszótér

Lehetséges technikák:

- Az **alagútszerű részeken** az érzelmi és hangulati elemek a meghatározók (pl. szellemvilág, hiedelmek felidézése). Itt a pince meglévő adottságai és az azokat kiemelő modern színpadtechnikákban is alkalmazott elemek dominálnak. (szcenika, hanghatások, köd, hőmérséklet, szagok, árnyak, mozgásérzékelős működtetés) Ezen szakaszok feladata, a kor életérzésének felidézésén túl a következő egyedi kialakítású térben történő eseményekre való felkészítés is lehet.
- Az **egyedi kialakítású tereknél** a természetes hagyományos eszközök és virtuális technika (háttérvetítés) keverhető. Ahol szükséges, ott a pincei légállapottól elkülönített részek is kialakíthatók. Ezen egyedi terek kínálata az egyszerű, látogatók által végzett „tufabányászattól” a HighTech audiovizuális előadásig terjedhet.

## Pincék világa

Alapvetően a pincét mint attrakciót állítja a bemutatás középpontjába. A program gazdagításaként a pincéhez közvetlenül kapcsolódó témákat érinti.

Bemutatja a pincék fajtáit, az egri pincék sajátosságait, történetét (tufa és pincevágás), és konkrétan az Érseki Pince történetét (késő középkori Érseki Pince működése, Érseki uradalom gazdálkodása). A konkrét program megfogalmazásakor a téma jól bővíthető (tufa kőzet kialakulása, mire jók a pincék és miért, borkészítés-bortárolás régen, földalatti vizek, „sasbércek” stb.) Az eddigi Város a város alatt című pincelátogatás sikere alapján éves szinten 70 ezer fő fogadását feltételeztük.

### **Műszaki megvalósítás**

Az interpretáció módja hangeffektusok, mesélővel, fényhatásokkal attraktívvá tenni a pincét. A pinceágak nagy része megerősített az Érseki Pincében. Ezek kisebb része kibontható, a nagyobb részen tufavakolattal imitálható az eredeti hangulat. Az eredeti tufa hiteles bemutatásához új vájatok is készíthetők.

### **7.2.2. A bejárat és fogadótér elhelyezése során figyelembe vett szempontok**

#### A fogadótér által betöltendő funkciók:

- A fogadótérben elhelyezendő funkciók a következők: közösségi tér, benne kávézó vagy teázó, információs és jegyárusító pult, shop.

#### A pince bejáratának elhelyezése:

- A pince bejáratának kialakítását úgy kell megoldani, hogy a belvárosban és a várban mozgó turisták számára könnyen elérhető legyen, optimális esetben a turisták „belefussanak” a bejáratba.
- A kialakításnál fontos szempont, hogy a pince bejárata ne legyen egyúttal az attrakció meglátogatásához szükséges belépőjegy ellenőrzési pontja, nyíljon lehetőség a pince hangulatába való belekóstolásba egy közösségi fogadótéren. Ennek megoldására két lehetőség kínálkozik: 1. A föld felett, a pincerendszeren kívül kerül kialakításra egy fogadótér, látogatóközpont 2. a pincerendszeren belül kerül kialakításra egy fogadótér. Amennyiben megoldható, a fogadótér elhelyezése a pincében preferált.
  - A pincében kialakított fogadótér esetére a HBHE véleménye szerint az Eszterházy tér felőli bejárat, vagy a volt „Kazamata Disco” hasznosítása lenne célszerű (a Disco jelenlegi tulajdonosával konzultáltunk az ügyben, nyitott a lehetőségre).
  - Amennyiben a fogadótér által betöltendő funkciók föld alatt nem megoldhatóak, abban az esetben a föld felett kialakítandó fogadótér HBHE által preferált alternatívája a volt buszpályaudvar helyén látogatóközpont létrehozatala.

Az Eszterházy Főiskolával szembeni bejáratnál kialakítható fogadótér nagyságát a műemlékvédelmi hatóság jelenlegi álláspontja korlátozza. Ide bejárat kialakítható, de nagyobb látogatottság esetén a látogatói épület nem helyezhető el.

### 7.2.3. Az alternatívák vizsgálatának módszertana

A legtöbb pontot elért funkciók kombinációjával olyan alternatívák összeállítására került sor, ahol családoknak és nem családoknak szóló funkciók is helyet kapnak.

Ezek közül kivételt képez a „Pincék világa” funkció megvalósítása, mivel ez egy „minimál verzió” ezért családoknak szóló funkciót nem párosítottunk hozzá, hiszen ebben az esetben látogatóközpont építésére is szükség lenne. Látogatóközpont építését több funkciót tartalmazó alternatívák esetében javasolunk, mivel a tervezett látogatószámok mellett egy föld feletti épület tudja betölteni a vendégek fogadását lehetővé tevő funkciót (ld. 7.2.2).

A következő táblázat az egyes alternatívák tartalmát mutatja be, az oszlopban az Érseki Pincében potenciálisan elhelyezhető funkciókat, míg a táblázat felső sorában a felső pincében elhelyezendő funkciókat tüntettük fel.

A különböző pincékben elhelyezett funkciók kombinációi adják az egyes alternatívákat.

Az 1. alternatíva esetében ugyanazon két funkció kombinációjáról van szó, csak azok térbeli elosztása különbözik ezért 1A és 1B alternatívaként jelöltük ezeket.

Az 1. számú alternatívák esetében két lehetőséget vizsgáltunk a látogatóközpont létrehozatalára: egy földfelszín feletti új épülettel számoltunk, valamint a jelenleg magántulajdonban lévő Kazamata Discóban egy PPP konstrukció keretében kialakított látogatóközpontot feltételeztünk.

A 2. számú alternatíva csak a buszpályaudvar hasznosításával oldható meg, így ezen alternatíva esetében a látogatóközpont is a volt buszpályaudvar átalakított épületében kapott helyet. A „Pincék világa” funkció (3. alternatíva) esetében a fogadótér elhelyezését a pincén belül javasoljuk az Eszterházy tér felől, mivel így nem szükséges magántulajdonban lévő ingatlan megvásárlása.

| Érseki Pince/<br>Felső Pince | nincs funkció | Középkor világa | Borfürdő | Bormúzeum | Alternatíva     | Látogatóközpont  |
|------------------------------|---------------|-----------------|----------|-----------|-----------------|--|
| Középkor világa              |               |                 |          | X         | 1.A alternatíva | új épület vagy jelenlegi Kazamata Disco átalakításával |
| Bormúzeum                    |               | X               |          |           | 1.B alternatíva | új épület vagy jelenlegi Kazamata Disco átalakításával |
| Középkor világa              |               |                 | X        | X         | 2. alternatíva  | buszpu.  |
| Pincék világa                | X             |                 |          |           | 3. alternatíva  | bejárat az Eszterházy tér felől                        |

Az alternatívák pénzügyi számításainál a következő elveket alkalmaztuk:

1. Minden költség tekintetében a bruttó költségek kerültek figyelembevételre.
2. A pénzügyi számításoknál a PM által megadott tervezett inflációs rátával számoltunk.
3. A beruházás jellegéből adódóan hosszú távú megtérüléssel számolhatunk, így a pénzügyi táblákat a beruházás megkezdésétől számított 10 éves időszakokra állítottuk be.
4. Mivel az alternatívák összehasonlítása a cél mai árakon konstans bevételekkel és költségekkel kalkuláltunk, azaz a jövőben is a jelenlegi árak inflációval korrigált változatát vettük figyelembe, nem számoltunk bevezető árakkal, infláción túli reálárnövekedéssel.
5. Mivel csak a projekt hatására keletkezett bevételekkel és költségekkel lehet számolni, ezért az egyes alternatívák a „0” változathoz képesti többletlátogatók számával és többletköltségekkel számolnak az egyes alternatívák Érseki Pincében elhelyezett funkciói esetében. Figyelembe vételre került továbbá ezen funkciók esetében az árnövekedés hatása a jelenlegi pincelátogatók számára vetítve.
6. A belépőjegyek árainál átlagárral számoltunk, miután meghatároztuk a különböző látogatói csoportok részarányát az adott funkció teljes látogatószámán belül.
7. A bevételek között a rendezvényekből származó bevételeket a belépőkből realizált bevételek 15%-ára becsültük.

A pénzügyi becsléseknél minden alternatíva esetében meghatároztuk az egyes funkciókra eső működési költségeket és bevételeket, valamint a térbeli elhelyezéstől függően az egyes funkciók beruházási költségeit.<sup>5</sup>

Az 1A, 1B és 2 alternatívák esetében a tervezett látogatóközpont mint központi funkció szerepel, amely kiszolgálja a fő funkciókat, tartalmazza a központosítható feladatok elvégzését. A központi funkció alkalmazottai tehát minden központi feladatot ellátnak. Tervezett munkakörök: jegypénztáros, technikus, ruhatáros, takarító, gondnok, üzemeltetési igazgató, marketing felelős.

A központi funkció bevételei között új épület esetében éves szinten 6 millió Ft bérleti díjat, míg a pincében elhelyezett fogadótér esetében 1,2 millió Ft bérleti díjat szerepeltettünk. A központi funkció minden alternatíva esetében negatív bruttó működési eredményt mutat. Az egyes funkciók üzleti eredményei tehát önmagukban nem, csak összességükben értékelhetők. (Hiszen a központi funkció negatív eredménye járul hozzá egy-egy funkció pozitív eredményéhez.)

---

<sup>5</sup> Minden költség Kormos Gyula, építésztől kapott adatok alapján

### A pénzügyi és gazdasági megtérülési számítások alapelvei:

A pénzügyi és gazdasági megtérülési számításokat az Európai Bizottság költséghatékonysági vizsgálatokra vonatkozó útmutatójának javaslata szerint végeztük.

A belső pénzügyi megtérülési számítások során a **kifelé irányuló pénzmozgásnál** figyelembe vettük:

- a projekt beruházási és előkészítési költségeit (A beruházási költségeknél az alternatíva megvalósításához szükséges beruházási elemeket vettük figyelembe, pl. azon alternatívák esetében, ahol földfelszín felett nem oldható meg az előírt parkolóhelyek biztosítása, ott a mélygarázs azon parkolóhelyeinek arányos költségeivel számoltunk, melyek biztosítását az OTÉK előírja.)
- a projekt megvalósításához szükséges ingatlanok becsült vételárát,
- a projekthez kapcsolódó működési költségeket.

### A befelé irányuló pénzmozgásnál

- a látogatók számából adódó árbevételét
- az ún. központi funkció esetében az üzlethelységek és ajándékboltok bérbeadásából származó bevételt.

A beruházás maradványértékét úgy kalkuláltuk, hogy a 10. év végén az építési elemek maradványértékét tüntettük fel (éves szinten 2% amortizációt figyelembe véve).

A két pénzmozgásból kiszámoltuk a nettó kumulált diszkontált cash-flowt, melyet az éves inflációval korrigáltunk, majd az alternatív beruházások hozamának megfelelő 8 %-os diszkontlábbal diszkontáltunk. Ez alapján számoltuk ki a pénzügyi nettó jelenértéket (FNPV).

Mivel véleményünk szerint az alternatíva elemzések fontos szempontja a tisztán pénzügyi megtérülésen túl a **gazdasági (társadalmi) megtérülés**, amely a társadalom számára keletkező hasznokat és költségeket is számba veszi, ezért minden alternatíva esetében egyszerűsített gazdasági-társadalmi költség-haszon elemzést végeztünk.

A gazdasági megtérülésnél a térségben **közvetetten generált turisztikai hozamot** úgy kalkuláltuk, hogy feltételeztük, hogy a létesítménybe látogatók (ahol a létesítménybe látogatók száma a több funkciójú alternatívák esetében az egyik funkció látogatóinak 100%-a, míg feltételezve, hogy nem mindenki látogatja meg mindkét funkciót a másik funkció esetében a funkciót látogatók 50%-a) a projekt eredményeként további fél-egy napot töltenek a térségben. A „0” alternatíva esetében 0,5 nappal, a 3. alternatíva esetében 0,75 nappal, míg a

többi alternatíva esetében (mivel azok komoly vonzerőfejlesztést jelentenek) egy nappal számoltunk.

Az átlagos napi költség a következőképpen alakul:

| Átlagos napi költség Ft-ban |       |
|-----------------------------|-------|
| <b>Diákok</b>               | 3 500 |
| <b>Felnőttek</b>            | 7 300 |

Minden alternatíva esetében a feltételezett diák/felnőtt arányt figyelembe véve került kiszámításra a közvetett turisztikai hozam.

A **negatív externáliák** becslésekor a megnövekedett turisztikai forgalommal járó szennyezést vettük figyelembe (autó, szemetelés stb.). Minden látogató esetében a társadalmi költség becsült mértéke 150 Ft/látogató.

A pénzügyi megtérülési számításokhoz hasonlóan számoltuk ki a gazdasági megtérülést és a pénzügyi nettó jelenértéket (FNPV).

Az alábbiakban ismertetjük az alternatívák rövid tartalmát, tervezett műszaki megvalósítását, valamint a pénzügyi-gazdasági számításokat.

## 7.2.4. Az egyes alternatívák vizsgálata

### „0” Alternatíva

A pincében nem történik fejlesztés, a jelenlegi állapotban üzemeltetik tovább az „Város a város alatt” programot. Mivel a jogszabályok alapján parkolóhelyek biztosítása kötelező 15 parkolóhely kialakításnak költségével számoltunk beruházási költségként.

