



1.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület
2019. április 05. napján tartandó rendkívüli nyilvános ülésére

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/1028-64/2019.
Tárgy:	Az Ipari Parkban található 9103/21 helyrajzi számú ingatlan értékesítése
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	tulajdoni lap, térkép
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Kleinné Nagy Magdolna műszaki osztályvezető-helyettes
Véleményezésre megküldve:	a Képviselő-testület Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága részére
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2019. április 04.

Tisztelt Képviselő - testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) III. fejezet 8. § (1) bekezdése értelmében, lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület egyedileg határoz.

A White PSL Trans Kft. személyszállítással és fuvarozással foglalkozik Törökszentmiklóson. Folyamatos fejlődése miatt szükségessé vált számukra egy nagyobb ingatlan, melyen egy szerelőműhelyt kívánnak felépíteni. Tevékenységük folytatásához ideális lenne egy üres ingatlan vásárlása, melyen felépíthetik saját műhelyüket.

Ebből kifolyólag a White PSL Trans Kft. (2724 Újlengyel, Kossuth Lajos út 47/a.) 2019. március 27-én megkereséssel élt az Törökszentmiklós Városi Önkormányzat felé ingatlan vásárlásának lehetőségéről, mely megkeresésben 2.000.-Ft/m² vételi ajánlatot tett.

Önkormányzatunk az ingatlanról értébecslést készíttetett, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke: nettó: 9.910.000.-Ft

Az önkormányzati tulajdonú 9103/21 helyrajzi számú „Kivett telephely” megnevezésű ingatlan az Ipari Parkban található. Az ingatlan területe összesen 5000 m².

A szükséges közműrákötési lehetőségeket biztosítva vannak a gerincvezetékkel ellátott közterületről, a bekötések kiépítése a vevő feladata.

A White PSL Trans Kft. kérelmében az ingatlan vételáraként 2000 Ft/m²+ÁFA vételi árat jelölt meg, ami 10.000.000.-Ft + ÁFA = 12.700.000.-Ft összeget jelent.

Korábban pl. 2018-as évben az Ipari Parkban az üres ingatlanok ezen értéken kerültek eladásra.

Tisztelt Képviselő – testület!

Kérem fentiek alapján az előterjesztés megvitatását és az ingatlanvásárlásról szóló határozati javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2019. április 4.


Markót Imre
polgármester

___/2019. () Kt. számú

Határozat

Az Ipari Parkban található 9103/21 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

Törökszentmiklósi Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017.(XII.01.) önk. rendelet (továbbiakban vagyonrendelet) III. fejezet 8. § (1) bekezdése értelmében az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú 9103/21 helyrajzi számú, „kivett telephely” megnevezésű, 5000 m² nagyságú területet értékesíteni kívánja a White PSL Trans Kft. részére 2000 Ft/m² + ÁFA árúértéken.
2. A Képviselő-testület a szükséges közműrákötési lehetőségeket biztosítja a gerincvezetékkel ellátott közterületről. A bekötések kiépítése, a költségek viselése a vevő terhe.
3. A Képviselő-testülete felhatalmazza Markót Imre polgármestert, hogy az adásvételben teljes joggal eljárjon, valamint a szükséges szerződéseket aláírja.
4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy az ingatlan tulajdonjog változásának földhivatali bejegyzését követően készítse elő a vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: 2019. május 30.

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Libor Imre jegyző
3. Műszaki Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. White PSL Trans Kft.
6. Irattár

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7794/2019

2019.03.29

TÖRÖKSZENTMIKLÓS

Szektor : 53

Belterület 9103/21 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alaprész

ter.

ha m2

adatok

kat.jöv.

k.fill.

Kivett telephely

0

5000

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34141/2/2014.05.29

eredeti határozat: 31900/2008.02.06

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 4398/17631 36915/2001.2000.11.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1117/17631 36916/2001.2000.11.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 299/17631 37003/2001.2000.11.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 10039/17631 37004/2001.2000.11.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 132/17631 37005/2001.2000.11.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1646/17631 37006/2001.2000.12.11

jogállás: tulajdonos

név: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5200 TÖRÖKSZENTMIKLÓS Kossuth Lajos út 135.

törzsszám: 15732767

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34141/2/2014.05.29

Önálló szöveges bejegyzés a 9103/19 hrsz. megosztásából alakult ki.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Térképmásolat - Teljes

Szelvényszám: 57-414

Iktatószám: 1/451/2018

TÖRÖKSZENTMIKLÓS, belterület 9103/13

Vetület: EO/V
Méretarány: 1:4500



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

A térképmásolat méretei légsúlyos nem használható.