**Beruházási költség:** 18 millió Ft.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke.

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:** előkészítés időszaka: 2008, megvalósítás időszaka: 2008

A Város a város alatt című program mai áraival kalkuláltunk:

|         | Ft  | arány |
|---------|-----|-------|
| Felnőtt | 800 | 75%   |
| Diák    | 400 | 25%   |
| Átlagár | 700 | 100%  |

|           | Megnevezés                               | mértékegység | évente            |
|-----------|--|--------------|-------------------|
| Bevételek | Látogatók száma                          | fő           | 20 000            |
|           | Átlagos belépődíj/fő                     | Ft/fő        | 700               |
|           | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>   | Ft           | 14 000 000        |
|           | <b>Bevételek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>14 000 000</b> |
| Költségek | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft           | 4 752 000         |
|           | 1.1 Bérköltség                           | Ft           | 3 600 000         |
|           | létszám                                  | fő           | 1,5               |
|           | átlagbér                                 | Ft/fő/év     | 2 400 000         |
|           | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft           | 1 152 000         |
|           | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft           | 2 880 000         |
|           | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft           | 2 880 000         |
|           | <b>Költségek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>10 512 000</b> |



|                                 |           |                  |
|---------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Bruttó működési eredmény</b> | <b>Ft</b> | <b>3 488 000</b> |
|---------------------------------|-----------|------------------|

**A „0” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) pozitív, 18 millió Ft. Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, 2021-ben eléri az 665 millió Ft-ot.** (A pénzügyi számításokat részletesen ld. a 8.3 mellékletben.)

## 1.A Alternatíva

A bormúzeum a Gyertyás Borok Házához kapcsolódó pincerészben kerülne kialakításra. A Középkor világa az Érseki Pincében kapna helyet.

### Beruházási költség:

**Új látogatóközpont építése esetén:** 2.148 millió Ft, melyből a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**A Kazamata Disco PPP konstrukcióban való hasznosítása esetén:** 1.968 millió Ft, melyből becslések szerint<sup>6</sup> 180 millió Ft a Kazamata Disco tulajdonosával való megegyezés költsége (közös PPP konstrukcióban való megvalósítás vagy ingatlan megvásárlása), a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) pedig 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:** előkészítés időszaka: 2008-2009, megvalósítás időszaka: 2010-2011.

## Pénzügyi és gazdasági megtérülés

### Bormúzeum

A bormúzeum látogatottságát évente 80.000 főre becsültük.

A bormúzeum belépőjegyárai:

|           | <b>Ft</b> | <b>arány</b> |
|-----------|-----------|--------------|
| Felnőtt   | 2 000     | 60%          |
| Diák      | 1 500     | 20%          |
| Csoportos | 1 500     | 20%          |
| Átlagár   | 1 800     | 100%         |

<sup>6</sup> Ezen költségtétel pontos megállapításához a Kazamata Disco tulajdonosával való tárgyalások szükségesek az Önkormányzat részéről.

Éves szinten a bormúzeum pénzügyi fenntarthatósága a következőképpen alakul:

| Megnevezés |  | mértékegység | évente             |
|------------|--|--------------|--------------------|
| Bevételek  | Látogatók száma                          | fő           | 80 000             |
|            | Átlagos belépődíj/fő                     | Ft/fő        | 1 800              |
|            | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>   | Ft           | 144 000 000        |
|            | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b>  | Ft           | 21 600 000         |
|            | <b>Bevételek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>165 600 000</b> |
| Költségek  | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft           | 9 504 000          |
|            | 1.1 Bérköltség                           | Ft           | 7 200 000          |
|            | létszám                                  | fő           | 3                  |
|            | átlagbér                                 | Ft/fő/év     | 2 400 000          |
|            | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft           | 2 304 000          |
|            | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft           | 12 000 000         |
|            | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft           | 12 000 000         |
|            | <b>Költségek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>33 504 000</b>  |
|            | <b>Bruttó működési eredmény</b>          | <b>Ft</b>    | <b>132 096 000</b> |

## Középkor világa

A létesítmény tervezett látogatószáma 150.000 fő. Belépőjegyek árai:

|           | Ft           | arány |
|-----------|--------------|-------|
| Felnőtt   | 1 800        | 20%   |
| Diák      | 1 500        | 50%   |
| Csoportos | 1 000        | 30%   |
| Átlagár   | <b>1 410</b> | 100%  |

A központi funkciókon túlmenően a „Középkor világa”-hoz 3 fő (idegenvezetők, programszervezők) alkalmazottal kalkuláltunk. A funkcióra eső költségek és bevételek a következőképpen alakulnak:

| Megnevezés | mértékegység | évente |
|------------|--------------|--------|
|------------|--------------|--------|

|           |   |           |                    |
|-----------|---|-----------|--------------------|
| Bevételek | <b>I. Többletlátogatókból származó bevétel</b>    |           |                    |
|           | Látogatók száma                                   | fő        | 130 000            |
|           | Átlagos belépődíj/fő                              | Ft/fő     | 1 410              |
|           | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>            | Ft        | 183 300 000        |
|           | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b>           | Ft        | 27 495 000         |
|           | <b>II. Áremelkedés hatásából származó bevétel</b> |           |                    |
|           | Jelenlegi látogatók száma                         | fő        | 20 000             |
|           | Árkülönbség                                       | Ft/fő     | 710                |
|           | <b>Többletbevétel</b>                             | Ft        | 14 200 000         |
|           | <b>Bevételek összesen</b>                         | <b>Ft</b> | <b>224 995 000</b> |
| Költségek | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b>          | Ft        | 19 008 000         |
|           | 1.1 Bérköltség                                    | Ft        | 14 400 000         |
|           | létszám   | fő        | 6                  |
|           | átlagbér  | Ft/fő/év  | 2 400 000          |
|           | 1.2 Bérjárulékok                                  | Ft        | 4 608 000          |
|           | <b>2. Karbantartási költségek</b>                 | Ft        | 30 000 000         |
|           | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>                  | Ft        | 21 600 000         |
|           | <b>Költségek összesen</b>                         | <b>Ft</b> | <b>70 608 000</b>  |
|           | <b>Bruttó működési eredmény</b>                   | <b>Ft</b> | <b>154 387 000</b> |

### Látogatóközpont (központi funkció)

Új épület esetében 6 millió Ft bérleti díjból származó bevétellel, míg a Kazamata Disco PPP konstrukcióban való hasznosítása esetében minimális bérleti díjból származó bevétellel kalkuláltunk ( évente bruttó 1,2 millió Ft).

|           | Megnevezés           | mértékegység | évente |
|-----------|----------------------|--------------|--------|
| Bevételek | Látogatók száma      | fő           |        |
|           | Átlagos belépődíj/fő | Ft/fő        |        |

|           |  |           |                              |
|-----------|--|-----------|------------------------------|
| Költségek | 1. Belépődíjakból származó bevétel                             | Ft        | -                            |
|           | 2. Üzlet- és vendéglátóegységek bérbeadásából származó bevétel | Ft        | 6 000 000, illetve 1 200 000 |
|           | <b>Bevételek összesen</b>                                      | <b>Ft</b> | <b>6 000 000</b>             |
|           | 1. Bér és bér jellegű kifizetések                              | Ft        | 31 363 200                   |
|           | 1.1 Bérköltség   | Ft        | 23 760 000                   |
|           | létszám  | fő        | 11                           |
|           | átlagbér   | Ft/fő/év  | 2 160 000                    |
|           | 1.2 Bérjárulékok   | Ft        | 7 603 200                    |
|           | 2. Karbantartási költségek                                     | Ft        | 42 000 000                   |
|           | 3. Üzemeltetési költségek                                      | Ft        | 42 000 000                   |
|           | 4. Marketing költségek   | Ft        | 15 000 000                   |
|           | <b>Költségek összesen</b>                                      | <b>Ft</b> | <b>130 363 200</b>           |
|           | <b>Bruttó működési eredmény</b>                                | <b>Ft</b> | <b>- 124 363 200</b>         |

## Pénzügyi mutatók

### Új látogatóközpont létesítése esetében:

Az „1A” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) negatív, amennyiben a megtérülési számításoknál a kapcsolódó infrastruktúra költségeivel is számolunk: **-226 millió Ft.** A kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei nélkül az FNPV pozitív: **209 millió Ft.**

Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, a 10.évben eléri a **6,7 mrd Ft-ot.** (A pénzügyi számításokat részletesen ld. a 8.3 mellékletben.)

### A Kazamata Disco hasznosítása esetében:

Az „1A” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) negatív, amennyiben a megtérülési számításoknál a kapcsolódó infrastruktúra költségeivel is számolunk: **-222 millió Ft.** A kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei nélkül az FNPV pozitív: **213 millió Ft.**

Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, a 10. évben eléri a **6,8 mrd Ft-ot.** (A pénzügyi számításokat részletesen ld. a 8.3 mellékletben.)

## 1.B Alternatíva

A bormúzeum az Érseki Pincében, a családoknak szóló Középkor világa az ún. felső pincében kapna helyet.

### Beruházási költség:

#### **Új látogatóközpont létesítése esetében:**

2.100 millió Ft, melyből a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:** előkészítés időszaka: 2008-2009, megvalósítás időszaka: 2010-2011.

#### **A Kazamata Disco hasznosítása esetében:**

1.920 millió Ft, melyből becslések szerint<sup>7</sup> 180 millió Ft a Kazamata Disco tulajdonosával való megegyezés költsége (közös PPP konstrukcióban való megvalósítás vagy megvásárlás), a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) pedig 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:** előkészítés időszaka: 2008-2009, megvalósítás időszaka: 2010-2011.

### Pénzügyi és gazdasági megtérülés

A bormúzeum látogatottságát évente 80.000 főre, a „Középkor világá”-ét 150.000 főre becsültük az 1A alternatívához hasonlóan. A látogatók eloszlása és a jegyárak a feltevések szerint ugyancsak megegyeznek az 1A alternatíváéval.

Eltérést az 1A alternatívához képest a térbeli elhelyezésből adódó beruházási költségek, illetve karbantartási és üzemeltetési költségek jelentik az alábbi táblázatok szerint.

### Bormúzeum:

| Megnevezés | mértékegység | évente |
|------------|--------------|--------|
|------------|--------------|--------|

<sup>7</sup> Ezen költségtétel pontos megállapításához a Kazamata Disco tulajdonosával való tárgyalások szükségesek az Önkormányzat részéről.

| Bevételek | Látogatók száma                          | fő        | 60 000             |
|-----------|--|-----------|--------------------|
|           | Átlagos belépődíj/fő                     | Ft/fő     | 1 800              |
|           | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>   | Ft        | 108 000 000        |
|           | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b>  | Ft        | 16 200 000         |
|           | Jelenlegi látogatók száma                | fő        | 20 000             |
|           | Árkülönbőség                             | Ft/fő     | 1 100              |
|           | <b>Többletbevétel</b>                    | Ft        | 22 000 000         |
|           | <b>Bevételek összesen</b>                | <b>Ft</b> | <b>146 200 000</b> |
| Költségek | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft        | 9 504 000          |
|           | 1.1 Bérköltség                           | Ft        | 7 200 000          |
|           | létszám                                  | fő        | 3                  |
|           | átlagbér                                 | Ft/fő/év  | 2 400 000          |
|           | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft        | 2 304 000          |
|           | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft        | 18 000 000         |
|           | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft        | 18 000 000         |
|           | <b>Költségek összesen</b>                | <b>Ft</b> | <b>45 504 000</b>  |
|           | <b>Bruttó működési eredmény</b>          | <b>Ft</b> | <b>100 696 000</b> |

## Középkor világa

|           | Megnevezés                              | mértékegység | évente             |
|-----------|---|--------------|--------------------|
| Bevételek | Látogatók száma                         | fő           | 150 000            |
|           | Átlagos belépődíj/fő                    | Ft/fő        | 1 410              |
|           | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>  | Ft           | 211 500 000        |
|           | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b> | Ft           | 31 725 000         |
|           | <b>Bevételek összesen</b>               | <b>Ft</b>    | <b>243 225 000</b> |

|           |  |           |                    |
|-----------|--|-----------|--------------------|
| Költségek | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft        | 19 008 000         |
|           | 1.1 Bérköltség                           | Ft        | 14 400 000         |
|           | létszám                                  | fő        | 6                  |
|           | átlagbér                                 | Ft/fő/év  | 2 400 000          |
|           | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft        | 4 608 000          |
|           | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft        | 24 000 000         |
|           | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft        | 18 000 000         |
|           | <b>Költségek összesen</b>                | <b>Ft</b> | <b>61 008 000</b>  |
|           | <b>Bruttó működési eredmény</b>          | <b>Ft</b> | <b>182 217 000</b> |

### Látogatóközpont (központi funkció)

Új épület esetében 6 millió Ft bérleti díjból származó bevétellel, míg a Kazamata Disco PPP konstrukcióban való hasznosítása esetében minimális bérleti díjból származó bevétellel kalkuláltunk ( évente bruttó 1,2 millió Ft).

| Megnevezés |   | mértékegység | évente                       |
|------------|---|--------------|------------------------------|
| Bevételek  | Látogatók száma   | fő           |                              |
|            | Átlagos belépődíj/fő  | Ft/fő        |                              |
|            | <b>1. Belépődíjakból származó bevétel</b>                             | Ft           | -                            |
|            | <b>2. Üzlet- és vendéglátóegységek bérbeadásából származó bevétel</b> | Ft           | 6 000 000, illetve 1 200 000 |
|            | <b>Bevételek összesen</b>   | <b>Ft</b>    | <b>6 000 000</b>             |
| Költségek  | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b>                              | Ft           | 31 363 200                   |
|            | 1.1 Bérköltség  | Ft           | 23 760 000                   |
|            | létszám   | fő           | 11                           |
|            | átlagbér  | Ft/fő/év     | 2 160 000                    |
|            | 1.2 Bérjárulékok  | Ft           | 7 603 200                    |
|            | <b>2. Karbantartási költségek</b>                                     | Ft           | 42 000 000                   |

|                           |    |               |
|---------------------------|----|---------------|
| 3. Üzemeltetési költségek | Ft | 42 000 000    |
| 4. Marketing költségek    | Ft | 15 000 000    |
| Költségek összesen        | Ft | 130 363 200   |
| Bruttó működési eredmény  | Ft | - 124 363 200 |

## Pénzügyi mutatók

### Új látogatóközpont létesítése esetében:

Az „1B” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) negatív, amennyiben a megtérülési számításoknál a kapcsolódó infrastruktúra költségeivel is számolunk: **-209 millió Ft.** A kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei nélkül az FNPV pozitív: **226 millió Ft.**

Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, a 10.évben eléri a 7,2 mrd Ft-ot.

### A Kazamata Disco hasznosítása esetében:

Az „1B” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) negatív, amennyiben a megtérülési számításoknál a kapcsolódó infrastruktúra költségeivel is számolunk: **-205 millió Ft.** A kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei nélkül az FNPV pozitív: **230 millió Ft.**

Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, a 10.évben eléri a 7,2 mrd Ft-ot. (A pénzügyi számításokat részletesen ld. a 8.3 mellékletben.)



## 2. Alternatíva

Ezen alternatíva csak akkor jöhet szóba, ha a volt buszpályaudvar helyére kerülhet a látogatóközpont és egyben hotel is.

Az első ütemben megvalósulna a Középkor világa az Érseki Pincében. Az ideiglenes bejárat az Eszterházy tér felől kerülne kialakításra. A második ütemben pedig a buszpályaudvar kiköltözését követően létesülne egy a borra tematizált létesítmény, amely a teljes komplexum látogatóközpontja lenne és egyben a szállodát, borfürdőt és bormúzeumot is tartalmazná.

**Beruházási költség:** 2.844 millió Ft (1. ütem: 588 millió Ft, 2. ütem: 2.256 millió Ft), melyből a magántulajdonban lévő buszpályaudvar megvásárlásának becsült költsége bruttó 420 millió Ft-ot, a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) pedig 816 millió Ft-ot tesznek ki.

### Beruházó:

Szálloda és borfürdő esetében: magántőke

Többi projektelem esetében: Önkormányzat vagy magántőke (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás

### A projekt ütemezése:

#### 1. ütem

- 2008-2009 Előkészítési munkák
- 2010-2011 Megvalósítás

#### 2. ütem

- 2010-2011 Előkészítési munkák
- 2012-2013 Megvalósítás

## Pénzügyi és gazdasági megtérülés

### Középkor világa (1. ütem)

A létesítmény tervezett látogatószáma 150.000 fő/év. Belépőjegyek árai:

|           | Ft           | arány |
|-----------|--------------|-------|
| Felnőtt   | 1 800        | 20%   |
| Diák      | 1 500        | 50%   |
| Csoportos | 1 000        | 30%   |
| Átlagár   | <b>1 410</b> | 100%  |

A Középkor világa fenntarthatósága a következőképpen alakul:

|           | Megnevezés                               | mértékegység | évente             |
|-----------|--|--------------|--------------------|
| Bevételek | Látogatók száma                          | fő           | 130 000            |
|           | Átlagos belépődíj/fő                     | Ft/fő        | 1 410              |
|           | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>   | Ft           | 183 300 000        |
|           | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b>  | Ft           | 27 495 000         |
|           | Jelenlegi látogatók száma                | fő           | 20 000             |
|           | Árkülönség                               | Ft/fő        | 710                |
|           | <b>Többletbevétel</b>                    | Ft           | 14 200 000         |
|           | <b>Bevételek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>224 995 000</b> |
| Költségek | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft           | 19 008 000         |
|           | 1.1 Bérköltség                           | Ft           | 14 400 000         |
|           | létszám                                  | fő           | 6                  |
|           | átlagbér                                 | Ft/fő/év     | 2 400 000          |
|           | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft           | 4 608 000          |
|           | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft           | 42 000 000         |
|           | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft           | 30 000 000         |
|           | <b>Költségek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>91 008 000</b>  |
|           | <b>Bruttó működési eredmény</b>          | <b>Ft</b>    | <b>133 987 000</b> |

## Hotel (2. ütem)

A szálloda esetében évente szobánként 5000 EUR körüli bérleti díjjal kalkuláltunk. Olyan bérbeadást feltételeztünk, ahol a karbantartásért is a szállodaüzemeltető a felelős, így a költség oldalon karbantartási és üzemeltetési költségeket nem szerepeltettünk.

|           | Megnevezés                           | mértékegység | 1. év             |
|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|
| Bevételek | Szobák száma                         | szoba        | 30                |
|           | Éves bérleti díj/ szoba              | Ft/szoba     | 1 500 000         |
|           | <b>Bérbeadásból származó bevétel</b> | Ft           | 45 000 000        |
|           | <b>Bevételek összesen</b>            | <b>Ft</b>    | <b>45 000 000</b> |

### Borfürdő (2. ütem)

A borfürdő exkluzivitása és mérete folytán évente csak 40.000 fő belépését feltételeztük. A tervezett belépőjegyárak a következők:

|         | Ft    | arány |
|---------|-------|-------|
| Felnőtt | 5 000 | 90%   |
| Diák    | 4 000 | 10%   |
| Átlagár | 4 900 | 100%  |

A borfürdő fenntarthatósága a következőképpen alakul:

|           | Megnevezés                               | mértékegység | évente             |
|-----------|--|--------------|--------------------|
| Bevételek | Látogatók száma                          | fő           | 50 000             |
|           | Átlagos belépődíj/fő                     | Ft/fő        | 4 900              |
|           | <b>Belépődíjából származó bevétel</b>    | Ft           | 245 000 000        |
|           | <b>Bevételek összesen</b>                | <b>Ft</b>    | <b>245 000 000</b> |
| Költségek | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft           | 31 680 000         |
|           | 1.1 Bérköltség                           | Ft           | 24 000 000         |
|           | létszám                                  | fő           | 10                 |
|           | átlagbér                                 | Ft/fő/év     | 2 400 000          |
|           | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft           | 7 680 000          |
|           | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft           | 36 000 000         |
|           | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft           | 36 000 000         |

|  |                                 |           |                    |
|--|---------------------------------|-----------|--------------------|
|  | <b>Költségek összesen</b>       | <b>Ft</b> | <b>103 680 000</b> |
|  | <b>Bruttó működési eredmény</b> | <b>Ft</b> | <b>141 320 000</b> |

## Bormúzeum (2. ütem)

A bormúzeum látogatottságát évente 80.000 főre becsültük. A látogatók eloszlása a következőképpen alakul:

|           | <b>Ft</b> | <b>arány</b> |
|-----------|-----------|--------------|
| Felnőtt   | 2 000     | 60%          |
| Diák      | 1 500     | 20%          |
| Csoportos | 1 500     | 20%          |
| Átlagár   | 1 800     | 100%         |

A bormúzeum fenntarthatósága a következőképpen alakul:

|                  | <b>Megnevezés</b>                        | <b>mértékegység</b> | <b>évente</b>      |
|------------------|--|---------------------|--------------------|
| <b>Bevételek</b> | Látogatók száma                          | fő                  | 80 000             |
|                  | Átlagos belépődíj/fő                     | Ft/fő               | 1 800              |
|                  | <b>Belépődíjából származó bevétel</b>    | Ft                  | 144 000 000        |
|                  | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b>  | Ft                  | 21 600 000         |
|                  | <b>Bevételek összesen</b>                | <b>Ft</b>           | <b>165 600 000</b> |
| <b>Költségek</b> | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b> | Ft                  | 9 504 000          |
|                  | 1.1 Bérköltség                           | Ft                  | 7 200 000          |
|                  | létszám                                  | fő                  | 3                  |
|                  | átlagbér                                 | Ft/fő/év            | 2 400 000          |
|                  | 1.2 Bérjárulékok                         | Ft                  | 2 304 000          |
|                  | <b>2. Karbantartási költségek</b>        | Ft                  | 12 000 000         |
|                  | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>         | Ft                  | 12 000 000         |
|                  | <b>Költségek összesen</b>                | <b>Ft</b>           | <b>33 504 000</b>  |
|                  | <b>Bruttó működési eredmény</b>          | <b>Ft</b>           | <b>132 096 000</b> |

### Látogatóközpont kialakítása a volt buszpályaudvar területén (2. ütem)

| Megnevezés |   | mértékegység | 1. év                |
|------------|---|--------------|----------------------|
| Bevételek  | Látogatók száma   | fő           |                      |
|            | Átlagos belépődíj/fő  | Ft/fő        |                      |
|            | <b>1. Belépődíjakból származó bevétel</b>                             | Ft           | -                    |
|            | <b>2. Üzlet- és vendéglátóegységek bérbeadásából származó bevétel</b> | Ft           | 6 000 000            |
|            | <b>Bevételek összesen</b>   | <b>Ft</b>    | <b>6 000 000</b>     |
| Költségek  | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b>                              | Ft           | 28 512 000           |
|            | 1.1 Bérköltség  | Ft           | 21 600 000           |
|            | létszám   | fő           | 10                   |
|            | átlagbér  | Ft/fő/év     | 2 160 000            |
|            | 1.2 Bérjárulékok  | Ft           | 6 912 000            |
|            | <b>2. Karbantartási költségek</b>                                     | Ft           | 42 000 000           |
|            | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>                                      | Ft           | 36 000 000           |
|            | <b>4. Marketing költségek</b>   | Ft           | 15 000 000           |
|            | <b>Költségek összesen</b>   | <b>Ft</b>    | <b>121 512 000</b>   |
|            | <b>Bruttó működési eredmény</b>                                       | <b>Ft</b>    | <b>- 115 512 000</b> |

A „2” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) a második ütem befejezésétől számított 10. évben pozitív, abban az esetben is, amennyiben a megtérülési számításoknál a kapcsolódó infrastruktúra költségeivel is számolunk: **+462 millió Ft.** A kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei nélkül az FNPV nagyon jó eredményt mutat: **+899 millió Ft.**

Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, 2021-ben eléri a 7,9 mrd Ft-ot. (A pénzügyi számításokat részletesen ld. a 8.3 mellékletben.)

### 3. Alternatíva

A pincerendszer helyreállítása (pl. betonfalak fölé borospincére emlékeztető réteg ráhúzása, világítás színvonalas megoldása, szükséges karbantartási munkák, víz elvezetése). Gyakorlatilag a jövőben is a pince és a várostörténet bemutatása, csak színvonalasabb, felújított pincében. Ebben az esetben nem épülne külön fogadótér, látogatóközpont a föld felett, azt mindenképpen a pincén belül alakítanák ki. A bejárat az Eszterházy tér felől lenne.

**Beruházási költség:** 276 millió Ft, melyből a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (parkolóhelyek kialakítása, Eszterházy tér) 120 millió Ft-ot tesznek ki.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke. (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:**

- 2008-2009 Előkészítési munkák
- 2010-2011 Megvalósítás

### Pénzügyi és gazdasági megtérülés

#### Pincék világa

A tervezett létesítmény látogatói összetételének becslése a pince, illetve az egri vár jelenlegi látogatói összetétele szerint történt.

|           | Ft    | arány |
|-----------|-------|-------|
| Felnőtt   | 1 200 | 60%   |
| Diák      | 600   | 25%   |
| Csoportos | 600   | 15%   |
| Átlagár   | 960   | 100%  |

A funkció fenntarthatósági táblázata

|           | Megnevezés                              | mértékegység | évente     |
|-----------|---|--------------|------------|
| Bevételek | Többlatlátogatók száma                  | fő           | 50 000     |
|           | Átlagos belépődíj/fő                    | Ft/fő        | 960        |
|           | <b>Belépődíjakból származó bevétel</b>  | Ft           | 48 000 000 |
|           | <b>Rendezvényekből származó bevétel</b> | Ft           | 7 200 000  |
|           | Jelenlegi látogatók száma               | fő           | 20 000     |

|                  |   |           |                   |
|------------------|---|-----------|-------------------|
|                  | Belépődíjak emeléséből adódó bevétel        | Ft/fő     | 260               |
|                  | <b>Pincék világa funkció miatti árhatás</b> | Ft        | 5 200 000         |
|                  | <b>Bevételek összesen</b>                   | <b>Ft</b> | <b>60 400 000</b> |
| <b>Költségek</b> | <b>1. Bér és bér jellegű kifizetések</b>    | Ft        | 15 840 000        |
|                  | 1.1 Bérköltség                              | Ft        | 12 000 000        |
|                  | létszám                                     | fő        | 5                 |
|                  | átlagbér                                    | Ft/fő/év  | 2 400 000         |
|                  | 1.2 Bérjárulékok                            | Ft        | 3 840 000         |
|                  | <b>2. Karbantartási költségek</b>           | Ft        | 9 120 000         |
|                  | <b>3. Üzemeltetési költségek</b>            | Ft        | 15 120 000        |
|                  | <b>Költségek összesen</b>                   | <b>Ft</b> | <b>40 080 000</b> |
|                  | <b>Bruttó működési eredmény</b>             | <b>Ft</b> | <b>20 320 000</b> |

**A „3” alternatíva pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) negatív**, amennyiben a megtérülési számításoknál a kapcsolódó infrastruktúra költségeivel is számolunk: **-31 millió Ft.** **A kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei nélkül az FNPV pozitív: +32 millió Ft.** **Társadalmi gazdasági jelenértéke ugyancsak pozitív, a 10.évben eléri az 1.553 millió Ft-ot.** (A pénzügyi számításokat részletesen ld. a 8.3 mellékletben.)