Törökszentmiklós, 2018. október 15.



ÉRTÉKBECSLÉS



**A törökszentmiklósi
5200 Törökszentmiklós, Ipari Park 9103/21 hrsz alatt található
„kivett telephely” ingatlanról**

Készítette:



Balogh András

Törökszentmiklós, Szemere B u 6/c

5200

Értékelés kelte: Törökszentmiklós 2019.04.03.

Tartalomjegyzék

1	Értékelési bizonyítvány	3
2	Megrendelő adatai és utasításai	4
3	Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése	5
3.1	Az értékelés célja	5
3.2	Piacutatás	5
3.3	Az értékbécslés módszereinek bemutatása	5
3.3.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer	6
4	Regionális elemzés	7
5	A település bemutatása, részletes elemzése	10
5.1	Fekvése	11
5.2	Megközelítése	11
5.3	Története	12
5.4	Vallás és Népcsoportok	14
5.5	Népesség	14
5.6	Politika	15
5.7	Gazdasága	15
5.7.1	Mezőgazdaság	15
5.7.2	Ipar	16
5.7.3	Kereskedelem, vendéglátás, szállás	16
6	Az ingatlan környezetének részletes elemzése	32
7	Az ingatlan leírása	32
7.1	Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	32
7.2.1	Szemrevételezés ismertetése	38
8	Környezeti diagnosztika	38
9	Ingatlan értékbécslése	40
10	Végső piaci érték meghatározása	44
11	Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások	45
12	Mellékletek:	46
12.1	Megbízási szerződés	46
12.2	Tulajdoni lap - Szemle másolat	48
12.3	Térkép másolat	49
12.4	Képjegyzék	49
12.5	Ábrajegyzék	50

1 Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya : törökszentmiklósi 9103/21 helyrajz számú, tulajdoni lap szerinti „kivett telephely”

Ingatlan címe : 5200 Törökszentmiklós, Ipari Park

Ingatlan tulajdonosa: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135.sz.

Tulajdoni hányad: 1/1.

Az értékelt ingatlan 5.000 m² „kivett telephely”

A törökszentmiklósi 9103/21 helyrajzszámú ingatlan forgalmi értéke:

9,910,000,-Ft

azaz-kilencmillió-kilencszáztizezer-forint

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

Az értékbecslés meghatározott céllal, a jelenkori piaci környezetben eladás esetén a forgalmi érték meghatározásából készült.

Értékelés érvényességi ideje a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 nap, a fordulónaptól számítva.

Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja, 2019-04-03.

Helyszíni szemle időpontja: 2019-04-01 és 04-02.

Alulírott értékelő kijelentem, hogy -

- Az ingatlan értékelését a szakmában ismert és elfogadott módszer alkalmazásával legjobb tudásom szerint végzem. Az alkalmazott ingatlanértékelési módszer: a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

- Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

-Az értékbecslés során felhasznált információk a tulajdonostól, illetve igazolható forrásokból származnak.

-A megállapított érték nincs kapcsolatban az értékbecslői díjazással.

-Az értékelést független szakértőként végeztem. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet, csak az értékbecslő írásos engedélyével.

Törökszentmiklós, 2019.04. 03.

Készítette:



Balogh András

Törökszentmiklós Szemere B u 6/c

5200

2 Megrendelő adatai és utasításai

Megrendelő: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
Markót Imre polgármester

Címe: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 135.

Tel: 06 56 590 421

- **Megrendelő:** - az ingatlan tulajdonosa.
- **Megbízása:** - a törökszentmiklói 9103/21 helyrajzszámú ingatlan **forgalmi (piaci) értékének** a meghatározása.-(Törökszentmiklós Ipari Park)
- **Utasításai:** - Nincs
- **Teljesítés határideje:** „mihamarabb”.
- **Fizetés módja, ideje:** Átutalás, teljesítést követően.

Megbízott. Balogh András

Címe: 5200 Törökszentmiklós, Szemere Bertalan út 6/c

Tel: 06 30 370 9623

3 Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése

3.1 Az értékelés célja

Az értékbecslés során az ingatlan értékbecslő szakértő egy olyan értéket határoz meg az ingatlannak, amely megközelítőleg megegyezik a tisztességes piaci forgalmi árával, értékével.

3.2 Piackutatás

Ingatlan értékesítésre szolgáló ingatlanos portálok működnek. Az ország legnagyobbjai között vannak pl: a www.ingatlan.com, a www.ingatlanet.hu, a www.ingatlanok.hu, a www.otthoncentrum.hu. stb. Törökszentmiklós településen a 2019. januárban 177db értékesítés alatt álló belterületi ingatlan volt meghirdetve. A település belterületén ugyan ebben az időben 21db eladó teleket hirdetnek. A belterületi és külterületi üres telkek 600-6000m² közötti telekméretű porták. A többsége közművesített, de a közmű utcában elérhető. Áraikat nagymértékben befolyásolja a telek településen belüli elhelyezkedése, környezete. Ennek következtében az árak szórása 1000-ft és 5.000-ft között van m² -re. Ebből az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz közel hasonló paraméterekkel rendelkező 7 db eladásra kínált ingatlant lehetett találni. Az így talált ingatlanok ára 1-6mFt között mozognak. Feltételezhetően a hirdetési árakban 6 – 12 %-os árrés és némi közvetítői jutalék van beépítve. Bérbeadásra kínált telek kevés van Törökszentmiklóson. Nem azért mert nem lenne mit kiadni, hanem nincs rá nagy igény. Az utóbbi időben a minimális számú bérbeadásokból ~40 – 200- Ft/m² árra becsülhetők a bérleti árak díját. A település teljes területén helyi adóként kommunális adóval terhelik a felépítménnyel rendelkező ingatlanokat.

3.3 Az értékbecslés módszereinek bemutatása

Az értékmeghatározást a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

A jelenlegi megbízásnak eleget téve a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy: az eladó hajlandó az eladásra, továbbá

- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elég hosszú idő áll rendelkezésre,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időponti árak várható értéke. Meghatározására több módszer áll rendelkezésre.

- I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer,**
- II. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer,**
- III. Költség alapú értékelési módszer.**

Az összeg, amely meghatározásra kerül, nagy valószínűséggel állítható, megfelel a piacon jelen lévő potenciális vevők által megfizethetőnek és a piaci helyzet alapján elvárhatóan, vagyis az a határérték, ahol a kínálat és keresleti oldal értéktétele egybeesik.

Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a ingatlan elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- 1) a műszaki paraméterek,
- 2) valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya,
- 3) a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet.

3.3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Az alapját az általunk ismert, már elkelt ingatlanok halmazából választjuk ki és ezekhez rendelt összehasonlítással történik. Nagyon fontos, hogy körültekintően válasszuk ki az alaphalmazt, mivel releváns halmazelemekkel lehet csak és kizárólag megbízható értékbecslést készíteni.

Azonos értékformákkal lesz valós a becslés, amennyiben terhelés (jelzálog, szolgalmi jog) áll fent egy ingatlanon azt csak az értékbecslés után számítható fel súlyozó tényezőnek.

A folyamat során meghatározzuk a fajlagos alapértéket, az elemzett összehasonlító adatokból, melyet általában négyzetméterre vetítünk.

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Hisz ha mindenhol megtalálható valami az nem növeli az értéket, alapvetően elvárható. Ez a pontosabb munkához szükséges.

Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása során, az értéket jelentősen befolyásoló tényezőket fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végül a piaci érték számítása, amely a forgalmi érték a fajlagos alapérték értékmódosítás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

3.3.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

- Nincs összehasonlítási alaphalmaz ezért ezt a módszert nem alkalmazom.

3.3.3 Költség alapú értékelési módszer

- Beépítetlen telek esetében ezt a módszert nem alkalmazom.

4 Regionális elemzés

Régió alatt azt a legnagyobb földrajzi területet értjük, amely gazdasági hatással van az értékelte ingatlanra. Ezt figyelembe véve került meghatározásra a régió határvonala.