## 7.2.5. Az alternatívák összehasonlítása

**Az alternatívák főbb pénzügyi adatait a következő táblázat foglalja össze:**

| Alternatíva                                     | Beruházási érték | FNPV (2021)  | FNPV (2023) | ENPV (2021)   |
|---|------------------|--------------|-------------|---------------|
| 0 alternatíva                                   | 18 000 000       | 18 495 160   | 25 683 508  | 665 817 569   |
| 1A. Alternatíva<br>(látogatóközpont: új épület) | 2 148 000 000    | -226 103 561 | -67 447 813 | 6 759 190 836 |
| 1A. Alternatíva<br>(látogatóközpont: kazamata)  | 1 968 000 000    | -222 364 561 | -68 406 250 | 6 847 595 856 |
| 1B. Alternatíva<br>(látogatóközpont: új épület) | 2 100 000 000    | -209 127 247 | -53 965 217 | 7 226 578 136 |
| 1B. Alternatíva<br>(látogatóközpont: kazamata)  | 1 920 000 000    | -205 388 246 | -54 923 654 | 7 262 382 448 |
| 2. alternatíva                                  | 2 844 000 000    | -430 844 915 | 462 098 698 | 7 930 704 761 |
| 3. alternatíva                                  | 276 000 000      | -31 900 449  | -12 014 631 | 1 553 829 438 |

Ft-ban

A szerzők javaslata szerint az alternatívák közötti választás legfontosabb szempontja a gazdasági-társadalmi megtérülési szempont (ENPV). A pénzügyi nettó jelenértéket általában a beruházás befejezésétől számított 10. évre számoltuk ki, azonban mivel a 2. számú alternatíva 2. üteme esetében a 10. év 2023, ezért az ENPV-ket minden alternatíva esetében ebben az évben érdemes összehasonlítani.

A vizsgált alternatívák közül mind a gazdasági-társadalmi megtérülési szempont figyelembevételével, mind a pénzügyi megtérülés szempontjából **a 2. alternatíva a megvalósítása javasolt.** Ezen alternatíva komplexitásánál fogva különböző célcsoportokat vonz, közvetett hatásai révén- jelentős számú turista térségben tartása, illetve új turisták vonzása- a gazdaság és a társadalom számára a legtöbb haszonnal jár.

A javasolt 2. számú alternatíva keretében az **1. ütemben a „Középkor világa” valósulna meg,** amely széles célcsoport igényeit kielégíti, specializáltan a gyermekkel érkezők számára programot biztosítva. A beruházás **2. ütemében** megvalósulna az osztrák „Loisium” legjobb példához hasonló komplexum, amely **egy borra tematizált szállodát, borfürdőt és bormúzeumot kínál**a a minőségi célcsoportok számára.

**Mivel a szerzők tudomása szerint a buszpályaudvar hasznosításával jelen pillanatban nem lehet számolni, ezért egy olyan megoldás javasolt, amely nyitva hagyja a buszpályaudvar kérdéséről függő 2. számú alternatíva megvalósításának lehetőségét.**

#### **Ütemezett javaslat:**

Mivel a térbeli elosztás különbségeként nem szignifikáns az 1. számú alternatívák ( 1.A és 1.B) pénzügyi és gazdasági mutatói közötti eltérés, **1. ütemben az 1A alternatíva megvalósítását javasoljuk,** mivel ezen alternatíva a jövőben, a buszpályaudvar megvásárlása esetén átalakítható a legjobb társadalmi haszonnal járó 2. számú alternatívává.

**2. ütemben, amennyiben Eger Város Önkormányzatának sikerül megvásárolnia a buszpályaudvart kerülne sor a már meglévő bormúzeumhoz csatlakoztatott borra tematizált szálloda és borfürdő létrehozatalára.**

Az 1.A alternatíva fogadóterének meghatározásához a továbbiakban szükséges tárgyalások folytatása a Műemlékvédelmi Hatóságokkal (Eszterházy tér felőli bejárat kialakítása), a Kazamata Disco tulajdonosával (Kazamata Disco PPP hasznosítása), illetve hosszú távon a 2. számú alternatíva megvalósításához az Agria Volán Zrt.-vel a buszpályaudvar megvásárlásáról.



## **Az 1. ütemben javasolt 1.A Alternatíva leírása:**

### **Beruházási költség:**

**Új látogatóközpont építése esetén:** 2.148 millió Ft, melyből a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**A Kazamata Disco PPP konstrukcióban való hasznosítása esetén:** 1.968 millió Ft, melyből becslések szerint<sup>8</sup> 180 millió Ft a Kazamata Disco tulajdonosával való megegyezés költsége (közös PPP konstrukcióban való megvalósítás vagy megvásárlás), a kapcsolódó infrastruktúra beruházási költségei (mélygarázs folyosó, mélygarázs—a teljes mélygarázs beruházás 30%-a-, Pyrker tér, Eszterházy tér) pedig 816 millió Ft-ot tesznek ki.

**Beruházó:** Önkormányzat vagy magántőke (Megfontolandó, hogy a kapcsolódó infrastruktúra kivitelezésének egy részét, vagy egészét az Önkormányzat vállalja fel.)

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás.

**A projekt ütemezése:** előkészítés időszaka: 2008-2009, megvalósítás időszaka: 2010-2011.

## **Az 2. ütemben javasolt fejlesztések:**

**Beruházási költség:** 996 millió Ft, melyből az autóbusz pályaudvar becsült bekerülési értéke bruttó 420 millió Ft. Ezen beruházási költség nem tartalmazza az első ütemben kialakított látogatóközpont áthelyezésének költségeit, mivel a látogatóközpont elhelyezésének kérdése mind az 1., mind a 2. ütem vonatkozásában jelenleg még kérdéses.

**Beruházó:** magántőke

**Üzemeltetés formája:** magáncégnek való bérbeadás

**Ütemezés:** előkészítés időszaka: 2010-2011, megvalósítás időszaka: 2012-2013.

---

<sup>8</sup> Ezen költségtétel pontos megállapításához a Kazamata Disco tulajdonosával való tárgyalások szükségesek az Önkormányzat részéről.

## 8. Mellékletek

### 8.1. Irodalomjegyzék

1. Eger – Város a Város Alatt, elő-megvalósíthatósági tanulmány, 2004 és 2005
2. „Város a Város Alatt” – virtuális történeti idő – Labirintus, Programtervezet
3. A Tourinform-Eger Iroda által elkészített lekérdezett kérdőívek kiértékelése – 2007.
4. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata: Eger város kulturális és idegenforgalmi programjainak felmérése, 2007. nyara
5. Horwath Consulting Hungary: Eger Fürdő környék fejlesztési stratégiája, 2005
6. Eszterházy Károly Főiskola: Vendégváró Eger, egy kutatás eredményei (2003. július 20- augusztus 20.)
7. Turisztikai Tanácsadók Szövetsége: Turizmus Életminőség Index kidolgozása (felmérés országos, eredményei 2007. decemberében lesznek nyilvánosak)
8. Steven Holl:World of wine LOISIUM (Hatje Cantz, 2007)
9. Wein Architektur/Wine Architecture Vom Keller zum Kult/The Winery Boom(hatje Cantz, 2005)
10. Eszterházy Károly Főiskola: „Vendégváró Eger” c. kutatás, 2003

### 8.2. Interjúalanyok listája

| Sorszám | Név                          | Intézmény / Szervezet  | Beosztás             |
|---------|------------------------------|--|----------------------|
| 1.      | Habis László                 | Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata                                     | polgármester         |
| 2.      | Cséfalvay Gyula              | Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata                                     | főépítész            |
| 3.      | Nagy Róbert                  | Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata                                     | irodavezető          |
| 4.      | Badacsonyiné Bohus Gabriella | Eger Idegenforgalmáért Egyesület   | elnök                |
| 5.      | Dr. Könyves Erika            | Eszterházy Károly Főiskola   | PhD főiskolai tanár  |
| 6.      | Ficzek László                | Egri Érsekség  | érseki irodaigazgató |
| 7.      | Fodor László                 | Dobó István Vármúzeum  | régész               |
| 8.      | Hídvéginé Molnár Judit       | Magyar Turizmus Zrt Észak-magyarországi Regionális Marketing Igazgatóság | marketingigazgató    |

|     |                    |   |                               |
|-----|--------------------|---|-------------------------------|
| 9.  | Kiss János         | Heves Megyei Önkormányzat,<br>Nemzetközi Kapcsolatok és<br>Idegenforgalmi Iroda | irodavezető                   |
| 10. | Szádeczky Kornélia | Tourinform Iroda  | irodavezető                   |
| 11. | Tarsoly József     | Egri Hegyközség   | hegybíró                      |
| 12. | Tietze Nándor      | Egyéni vállalkozó   | üzemeltető                    |
| 13. | Veres Gábor        | Dobó István Vármúzeum   | igazgató-helyettes            |
| 14. | Frau Sonja Romero  | Oppenheim Város<br>Önkormányzata, Oppenheimeri<br>Pincelabirintus               | marketing osztály<br>vezetője |
| 15. | Herr Boderass      | Oppenheim Város<br>Önkormányzata, Oppenheimeri<br>Pincelabirintus               | referens                      |

### 8.3. Pénzügyi számítások

## Város a Város Alatt

## 0 Alternatíva

### Gazdasági-társadalmi megtérülés

|  | 2009               | 2010              | 2011              | 2012              | 2013              | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019               | 2020              | 2021               |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |
| Bevételek                                    | 14 000 000         | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000        | 14 000 000         | 14 000 000        | 14 000 000         |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                   | 3 088 800          | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800         | 3 088 800          | 3 088 800         | 3 088 800          |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                   | 2                  | 2                 | 2                 | 2                 | 2                 | 2                 | 2                 | 2                 | 2                 | 2                 | 2                  | 2                 | 2                  |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft) | 63 500 000         | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000        | 63 500 000         | 63 500 000        | 63 500 000         |
| Befelé irányuló pénzmozgás                   | 80 588 800         | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800        | 80 588 800         | 80 588 800        | 80 588 800         |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |
| Működési költségek (Ft)                      | 10 512 000         | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000        | 10 512 000         | 10 512 000        | 10 512 000         |
| Előkészítési költségek (Ft)                  |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |
| Beruházások (Ft)                             |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |
| Megnövekedett szennyeződés                   | 300 000            | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000           | 300 000            | 300 000           | 300 000            |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                   | 10 812 000         | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000        | 10 812 000         | 10 812 000        | 10 812 000         |
| Maradványérték                               |                    |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | 14 400 000         |                   |                    |
| <b>Nettó cash-flow reálárakon</b>            | <b>69 776 800</b>  | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b> | <b>84 176 800</b>  | <b>69 776 800</b> | <b>69 776 800</b>  |
| Várható infláció (PM)                        | <b>0,036</b>       | <b>0,028</b>      | <b>0,028</b>      | <b>0,028</b>      | <b>0,028</b>      | <b>0,028</b>      | <b>0,028</b>      | <b>0,027</b>      | <b>0,027</b>      | <b>0,027</b>      | <b>0,027</b>       | <b>0,027</b>      | <b>0,027</b>       |
| inflációs ráta                               | <b>1,04</b>        | <b>1,07</b>       | <b>1,09</b>       | <b>1,13</b>       | <b>1,16</b>       | <b>1,19</b>       | <b>1,22</b>       | <b>1,26</b>       | <b>1,29</b>       | <b>1,32</b>       | <b>1,36</b>        | <b>1,40</b>       | <b>1,43</b>        |
| <b>Nettó cash-flow (nominálárakon)</b>       | <b>72 288 765</b>  | <b>74 312 850</b> | <b>76 393 610</b> | <b>78 532 631</b> | <b>80 731 545</b> | <b>82 992 028</b> | <b>85 315 805</b> | <b>87 619 332</b> | <b>89 985 053</b> | <b>92 414 650</b> | <b>114 496 610</b> | <b>97 472 411</b> | <b>100 104 166</b> |
| Diszkontfaktor                               | 1,08               | 1,17              | 1,26              | 1,36              | 1,47              | 1,59              | 1,71              | 1,85              | 2,00              | 2,16              | 2,33               | 2,52              | 2,72               |
| Diszkontált cash-flow                        | 66 934 041         | 63 711 291        | 60 643 711        | 57 723 828        | 54 944 533        | 52 299 055        | 49 780 953        | 47 337 999        | 45 014 930        | 42 805 864        | 40 105 634         | 38 707 636        | 36 808 094         |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (NPV)   | 66 934 041         | 130 645 333       | 191 289 043       | 249 012 872       | 303 957 405       | 356 256 460       | 406 037 413       | 453 375 411       | 498 390 341       | 541 196 205       | 590 301 839        | 629 009 474       | 665 817 569        |
| <b>ENPV (2021)</b>                           | <b>665 817 569</b> |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                    |