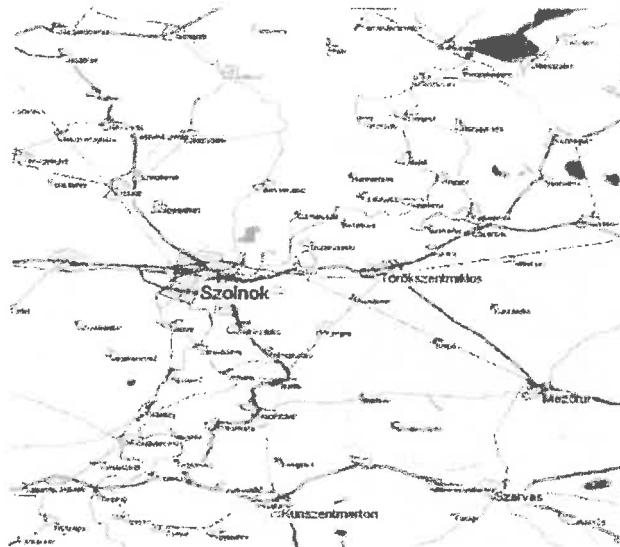


1. ábra. Észak-alföld régió

1. ábra Törökszentmiklós az Észak-alföldi régióban található

Az Észak-alföldi régiót három megye alkotja: Hajdú-Bihar megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye és Jász-Nagykun-Szolnok megye, Legnagyobb városai közé tartozik Debrecen, Nyíregyháza és Szolnok. Az Észak-alföldi régió nagy tájai a Kiskunság, a Nagykunság, a Jászság, a Hajdúság, Bihar és a Nyírség. Kedvelt hely a régióban a Tisza-tó, amely önálló turisztikai régió, és a Hortobágy a kilencyukú híddal és a végtelen pusztával. A régió gyógyvizekben gazdag. Leghíresebb fürdőhelye Hajdúszoboszló. A megyéhez tartozik a Tisza-tó délkeleti része, valamint a Hortobágyi Nemzeti Park nyugati fele. Természeti értékeire két nemzeti park is vigyáz, a Körös-Maros Nemzeti Park és a már említett Hortobágyi Nemzeti Park. A megye gyógyfürdőkben gazdag. A Tisza a víziturizmus központja. A szolnoki Holt-Tiszán található kajak-kenu pálya nemzetközi minősítést kapott. A kerékpárút a megyében mintegy 120 km hosszan 23 települést érint. Vadászati tájegységei a Jászság, a Kunság és Tiszazug.

Az értékelte ingatlan Észak -alföld régió belül Jász-Nagykun-Szolnok megye területén, az alföld közepén a Tisza bal partján található. A kistérség székhelye, gazdasági, oktatási és kulturális központja Törökszentmiklós, további tagtelepülései Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő, Tiszapüspöki és Tiszatenyő. A Törökszentmiklói kistérség az Észak - alföldi Régió D-Ny-i-részén helyezkedik el. (3. ábra). A 4-es számú fő közlekedési út, amely áthalad a térségen, lehetővé teszi, hogy a települések bekapcsolódjanak az országos, sőt a nemzetközi közlekedési vérkeringésbe. Az 1970-es években épült főút azonban az ezredforduló után már nem felel meg a meg növekedett forgalomnak, további szélesítése elkerülhetetlenné vált, gyorsforgalmi úttá tétele a térség, de az egész ország és Tiszántúl fejlődésének záloga.



2. ábra Szolnok és Törökszentmiklós elhelyezkedése



3. ábra Törökszentmiklósi kistérség

A 49.922 ha-os területű kistérség a megye területének 8,9 %-át teszi ki, a megye legkisebb kistérsége. A nyolc településen 40.511 fő él, a megye lakosságának 10 %-a. A népsűrűség alacsony (81,1 fő/km²), bár meghaladja a megyei átlagot, az országosnak jóval alatta marad.

A térségben találkozunk a nyugati (óceáni), a földközi-tengeri (mediterrán) és a keleti (kontinentális) klímaterület. Az éghajlatot többnyire a kontinentális légtömegek uralják. forró, száraz nyár és „hideg tél” jellemzői a kistérség időjárásának.

A kistérség a szó klasszikus értelmében agrártáj. Uralkodó talajtípusa a kötött réti talaj és a

folyószegély üledék talaja. A terület 86,9 %-a termőterület. Kitűnő minőségű fekete földje a gabonaféléknek kapásoknak és zöldségnövények termesztésének kedvez.

A kistérségben kezdettől fogva a föld, a mezőgazdaság adott megélhetést a mindenkor itt élő embereknek. A valaha Tisza járta térség adottságai alapján az ország értékes mezőgazdasági tája. A szántóföldi gazdálkodásban a kalászos aránya 41,9 %, a kukoricáé 20,1 % a napraforgó 16,6 %, a repce 5,9 %, egyéb pillangós-kapás növény és zöldségkultúra is található.

A XIX. század közepéig a város életében a mezőgazdaság volt a meghatározó gazdasági ágazat. Törökszentmiklóson több mezőgazdasági termelőszövetkezet is működött, de a földek ma már egyéni, illetve vállalkozói tulajdonban vannak. Jelenleg a földeken elsősorban búzát, árpát, kukoricát, napraforgót, repcét, lucernát és zöldségféléket termesztenek.