## 1A Alternatíva (látogatóközpont új épületben)

### Pénzügyi megtérülés

|                                      | 2011          | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        |
|--------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bormúzeum                            |               | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 | 165 600 000 |
| Középkor világa                      |               | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 | 224 995 000 |
| Látogatóközpont és központi funkciók |               | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   | 6 000 000   |
| Befelé irányuló pénzmozgás           |               | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 | 396 595 000 |
| 1. Beruházási költség                | 2 148 000 000 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Bormúzeum                            |               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Bormúzeum építés                     | 84 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Bormúzeum berendezés                 | 72 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Középkor világa                      | 0             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Középkor világa építési munkák       | 132 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Középkor világa berendezések         | 240 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Látogatókp és kiegészítő funkciók    | 0             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Látogatóközpont és központi funkciók | 660 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Látogatóközpont berendezések         | 72 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |

|   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Egyéb szükséges építési munkák              | 0              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Vízvezető vájat                             | 24 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Átriumfolyósó                               | 48 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Mélygarázs folyósó                          | 24 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Mélygarázs (teljes beruházás 30%-a)         | 396 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Pyrker tér                                  | 300 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Eszterházy tér                              | 96 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| 2. Előkészítési költség                     | 214 800 000    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| 3. Működési költség                         |                | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200   | 234 475 200  | 234 475 200 |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                  | 2 362 800 000  | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200   | 234 475 200  | 234 475 200 |
| Maradványérték                              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 1 411 200 000 |              |             |
| Nettó cash-flow (reál áron)                 | -2 362 800 000 | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 162 119 800    | 1 573 319 800 | 162 119 800  | 162 119 800 |
| Nettó cash-flow (nominál áron)              | -2 586 860 128 | 182 463 146    | 187 572 114    | 192 824 133    | 198 223 209    | 203 575 236    | 209 071 767    | 214 716 705    | 220 514 056    | 226 467 935    | 2 257 138 004 | 238 862 299  | 245 311 581 |
| Várható infláció (PM)                       | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027         | 0,027        | 0,027       |
| inflációs ráta                              | 1,095          | 1,125          | 1,157          | 1,189          | 1,223          | 1,256          | 1,290          | 1,324          | 1,360          | 1,397          | 1,435         | 1,473        | 1,513       |
| Diszkontfaktor                              | 1,26           | 1,36           | 1,47           | 1,59           | 1,71           | 1,85           | 2,00           | 2,16           | 2,33           | 2,52           | 2,72          | 2,94         | 3,17        |
| Diszkontált cash-flow                       | -2 053 532 972 | 134 115 859    | 127 658 429    | 121 511 912    | 115 661 339    | 109 985 365    | 104 587 936    | 99 455 379     | 94 574 699     | 89 933 533     | 829 944 960   | 81 323 307   | 77 332 441  |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (FNPV) | -2 053 532 972 | -1 919 417 113 | -1 791 758 684 | -1 670 246 772 | -1 554 585 433 | -1 444 600 068 | -1 340 012 132 | -1 240 556 753 | -1 145 982 054 | -1 056 048 521 | -226 103 561  | -144 780 254 | -67 447 813 |
| FNPV (10 év)                                | - 226 103 561  |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |

## 1A Alternatíva (látogatóközpont a volt Kazamata Discoban)

### Pénzügyi megtérülés

|   | 2011                 | 2012               | 2013               | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               | 2022               | 2023               |
|---|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bormúzeum</b>                              |                      | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        |
| <b>Középkor világa</b>                        |                      | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        |
| <b>Látogatóközpont és központi funkciók</b>   |                      | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          |
| <b>Befelé irányuló pénzmozgás</b>             |                      | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> | <b>391 795 000</b> |
| <b>1. Beruházási költség</b>                  | <b>1 788 000 000</b> |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Bormúzeum</b>                              |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum építés                              | <b>84 000 000</b>    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum berendezés                          | <b>72 000 000</b>    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Középkor világa</b>                        |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa építési munkák                | <b>132 000 000</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa berendezések                  | <b>240 000 000</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Látogatóközpont és kiegészítő funkciók</b> |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont és központi funkciók          | <b>300 000 000</b>   |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont berendezések                  | <b>72 000 000</b>    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Egyéb szükséges építési munkák</b>         |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |



|   |                |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| Vízvezető vajat                             | 24 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Átriumfolyósó                               | 48 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Mélygarázs folyósó                          | 24 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Mélygarázs (teljes beruházás 30%-a)         | 396 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Pyrker tér                                  | 300 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Eszterházy tér                              | 96 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| 2. Kazamata megvásárlásának költsége        | 180 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| 3. Előkészítési költség                     | 178 800 000    |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| 4. Működési költség                         |                | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200  | 234 475 200  | 234 475 200   | 234 475 200  | 234 475 200 |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                  | 2 146 800 000  | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200    | 234 475 200  | 234 475 200  | 234 475 200   | 234 475 200  | 234 475 200 |
| Maradványérték                              |                |                |                |                |                |                |                |                |              |              | 1 123 200 000 | -            | -           |
| Nettó cash-flow (reál áron)                 | -2 146 800 000 | 157 319 800    | 157 319 800    | 157 319 800    | 157 319 800    | 157 319 800    | 157 319 800    | 157 319 800    | 157 319 800  | 157 319 800  | 1 280 519 800 | 157 319 800  | 157 319 800 |
| Nettó cash-flow (nominál áron)              | -2 350 377 231 | 177 060 826    | 182 018 529    | 187 115 048    | 192 354 269    | 197 547 834    | 202 881 626    | 208 359 430    | 213 985 134  | 219 762 733  | 1 837 077 183 | 231 790 127  | 238 048 461 |
| Várható infláció (PM)                       | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027        | 0,027        | 0,027         | 0,027        | 0,027       |
| inflációs ráta                              | 1,095          | 1,125          | 1,157          | 1,189          | 1,223          | 1,256          | 1,290          | 1,324          | 1,360        | 1,397        | 1,435         | 1,473        | 1,513       |
| Diszkontfaktor                              | 1,26           | 1,36           | 1,47           | 1,59           | 1,71           | 1,85           | 2,00           | 2,16           | 2,33         | 2,52         | 2,72          | 2,94         | 3,17        |
| Diszkontált cash-flow                       | -1 865 805 225 | 130 144 993    | 123 878 752    | 117 914 220    | 112 236 868    | 106 728 948    | 101 491 324    | 96 510 731     | 91 774 556   | 87 270 805   | 675 489 468   | 78 915 508   | 75 042 803  |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (FNPV) | -1 865 805 225 | -1 735 660 232 | -1 611 781 480 | -1 493 867 260 | -1 381 630 392 | -1 274 901 444 | -1 173 410 120 | -1 076 899 389 | -985 124 833 | -897 854 028 | -222 364 561  | -143 449 052 | -68 406 250 |
| FNPV (10 év)                                | - 222 364 561  |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |

## 1A Alternatíva (látogatóközpont új épületben)

### Gazdasági-társadalmi megtérülés

|   | 2011           | 2012                 | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|---|----------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Bevételek   |                | 396 595 000          | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                        |                | 41 184 000           | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                        |                | 20                   | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft)      |                | 1 014 900 000        | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 |
| Befelé irányuló pénzmozgás                        |                | 1 452 679 000        | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Működési költségek (Ft)                           |                | 234 475 200          | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   |
| Előkészítési költségek (Ft)                       | 214 800 000    |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Beruházások (Ft)                                  | 2 148 000 000  |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Megnövekedett szennyeződés                        |                | 2 550 000            | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                        | 2 362 800 000  | 237 025 200          | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   |
| Maradványérték                                    |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               | 1 411 200 000 |
| <b>Nettó cash-flow</b>                            | -2 362 800 000 | 1 215 653 800        | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 2 626 853 800 |
| Várható infláció (PM)                             | 0,03           | 0,03                 | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          |
| inflációs ráta                                    | 1,09           | 1,12                 | 1,15          | 1,18          | 1,21          | 1,25          | 1,28          | 1,31          | 1,35          | 1,39          | 1,42          |
| <b>Nettó cash-flow (nominálárakon)</b>            | -2 566 884 374 | 1 357 632 952        | 1 395 646 675 | 1 434 724 782 | 1 474 897 076 | 1 514 719 297 | 1 555 616 718 | 1 597 618 369 | 1 640 754 065 | 1 685 054 425 | 3 739 472 696 |
| Diszkontfaktor                                    | 1,26           | 1,36                 | 1,47          | 1,59          | 1,71          | 1,85          | 2,00          | 2,16          | 2,33          | 2,52          | 2,72          |
| <b>Diszkontált cash-flow</b>                      | -2 037 675 575 | 997 900 749          | 949 853 676   | 904 119 981   | 860 588 278   | 818 355 705   | 778 195 656   | 740 006 425   | 703 691 295   | 669 158 296   | 1 374 996 350 |
| <b>Kumulált diszkontált nettó cash-flow (NPV)</b> | -2 037 675 575 | -1 039 774 826       | -89 921 150   | 814 198 831   | 1 674 787 109 | 2 493 142 814 | 3 271 338 470 | 4 011 344 895 | 4 715 036 190 | 5 384 194 486 | 6 759 190 836 |
| <b>ENPV (2021)</b>                                |                | <b>6 759 190 836</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

## 1A Alternatíva (látogatóközpont a volt Kazamata Discoban)

### Gazdasági-társadalmi megtérülés

|   | 2011           | 2012                 | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|---|----------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Bevételek   |                | 396 595 000          | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   | 396 595 000   |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                        |                | 41 184 000           | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                        |                | 20                   | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft)      |                | 1 014 900 000        | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 | 1 014 900 000 |
| Befelé irányuló pénzmozgás                        |                | 1 452 679 000        | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 | 1 452 679 000 |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Működési költségek (Ft)                           |                | 234 475 200          | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   | 234 475 200   |
| Előkészítési költségek (Ft)                       | 178 800 000    |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Beruházások (Ft)                                  | 1 968 000 000  |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Megnövekedett szennyeződés                        |                | 2 550 000            | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     | 2 550 000     |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                        | 2 146 800 000  | 237 025 200          | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   | 237 025 200   |
| Maradványérték                                    |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               | 1 123 200 000 |
| <b>Nettó cash-flow</b>                            | -2 146 800 000 | 1 215 653 800        | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 1 215 653 800 | 2 338 853 800 |
| Várható infláció (PM)                             | 0,03           | 0,03                 | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          |
| inflációs ráta                                    | 1,09           | 1,13                 | 1,16          | 1,19          | 1,22          | 1,26          | 1,29          | 1,32          | 1,36          | 1,40          | 1,43          |
| <b>Nettó cash-flow (nominálárakon)</b>            | -2 350 377 231 | 1 368 198 189        | 1 406 507 739 | 1 445 889 955 | 1 486 374 874 | 1 526 506 996 | 1 567 722 685 | 1 610 051 197 | 1 653 522 579 | 1 698 167 689 | 3 355 399 073 |
| Diszkontfaktor                                    | 1,26           | 1,36                 | 1,47          | 1,59          | 1,71          | 1,85          | 2,00          | 2,16          | 2,33          | 2,52          | 2,72          |
| <b>Diszkontált cash-flow</b>                      | -1 865 805 225 | 1 005 666 514        | 957 245 533   | 911 155 934   | 867 285 463   | 824 724 232   | 784 251 654   | 745 765 230   | 709 167 492   | 674 365 754   | 1 233 773 276 |
| <b>Kumulált diszkontált nettó cash-flow (NPV)</b> | -1 865 805 225 | -860 138 711         | 97 106 822    | 1 008 262 756 | 1 875 548 219 | 2 700 272 451 | 3 484 524 104 | 4 230 289 334 | 4 939 456 826 | 5 613 822 580 | 6 847 595 856 |
| <b>ENPV (2021)</b>                                |                | <b>6 847 595 856</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

## 1B Alternatíva (látogatóközpont új épületben)

### Pénzügyi megtérülés

|  | 2011                 | 2012               | 2013               | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               | 2022               | 2023               |
|--|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Bormúzeum                                |                      | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        |
| Középkor világa                          |                      | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        |
| Látogatóközpont és központi funkciók     |                      | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          |
| <b>Befelé irányuló pénzmozgás</b>        |                      | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> | <b>395 425 000</b> |
| <b>1. Beruházási költség</b>             | <b>2 100 000 000</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           | <b>0</b>           |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Bormúzeum</b>                         |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum építés                         | 108 000 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum berendezés                     | 96 000 000           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Középkor világa</b>                   | <b>0</b>             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa építési munkák           | 96 000 000           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa berendezések             | 180 000 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Látogatókp és kiegészítő funkciók</b> | <b>0</b>             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont és központi funkciók     | 660 000 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont berendezések             | 72 000 000           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Egyéb szükséges építési munkák</b>    | <b>0</b>             |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

|   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Vízvezető vájat                             | 24 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Átriumfolyósó                               | 48 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Mélygarázs folyósó                          | 24 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Mélygarázs (teljes beruházás 30%-a)         | 396 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Pyrker tér                                  | 300 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| Eszterházy tér                              | 96 000 000     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| 2. Előkészítési költség                     | 210 000 000    |                |                |                |                |                |                |                |                |                |               |              |             |
| 3. Működési költség                         |                | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200   | 236 875 200  | 236 875 200 |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                  | 2 310 000 000  | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200   | 236 875 200  | 236 875 200 |
| Maradványérték                              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |                |                | 1 401 600 000 | -            | -           |
| Nettó cash-flow (reál áron)                 | -2 310 000 000 | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 158 549 800    | 1 560 149 800 | 158 549 800  | 158 549 800 |
| Nettó cash-flow (nominál áron)              | -2 529 053 197 | 178 445 170    | 183 441 635    | 188 578 001    | 193 858 185    | 199 092 356    | 204 467 849    | 209 988 481    | 215 658 170    | 221 480 941    | 2 238 243 875 | 233 602 371  | 239 909 635 |
| Várható infláció (PM)                       | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027         | 0,027        | 0,027       |
| inflációs ráta                              | 1,095          | 1,125          | 1,157          | 1,189          | 1,223          | 1,256          | 1,290          | 1,324          | 1,360          | 1,397          | 1,435         | 1,473        | 1,513       |
| Diszkontfaktor                              | 1,26           | 1,36           | 1,47           | 1,59           | 1,71           | 1,85           | 2,00           | 2,16           | 2,33           | 2,52           | 2,72          | 2,94         | 3,17        |
| Diszkontált cash-flow                       | -2 007 643 967 | 131 162 527    | 124 847 294    | 118 836 128    | 113 114 389    | 107 563 405    | 102 284 830    | 97 265 297     | 92 492 093     | 87 953 129     | 822 997 628   | 79 532 507   | 75 629 522  |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (FNPV) | -2 007 643 967 | -1 876 481 440 | -1 751 634 146 | -1 632 798 017 | -1 519 683 628 | -1 412 120 224 | -1 309 835 393 | -1 212 570 096 | -1 120 078 003 | -1 032 124 874 | -209 127 247  | -129 594 740 | -53 965 217 |
| FNPV (2021)                                 |                |                |                |                |                |                | -209 127 247   |                |                |                |               |              |             |

## 1B Alternatíva (látogatóközpont a volt Kazamata Discoban)

### Pénzügyi megtérülés

|  | 2011                 | 2012               | 2013               | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               | 2022               | 2023               |
|--|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Bormúzeum                              | 0                    | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        | 146 200 000        |
| Középkor világa                        | 0                    | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        | 243 225 000        |
| Látogatóközpont és központi funkciók   | 0                    | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          | 1 200 000          |
| <b>Befelé irányuló pénzmozgás</b>      |                      | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> | <b>390 625 000</b> |
| <b>1. Beruházási költség</b>           | <b>1 740 000 000</b> |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum                              | 0                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum építés                       | 108 000 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Bormúzeum berendezés                   | 96 000 000           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa                        | 0                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa építési munkák         | 96 000 000           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa berendezések           | 180 000 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont és kiegészítő funkciók | 0                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont és központi funkciók   | 300 000 000          |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Látogatóközpont berendezések           | 72 000 000           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Egyéb szükséges építési munkák         | 0                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

|   |                     |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------|-------------|
| Vízvezető vajat                             | 24 000 000          |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Átriumfolyósó                               | 48 000 000          |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Mélygarázs folyósó                          | 24 000 000          |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Mélygarázs (teljes beruházás 30%-a)         | 396 000 000         |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Pyrker tér                                  | 300 000 000         |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| Eszterházy tér                              | 96 000 000          |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| 2. Kazamata megvásárlásának költsége (PPP)  | 180 000 000         |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| 3. Előkészítési költség                     | 174 000 000         |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |
| 4. Működési költség                         |                     | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200  | 236 875 200  | 236 875 200   | 236 875 200  | 236 875 200 |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                  | 2 094 000 000       | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200    | 236 875 200  | 236 875 200  | 236 875 200   | 236 875 200  | 236 875 200 |
| Maradványérték                              |                     |                |                |                |                |                |                |                |              |              | 1 113 600 000 | -            | -           |
| Nettó cash-flow (reál áron)                 | -2 094 000 000      | 153 749 800    | 153 749 800    | 153 749 800    | 153 749 800    | 153 749 800    | 153 749 800    | 153 749 800    | 153 749 800  | 153 749 800  | 1 267 349 800 | 153 749 800  | 153 749 800 |
| Nettó cash-flow (nominál áron)              | -2 292 570 301      | 173 042 850    | 177 888 050    | 182 868 915    | 187 989 245    | 193 064 954    | 198 277 708    | 203 631 206    | 209 129 249  | 214 775 738  | 1 818 183 054 | 226 530 200  | 232 646 515 |
| Várható infláció (PM)                       | 0,028               | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027        | 0,027        | 0,027         | 0,027        | 0,027       |
| inflációs ráta                              | 1,095               | 1,125          | 1,157          | 1,189          | 1,223          | 1,256          | 1,290          | 1,324          | 1,360        | 1,397        | 1,435         | 1,473        | 1,513       |
| Diszkontfaktor                              | 1,26                | 1,36           | 1,47           | 1,59           | 1,71           | 1,85           | 2,00           | 2,16           | 2,33         | 2,52         | 2,72          | 2,94         | 3,17        |
| Diszkontált cash-flow                       | -1 819 916 220      | 127 191 660    | 121 067 618    | 115 238 436    | 109 689 919    | 104 306 987    | 99 188 219     | 94 320 649     | 89 691 950   | 85 290 401   | 668 542 135   | 77 124 708   | 73 339 884  |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (FNPV) | -1 819 916 220      | -1 692 724 559 | -1 571 656 942 | -1 456 418 506 | -1 346 728 587 | -1 242 421 600 | -1 143 233 381 | -1 048 912 732 | -959 220 782 | -873 930 381 | -205 388 246  | -128 263 538 | -54 923 654 |
| <b>FNPV (2021)</b>                          | <b>-205 388 246</b> |                |                |                |                |                |                |                |              |              |               |              |             |

## 1B Alternatíva (látogatóközpont új épületben)

Gazdasági-társadalmi megtérülés

|   | 2011           | 2012                 | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|---|----------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Bevételek   |                | 395 425 000          | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                        |                | 41 184 000           | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                        |                | 20                   | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft)      |                | 1 074 600 000        | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 |
| Befelé irányuló pénzmozgás                        |                | 1 511 209 000        | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Működési költségek (Ft)                           |                | 236 875 200          | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   |
| Előkészítési költségek (Ft)                       | 210 000 000    |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Beruházások (Ft)                                  | 2 100 000 000  |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>                |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Megnövekedett szennyeződés                        |                | 2 700 000            | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                        | 2 310 000 000  | 239 575 200          | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   |
| Maradványérték                                    |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               | 1 401 600 000 |
| <b>Nettó cash-flow reálárakon</b>                 | -2 310 000 000 | 1 271 633 800        | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 2 673 233 800 |
| Várható infláció (PM)                             | 0,028          | 0,028                | 0,028         | 0,028         | 0,028         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         |
| inflációs ráta                                    | 1,09           | 1,13                 | 1,16          | 1,19          | 1,22          | 1,26          | 1,29          | 1,32          | 1,36          | 1,40          | 1,43          |
| <b>Nettó cash-flow (nominálárakon)</b>            | -2 529 053 197 | 1 431 202 751        | 1 471 276 428 | 1 512 472 168 | 1 554 821 389 | 1 596 801 566 | 1 639 915 208 | 1 684 192 919 | 1 729 666 128 | 1 776 367 113 | 3 835 111 974 |
| Diszkontfaktor                                    | 1,26           | 1,36                 | 1,47          | 1,59          | 1,71          | 1,85          | 2,00          | 2,16          | 2,33          | 2,52          | 2,72          |
| <b>Diszkontált cash-flow</b>                      | -2 007 643 967 | 1 051 976 747        | 1 001 326 015 | 953 114 022   | 907 223 347   | 862 702 201   | 820 365 889   | 780 107 193   | 741 824 155   | 705 419 821   | 1 410 162 714 |
| <b>Kumulált diszkontált nettó cash-flow (NPV)</b> | -2 007 643 967 | -955 667 220         | 45 658 795    | 998 772 817   | 1 905 996 163 | 2 768 698 364 | 3 589 064 253 | 4 369 171 446 | 5 110 995 601 | 5 816 415 422 | 7 226 578 136 |
| <b>ENPV (2021)</b>                                |                | <b>7 226 578 136</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |



## 1B Alternatíva (látogatóközpont a volt Kazamata Discoban)

### Gazdasági-társadalmi megtérülés

|  | 2011           | 2012                 | 2013          | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|--|----------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Bevételek                                    |                | 395 425 000          | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   | 395 425 000   |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                   |                | 41 184 000           | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    | 41 184 000    |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                   |                | 20                   | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            | 20            |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft) |                | 1 074 600 000        | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 | 1 074 600 000 |
| Befelé irányuló pénzmozgás                   |                | 1 511 209 000        | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 | 1 511 209 000 |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Működési költségek (Ft)                      |                | 236 875 200          | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   | 236 875 200   |
| Előkészítési költségek (Ft)                  | 174 000 000    |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Beruházások (Ft)                             | 1 920 000 000  |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Megnövekedett szennyeződés                   |                | 2 700 000            | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     | 2 700 000     |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                   | 2 094 000 000  | 239 575 200          | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   | 239 575 200   |
| Maradványérték                               |                |                      |               |               |               |               |               |               |               |               | 1 113 600 000 |
| <b>Nettó cash-flow reálárakon</b>            | -2 094 000 000 | 1 271 633 800        | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 1 271 633 800 | 2 385 233 800 |
| Várható infláció (PM)                        | 0,028          | 0,028                | 0,028         | 0,028         | 0,028         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         |
| inflációs ráta                               | 1,09           | 1,13                 | 1,16          | 1,19          | 1,22          | 1,26          | 1,29          | 1,32          | 1,36          | 1,40          | 1,43          |
| <b>Nettó cash-flow (nominálárakon)</b>       | -2 292 570 301 | 1 431 202 751        | 1 471 276 428 | 1 512 472 168 | 1 554 821 389 | 1 596 801 566 | 1 639 915 208 | 1 684 192 919 | 1 729 666 128 | 1 776 367 113 | 3 421 937 396 |
| Diszkontfaktor                               | 1,26           | 1,36                 | 1,47          | 1,59          | 1,71          | 1,85          | 2,00          | 2,16          | 2,33          | 2,52          | 2,72          |
| Diszkontált cash-flow                        | -1 819 916 220 | 1 051 976 747        | 1 001 326 015 | 953 114 022   | 907 223 347   | 862 702 201   | 820 365 889   | 780 107 193   | 741 824 155   | 705 419 821   | 1 258 239 279 |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (NPV)   | -1 819 916 220 | -767 939 472         | 233 386 543   | 1 186 500 564 | 2 093 723 911 | 2 956 426 112 | 3 776 792 001 | 4 556 899 194 | 5 298 723 348 | 6 004 143 170 | 7 262 382 448 |
| <b>ENPV (2021)</b>                           |                | <b>7 262 382 448</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

## 2. Alternatíva

### Pénzügyi megtérülés

|                                      | 2011               | 2012               | 2013                 | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               | 2022               | 2023               |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Középkor világa                      |                    | 224 995 000        | 224 995 000          | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        | 224 995 000        |
| Bormúzeum                            |                    |                    |                      | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        | 165 600 000        |
| Borfürdő                             |                    |                    |                      | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        | 245 000 000        |
| Hotel                                |                    |                    |                      | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         | 45 000 000         |
| Látogatóközpont és központi funkciók |                    |                    |                      | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          | 6 000 000          |
| <b>Befelé irányuló pénzmozgás</b>    |                    | <b>224 995 000</b> | <b>224 995 000</b>   | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> | <b>686 595 000</b> |
| <b>1. Beruházási költség</b>         | <b>588 000 000</b> |                    | <b>1 836 000 000</b> |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>1. ÜTEM</b>                       |                    |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Középkor világa</b>               |                    |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa építési munkák       | 132 000 000        |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Középkor világa berendezések         | 240 000 000        |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Vízvezető vajat                      | 24 000 000         |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Átriumfolyósó                        | 48 000 000         |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Eszterházy tér                       | 96 000 000         |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Parkolók                             | 48 000 000         |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>2. ÜTEM</b>                       |                    |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Bormúzeum</b>                     |                    |                    |                      |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

|   |             |             |               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bormúzeum építés                                  |             |             | 72 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Bormúzeum berendezés                              |             |             | 72 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Látogatókp és kiegészítő funkciók</b>          |             |             |               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Látogatóközpont és központi funkciók              |             |             | 300 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Látogatóközpont berendezések                      |             |             | 72 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Egyéb szükséges építési munkák</b>             |             |             |               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Mélygarázs folyósó                                |             |             | 48 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Mélygarázs (teljes beruházás 30%-a)               |             |             | 396 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Pyrker tér  |             |             | 300 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Borfürdő</b>                                   |             |             |               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Borfürdő építés                                   |             |             | 120 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Borfürdő berendezés                               |             |             | 96 000 000    |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>Hotel</b>                                      |             |             |               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Hotel építés                                      |             |             | 240 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Hotel berendezés                                  |             |             | 120 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>2. Buszpályaudvar megvásárlásának költsége</b> |             |             | 420 000 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>3. Előkészítési költség</b>                    | 58 800 000  |             | 183 600 000   |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| <b>4. Működési költség</b>                        |             | 101 808 000 | 101 808 000   | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 |
| <b>Kifelé irányuló pénzmozgás</b>                 | 646 800 000 | 101 808 000 | 2 541 408 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 | 349 704 000 |