A kistérség **infrastrukturális** ellátottsága meglehetősen ellentmondásos. A lakások és házak komfortfokozata a településeken belül is eltérő.

A **villanyhálózat** minden településen száz-százalékban kiépített, a **gázvezeték**re már nem mondható el ugyanez átlagban az otthonok 75 %-ban vezették be a gázt.

A **vízvezetékrendszer** csaknem 100 %-ban kiépített a településeken. **Szennyvíztisztító** azonban csak Törökszentmiklóson, Fegyverneken, Tiszatenyőn van, a **csatornahálózat** terén a kiépítettségben igen nagy az elmaradás.

A **belterületi utak** átlagban 50-60 %-ban szilárd burkolatnak, Törökszentmiklóson és Tiszapüspökiben, Kengyelen, Tiszatenyőn és Örményesen 90 % fölötti ez az arány, Kuncsorbán 60%, Tiszabón 50 %.

A kistérségben minden településen kialakították a **házi orvosi körzeteket**. Valamennyi településen kiépített a **házigondozó hálózat**, s **napközi otthont** működtetnek az időseknek.

Minden településen van óvoda és általános iskola.

Középfokú oktatási intézmények csak Törökszentmiklóson működnek,

A város a régióra jellemző turisztikai adottságait, idegenforgalmi lehetőségeit nem használja ki teljes mértékben. Az ipar, gépgyártás, feldolgozó ipar fokozatos felszámolásával jelentősen növekedett a munkanélküliség a városban. A gyógyvíz nyújtotta lehetőségek kihasználásával, megfelelő beruházások és fejlesztések megvalósításával jelentősen lehetne növelni a város megítélését. Az igényes kikapcsolódás, pihenés és feltöltődés egyre fontosabb az emberek számára. A területi adottságok kihasználása számos lehetőséget nyújt ezen a területen.

Törökszentmiklós jellegzetes alföldi kisváros, ahol a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó iparágak a meghatározók.

5 A település bemutatása, részletes elemzése



4. ábra Törökszentmiklós címere

Törökszentmiklós rövid jellemzése

Törökszentmiklós Szolnoktól keletre, Jász-Nagykun-Szolnok megye középső részén fekvő város. A megye harmadik legnépesebb települése, lakosainak száma 20.626. fő (2015.adatok alapján). Folyamatosan csökken a lakosság létszáma. Törökszentmiklós magában foglalja a korábbi önálló falvakat: Balla, Barta, Szakállas, Surjány, Szenttamás ma a város részei. Külterületének északról és észak-nyugatról a Tisza, észak-keletről a Fegyvernek-Holt-Tisza természetes határát alkotja. Törökszentmiklós a Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő, Tiszapüspöki és Tiszatenyő községeket magában foglaló kistérség központja. Közlekedés földrajzi helyzete rendkívül kedvező. A várost ma már elkerülő 4-es számú, E60 jelzésű nemzetközi főútvonalból ágazik le a Mezőtúr-Békéscsaba felé vezető 46. számú főútvonal. A város központjában az autóbusz-pályaudvart 109 távolsági járat érinti. Bár nem vasúti csomópont, vasútállomása jelentős forgalmat bonyolít le, naponta kb. húsz személyszállító vonat áll meg. A város mezőgazdasági jellege mellett a gabonaipar és mezőgazdasági gépgyártás jelenti az ipari tevékenységet. A vállalkozások főként a szolgáltató és kereskedelmi tevékenység körében találhatók. A munkanélküliek száma magas, az országos ráta felett van. A nyolcvanas évek végétől kezdve eddig összesen több ezer munkahely szűnt meg a városban, és volt olyan időszak, amikor a regisztrált munkanélküliség elérte az országos átlagot. Törökszentmiklóson négy általános iskola, egy zeneiskola, egy gimnázium és két szakközépiskola működik. Kulturális intézményei a művelődési központ, könyvtár és helytörténeti gyűjtemény.

A lakónépesség összetétele szerint a lakosok 16% tanuló, a nyugdíjas korú népesség pedig 20%



1 kép Polgármesteri Hivatal

5.1 Fekvése

Törökszentmiklós Jász-Nagykun-Szolnok megye harmadik legnagyobb települése, a Törökszentmiklósi járás székhelye. Törökszentmiklós a 4-es főút mentén, Szolnoktól 20 km-re Keletre fekszik a Nagykunság szélén.