|   |                    |              |                |                |                |                |                |                |              |              |              |              |               |
|---|--------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Maradványérték                              |                    |              |                |                |                |                |                |                |              |              | 278 400 000  |              | 1 180 800 000 |
| Nettó cash-flow (reál áron)                 | -646 800 000       | 123 187 000  | -2 316 413 000 | 336 891 000    | 336 891 000    | 336 891 000    | 336 891 000    | 336 891 000    | 336 891 000  | 336 891 000  | 615 291 000  | 336 891 000  | 1 517 691 000 |
| Nettó cash-flow (nominál áron)              | -708 134 895       | 138 644 925  | -2 680 082 776 | 400 695 752    | 411 915 233    | 423 036 944    | 434 458 941    | 446 189 333    | 458 236 445  | 470 608 829  | 882 717 360  | 496 364 779  | 2 296 494 189 |
| Várható infláció (PM)                       | 0,028              | 0,028        | 0,028          | 0,028          | 0,028          | 0,027          | 0,027          | 0,027          | 0,027        | 0,027        | 0,027        | 0,027        | 0,027         |
| inflációs ráta                              | 1,095              | 1,125        | 1,157          | 1,189          | 1,223          | 1,256          | 1,290          | 1,324          | 1,360        | 1,397        | 1,435        | 1,473        | 1,513         |
| Diszkontfaktor                              | 1,26               | 1,36         | 1,47           | 1,59           | 1,71           | 1,85           | 2,00           | 2,16           | 2,33         | 2,52         | 2,72         | 2,94         | 3,17          |
| Diszkontált cash-flow                       | -562 140 311       | 101 908 159  | -1 824 019 304 | 252 506 292    | 240 348 582    | 228 553 698    | 217 337 637    | 206 671 993    | 196 529 757  | 186 885 241  | 324 573 341  | 168 992 870  | 723 950 744   |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (FNPV) | -562 140 311       | -460 232 152 | -2 284 251 456 | -2 031 745 163 | -1 791 396 581 | -1 562 842 884 | -1 345 505 247 | -1 138 833 254 | -942 303 497 | -755 418 256 | -430 844 915 | -261 852 045 | 462 098 698   |
| <b>FNPV (2023)</b>                          | <b>462 098 698</b> |              |                |                |                |                |                |                |              |              |              |              |               |

## 2. Alternatíva

### Gazdasági-társadalmi megtérülés

|  | 2011         | 2012          | 2013           | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          |
|--|--------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |              |               |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Bevételek</b>                             |              | 224 995 000   | 224 995 000    | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   | 686 595 000   |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                   |              | 32 947 200    | 32 947 200     | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    | 80 308 800    |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                   |              | 16            | 16             | 39            | 39            | 39            | 39            | 39            | 39            | 39            | 39            | 39            | 39            |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |              |               |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft) |              | 800 800 000   | 800 800 000    | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 | 1 255 161 600 |
| Befelé irányuló pénzmozgás                   |              | 1 058 742 200 | 1 058 742 200  | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 | 2 022 065 400 |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |              |               |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Működési költségek (Ft)                      |              | 101 808 000   | 101 808 000    | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   | 349 704 000   |
| Előkészítési költségek (Ft)                  | 58 800 000   |               | 183 600 000    |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Beruházások (Ft)                             | 588 000 000  |               | 1 836 000 000  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |              |               |                |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Megnövekedett szennyeződés                   | 0            | 1 950 000     | 1 950 000      | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     | 3 056 400     |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                   | 646 800 000  | 103 758 000   | 2 123 358 000  | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   | 352 760 400   |
| Maradványérték                               |              |               |                |               |               |               |               |               |               |               | 278 400 000   | 0             | 1 180 800 000 |
| <b>Nettó cash-flow reálárakon</b>            | -646 800 000 | 954 984 200   | -1 064 615 800 | 1 669 305 000 | 1 669 305 000 | 1 669 305 000 | 1 669 305 000 | 1 669 305 000 | 1 669 305 000 | 1 669 305 000 | 1 947 705 000 | 1 669 305 000 | 105 000       |
| Várható infláció (PM)                        | 0,028        | 0,028         | 0,028          | 0,028         | 0,028         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         | 0,027         |
| inflációs ráta                               | 1,09         | 1,12          | 1,15           | 1,18          | 1,21          | 1,25          | 1,28          | 1,31          | 1,35          | 1,39          | 1,42          | 1,46          | 1,50          |
| <b>Nettó cash-flow (nominálárakon)</b>       | -702 666 672 | 1 066 519 118 | -1 222 245 595 | 1 970 127 722 | 2 025 291 299 | 2 079 974 164 | 2 136 133 466 | 2 193 809 070 | 2 253 041 915 | 2 313 874 046 | 2 772 666 552 | 2 440 510 059 | 4 279 334 267 |
| Diszkontfaktor                               | 1,26         | 1,36          | 1,47           | 1,59          | 1,71          | 1,85          | 2,00          | 2,16          | 2,33          | 2,52          | 2,72          | 2,94          | 3,17          |
| <b>Diszkontált cash-flow</b>                 | -557 799 459 | 783 923 391   | -831 839 814   | 1 241 514 652 | 1 181 738 020 | 1 123 745 321 | 1 068 598 560 | 1 016 158 075 | 966 291 059   | 918 871 220   | 1 019 503 737 | 830 898 596   | 1 349 024 631 |



|   |                      |             |              |             |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |
|---|----------------------|-------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| Kumulált diszkontált<br>nettó cash-flow (NPV) | -557 799 459         | 226 123 931 | -605 715 883 | 635 798 769 | 1 817 536 789 | 2 941 282 110 | 4 009 880 671 | 5 026 038 746 | 5 992 329 804 | 6 911 201 024 | 7 930 704 761 | 8 761 603 357 | 10 110<br>627 987 |
| <b>ENPV (2021)</b>                            | <b>7 930 704 761</b> |             |              |             |               |               |               |               |               |               |               |               |                   |

### 3. Alternatíva

#### Pénzügyi megtérülés

|   | 2011                | 2012              | 2013              | 2014              | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | 2020              | 2021               | 2022              | 2023              |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Pincék világa                             |                     | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000        | 60 400 000         | 60 400 000        | 60 400 000        |
| <b>Befelé irányuló pénzmozgás</b>         |                     | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b>  | <b>60 400 000</b> | <b>60 400 000</b> |
| <b>1. Beruházási költség</b>              | <b>276 000 000</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Pincék világa                             |                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Építés                                    | 60 000 000          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Berendezés                                | 48 000 000          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Fogadórész a pincében                     | 48 000 000          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| <b>Egyéb szükséges építési munkák</b>     | <b>0</b>            |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Eszterházy tér rendezése                  | 96 000 000          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| Pyrker tér parkolóhelyek kialakítása (25) | 24 000 000          |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| <b>2. Előkészítési költség</b>            | <b>27 600 000</b>   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                   |                   |
| <b>3. Működési költség</b>                |                     | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b>  | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> |
| <b>Kifelé irányuló pénzmozgás</b>         | <b>303 600 000</b>  | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b>  | <b>40 080 000</b> | <b>40 080 000</b> |
| <b>Maradványérték</b>                     |                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   | <b>182 400 000</b> |                   |                   |
| <b>Nettó cash-flow (reál áron)</b>        | <b>-303 600 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>202 720 000</b> | <b>20 320 000</b> | <b>20 320 000</b> |
| <b>Nettó cash-flow (nominál áron)</b>     | <b>-332 389 849</b> | <b>22 869 823</b> | <b>23 510 178</b> | <b>24 168 463</b> | <b>24 845 180</b> | <b>25 516 000</b> | <b>26 204 932</b> | <b>26 912 465</b> | <b>27 639 102</b> | <b>28 385 357</b> | <b>290 828 995</b> | <b>29 938 859</b> | <b>30 747 209</b> |
| Várható infláció (PM)                     | 0,028               | 0,028             | 0,028             | 0,028             | 0,028             | 0,027             | 0,027             | 0,027             | 0,027             | 0,027             | 0,027              | 0,027             | 0,027             |
| inflációs ráta                            | 1,095               | 1,125             | 1,157             | 1,189             | 1,223             | 1,256             | 1,290             | 1,324             | 1,360             | 1,397             | 1,435              | 1,473             | 1,513             |



| Diszkontfaktor                                 | 1,26         | 1,36         | 1,47         | 1,59         | 1,71         | 1,85         | 2,00         | 2,16         | 2,33         | 2,52            | 2,72        | 2,94        | 3,17        |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Diszkontált cash-flow                          | -263 861 779 | 16 810 003   | 16 000 632   | 15 230 231   | 14 496 924   | 13 785 501   | 13 108 990   | 12 465 679   | 11 853 937   | 11 272 216      | 10 693 218  | 10 193 015  | 9 692 802   |
| Kumulált diszkontált<br>nettó cash-flow (FNPV) | -263 861 779 | -247 051 776 | -231 051 144 | -215 820 913 | -201 323 989 | -187 538 488 | -174 429 498 | -161 963 819 | -150 109 882 | -138 837<br>666 | -31 900 449 | -21 707 433 | -12 014 631 |
| FNPV (10 év)                                   | -            | 31 900 449   |              |              |              |              |              |              |              |                 |             |             |             |

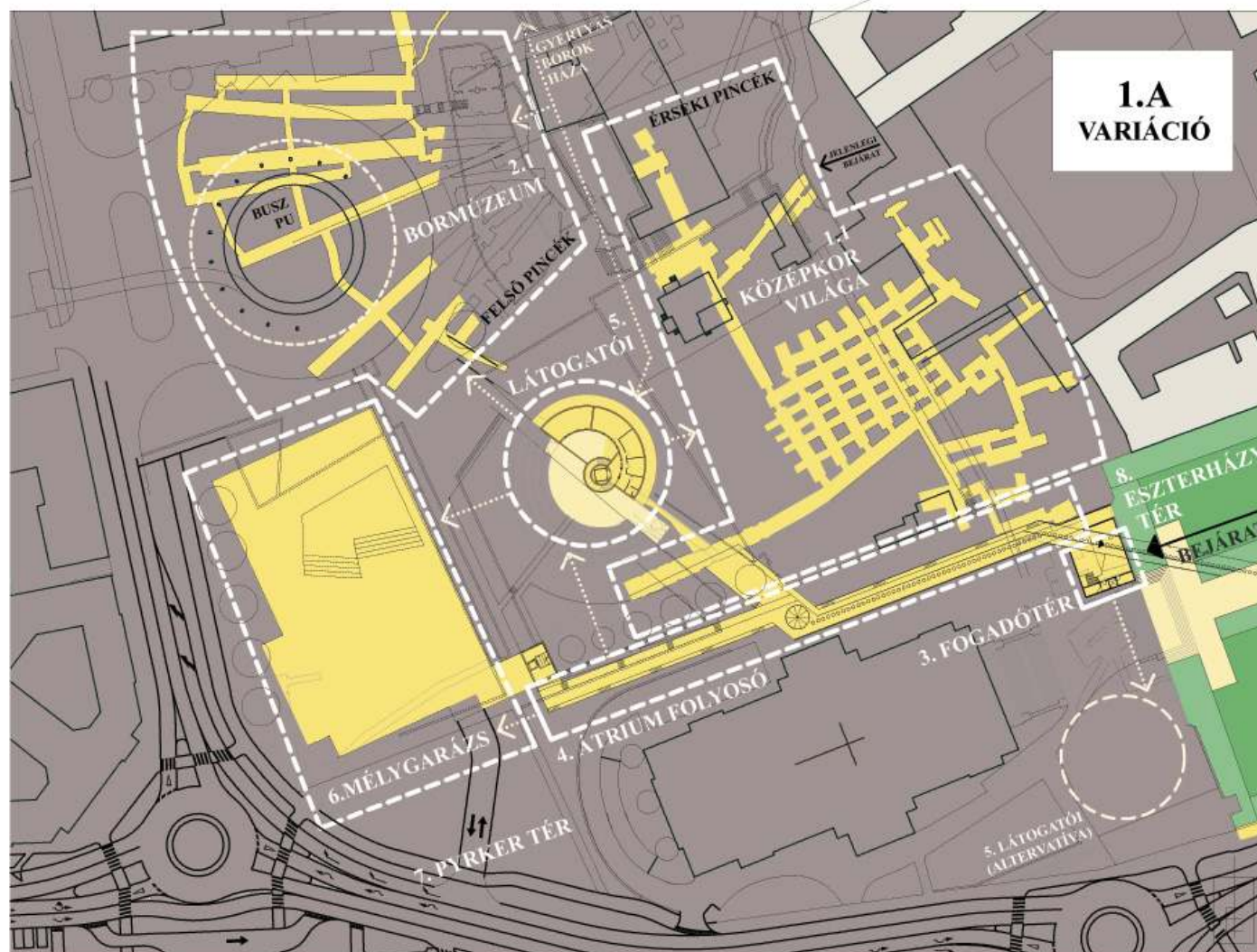


### 3. Alternatíva

#### Gazdasági-társadalmi megtérülés

|  | 2011         | 2012          | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          |
|--|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |              |               |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Bevételek                                    |              | 60 400 000    | 60 400 000  | 60 400 000  | 60 400 000  | 60 400 000  | 60 400 000  | 60 400 000    | 60 400 000    | 60 400 000    | 60 400 000    |
| Foglalkoztatási hatás (Ft)                   |              | 10 296 000    | 10 296 000  | 10 296 000  | 10 296 000  | 10 296 000  | 10 296 000  | 10 296 000    | 10 296 000    | 10 296 000    | 10 296 000    |
| Foglalkoztatási hatás (fő)                   |              | 5             | 5           | 5           | 5           | 5           | 5           | 5             | 5             | 5             | 5             |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |              |               |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Turisztikai közvetett hozam a térségben (Ft) |              | 238 125 000   | 238 125 000 | 238 125 000 | 238 125 000 | 238 125 000 | 238 125 000 | 238 125 000   | 238 125 000   | 238 125 000   | 238 125 000   |
| Befelé irányuló pénzmozgás                   |              | 298 525 000   | 298 525 000 | 298 525 000 | 298 525 000 | 298 525 000 | 298 525 000 | 298 525 000   | 298 525 000   | 298 525 000   | 298 525 000   |
| <b>Projekt közvetlen eredménye</b>           |              |               |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Működési költségek (Ft)                      |              | 40 080 000    | 40 080 000  | 40 080 000  | 40 080 000  | 40 080 000  | 40 080 000  | 40 080 000    | 40 080 000    | 40 080 000    | 40 080 000    |
| Előkészítési költségek (Ft)                  | 27 600 000   |               |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Beruházások (Ft)                             | 276 000 000  |               |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| <b>Projekt közvetett eredménye</b>           |              |               |             |             |             |             |             |               |               |               |               |
| Megnövekedett szennyeződés                   |              | 750 000       | 750 000     | 750 000     | 750 000     | 750 000     | 750 000     | 750 000       | 750 000       | 750 000       | 750 000       |
| Kifelé irányuló pénzmozgás                   | 303 600 000  | 40 830 000    | 40 830 000  | 40 830 000  | 40 830 000  | 40 830 000  | 40 830 000  | 40 830 000    | 40 830 000    | 40 830 000    | 40 830 000    |
| Maradványérték                               |              |               |             |             |             |             |             |               |               |               | 182 400 000   |
| <b>Nettó cash-flow reáláron</b>              | -303 600 000 | 257 695 000   | 257 695 000 | 257 695 000 | 257 695 000 | 257 695 000 | 257 695 000 | 257 695 000   | 257 695 000   | 257 695 000   | 440 095 000   |
| Várható infláció (PM)                        | 0,03         | 0,03          | 0,03        | 0,03        | 0,03        | 0,03        | 0,03        | 0,03          | 0,03          | 0,03          | 0,03          |
| inflációs ráta                               | 1,09         | 1,13          | 1,16        | 1,19        | 1,22        | 1,26        | 1,29        | 1,32          | 1,36          | 1,40          | 1,43          |
| <b>Nettó cash-flow (nomináláron)</b>         | -332 389 849 | 290 031 448   | 298 152 329 | 306 500 594 | 315 082 611 | 323 589 841 | 332 326 767 | 341 299 590   | 350 514 679   | 359 978 575   | 631 375 230   |
| Diszkontfaktor                               | 1,26         | 1,36          | 1,47        | 1,59        | 1,71        | 1,85        | 2,00        | 2,16          | 2,33          | 2,52          | 2,72          |
| Diszkontált cash-flow                        | -263 861 779 | 213 181 773   | 202 917 465 | 193 147 365 | 183 847 677 | 174 825 523 | 166 246 122 | 158 087 747   | 150 329 738   | 142 952 445   | 232 155 362   |
| Kumulált diszkontált nettó cash-flow (NPV)   | -263 861 779 | -50 680 006   | 152 237 460 | 345 384 825 | 529 232 502 | 704 058 024 | 870 304 146 | 1 028 391 894 | 1 178 721 631 | 1 321 674 076 | 1 553 829 438 |
| <b>ENPV (2021)</b>                           |              | 1 553 829 438 |             |             |             |             |             |               |               |               |               |

## 8.4. A koncepciók ábrázolása



## 1.A VARIÁCIÓ

VVA

ÁTTEKINTŐ  
TERVEK

FUNKCIÓ  
ELRENDEZÉSI  
VÁZLAT

HELYSZÍNRAJZ

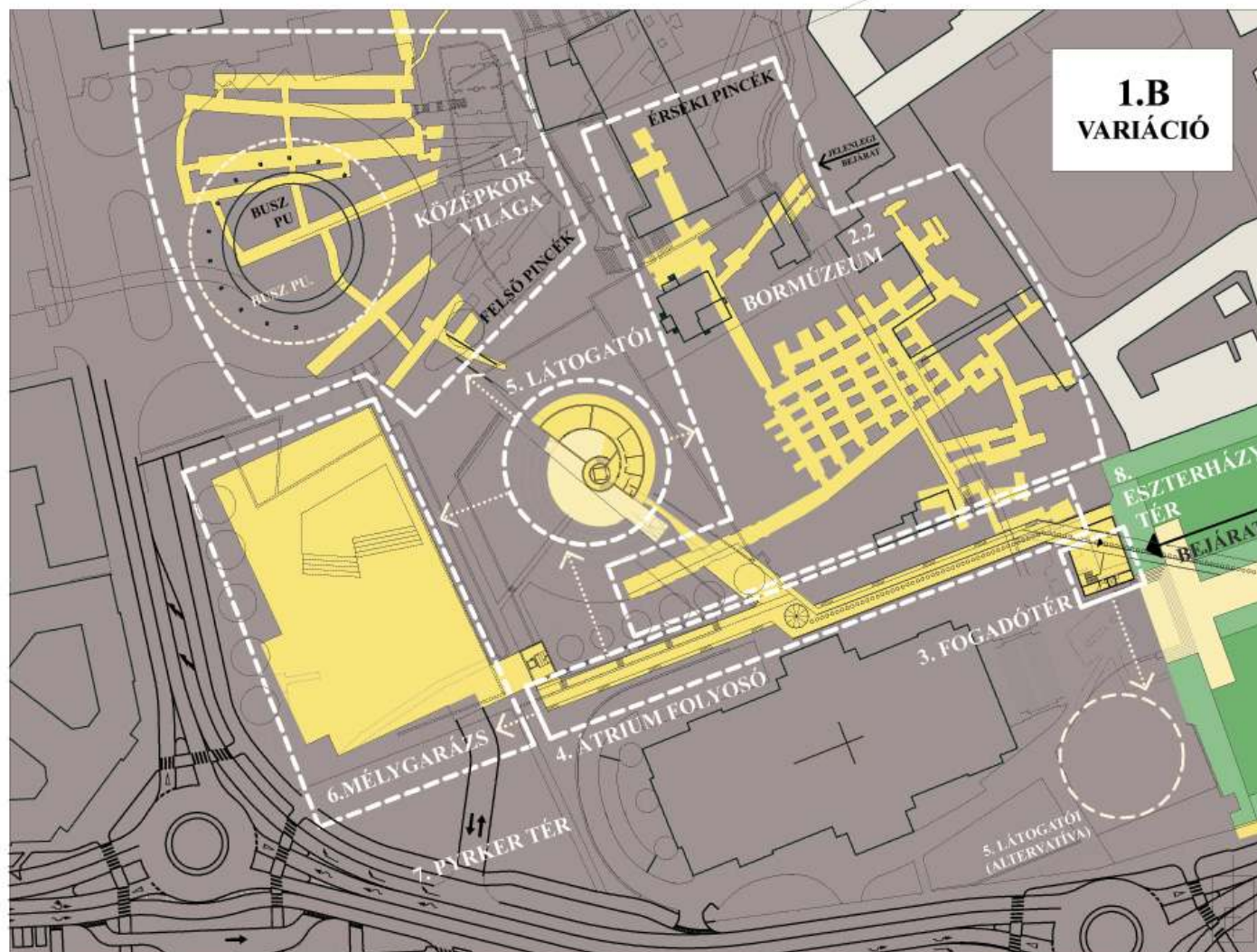
M=1:1000

EGRI  
TERVEZŐ-  
M+HELY  
EGYESÜLÉS

Építész generál tervező:  
Kormos Gyula

Építész tervezők:  
F+csényi László  
Hódr Kálmán  
Rátkai Áttila  
Varga Rita

EGER  
VVA  
2008.04.



ÁTTEKINTŐ  
TERVEK

FUNKCIÓ  
ELRENDEZÉSI  
VÁZLAT

HELYSZÍNRAJZ

M=1:1000

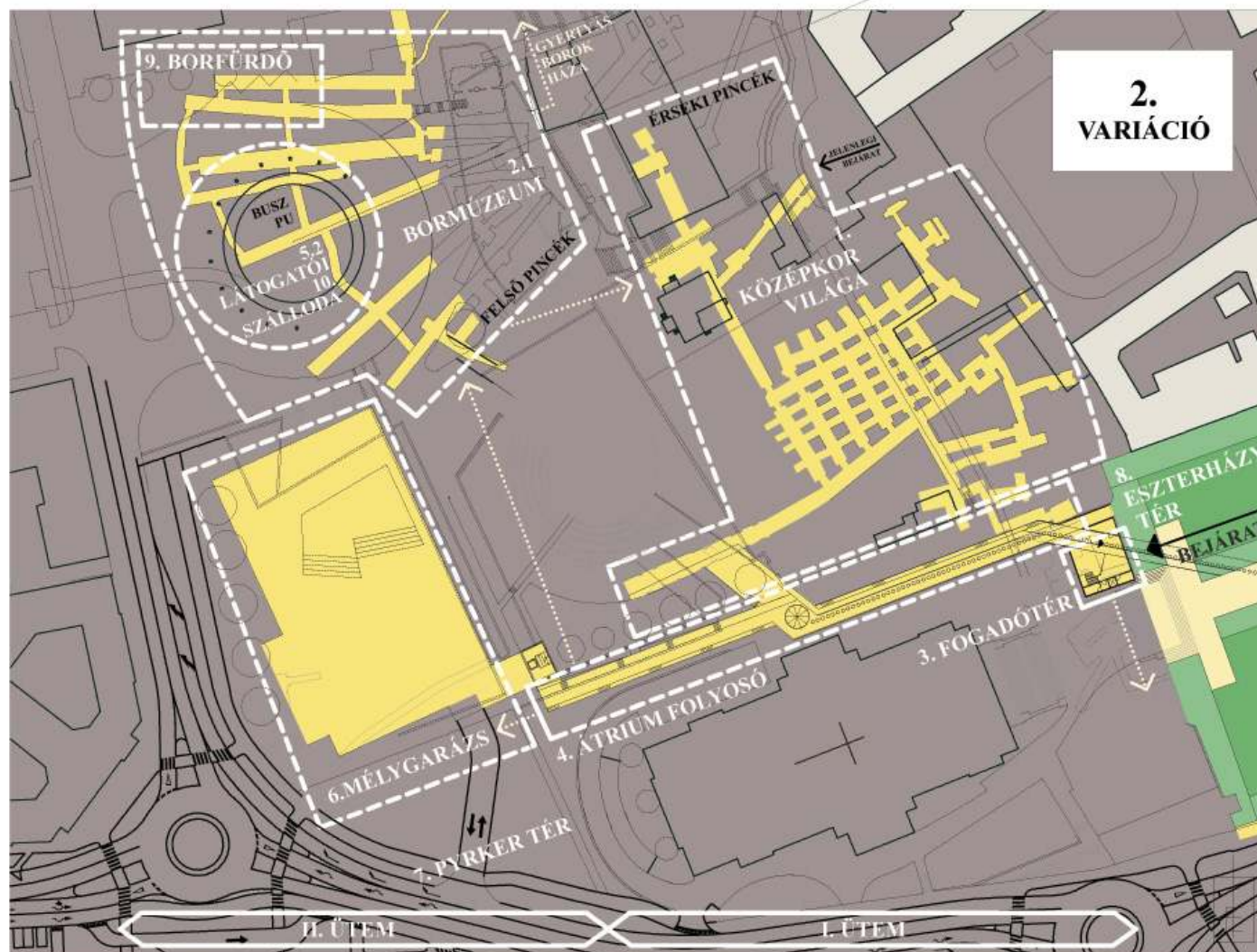
EGRI  
TERVEZŐ-  
MŰHELY  
EGYESÜLES

Építész generál tervező:  
Kormos Gyula

Építész tervezők:  
Fűzős László  
Hódi Kálmán  
Ratkai Ágnes  
Varga Rita

EGER  
VVA  
2008.04.





ÁTTEKINTŐ  
TERVEK

FUNKCIÓ  
ELRENDEZÉSI  
VÁZLAT

HELYSZÍNRAJZ

M=1:1000

EGRI  
TERVEZŐ-  
M+HELY  
EGYESÜLÉS

Építész general tervező:  
Kormos Gyula

Építész tervezők:  
F+csényi László  
Hodó Kálmán  
Rábai Attila  
Varga Rita

EGER  
VVA  
2008.04.



ÁTTEKINTŐ  
TERVEK

FUNKCIÓ  
ELRENDEZÉSI  
VÁZLAT

HELYSZÍNRAJZ

M=1:1000

EGRI  
TERVEZŐ-  
MŰHELY  
EGYESÜLÉS

Építész general tervező:  
Kormos Gyula

Építész tervezők:  
F. Czényi László  
Hodó Kálmán  
Rábai Attila  
Varga Rita

EGER  
VVA  
2008.04.