Történelmileg nem tartozik a Nagykun területéhez, mindig Külső-Szolnok vármegye része volt. Északról természetes határként a Tisza valamint annak fegyvernek-i holtága határolja. Fegyvernek, Örményes, Kuncsorba, Kétpó, Tiszatenyő, Szajol, Tiszapüspöki a szomszédos települései. Külterületi részei Óballa, Surjány, Barta, Szakállas és Szenttamás.



5. ábra Magyarország megyéi

5.2 Megközelítése

Vasúton a MÁV 100-as számú Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Szajol vasútállomás és Fegyvernek-Örményes vasútállomás között található. Elérhető vonattal Budapest-Nyugatiból, Záhonyból, Miskolcra stb.

Busszal minden irányból megközelíthető, kb. 10 percenként indul egy távolsági busz. Közúton a 4-es főúton, vagy Mezőtúr felől a 46-os főúton vagy Martfű felől a 4629-es úton érhető el.



3. kép Vasútállomás



2. kép Buszpályaudvar

5.3 Története

Területét ősidők óta változatos népcsoportok lakták, akiknek megtelepedésében meghatározó szerepet játszottak a Tisza és mellékágai, a mocsaras ártéri részek. A város és környékének több pontjáról gyűjtöttek az újkőkori alföldi vonaldiszes kultúrára jellemző cseréptöredékeket. A rézkorban itt élő népcsoportok látványos emlékeket hagytak maguk után, a kunhalmokat, amelyeknek ma már csak két példánya található Törökszentmiklós környékén, a többi a mezőgazdasági művelésnek esett áldozatul. A bronzkorból egy település maradványait, a vaskorból egy temetőt sikerült feltárni. A kelták is itt hagyták nyomaikat.

A honfoglalás korának leghíresebb környékbeli lelete a kétpói ezüstcsésze. Az itt megtelepedett törzsek neve még helynévi adatként sem maradt fent. A megyeszervezés során Törökszentmiklós területe Szolnok megyéhez került, amely 1437-től Külső-Szolnok néven önállósult. Az egyházi szervezet kialakítása során a váci egyházmegye része lett. A tatárjárás után az elnéptelenedett területekre kunok települtek. A törökszentmiklósi határ településnevei Luxemburgi Zsigmond idejében kezdenek feltűnni az oklevelekben, Törökszentmiklóst 1399-ben említik először *Zenthmyclos* alakban. Az első azonosítható birtokosa a Balla család volt, erről a családról kapta a nevét, sokáig Balaszentmiklós néven emlegették. A család ingatlanjai fokozatosan idegen kézre jutottak, így Balaszentmiklós is több tulajdonos kezébe került, gazdái között volt többek között a híres-hírhedt Móré László és Zay Ferenc, a neves diplomata és író is, aki több ízben volt konstantinápolyi követ.



6. ábra A felégetett Balaszentmiklós látképe, színezett metszet (1617)

1552-ben Balaszentmiklós népes és lakott hely, hiszen 32 portát írtak össze. A török ebben az évben foglalta el a települést és a hozzá tartozó palánkvárat, amely 1566-ig, Gyula elfoglalásáig az egyetlen tiszántúli török erősség volt. A török zsoldosőrség létszáma a vár fennállása folyamán 200-250 körül mozgott. A várkatonák nem egy esetben vettek részt portyázásokon, csetepatékban, de a korabeli levelek tanúsága szerint a kállói, szendrői, ónodi magyar katonák is eljutottak a vár alá. 1570-ben Karácsony György, a „Fekete Ember” hadai megostromolták a várat, de nagyobb kárt nem tettek benne, a falut azonban felpredálták. A vár pusztulása 1685-ben következett be, a visszafoglaló harcok során. Szentmiklós a török korban a viszonylag magas jövedelmű helységek közé tartozott, köszönhetően többek között a rajta átmenő, Budáról Debrecenbe és Erdélybe vezető kereskedelmi útnak.

1685 és 1720 között a terület jobbára lakatlan pusztá volt. 1720-tól gyors ütemben betelepült, főleg Szabolcs és Békésmegyéből jöttek letelepülők. Ekkor már a földesúr Almásy II. János volt, aki szerződésben vállalta, hogy a telepesek öt évig semmiféle úrbéri szolgáltatást nem fizetnek. Ez abban a korban a legnagyobb engedmények közé tartozott. Az ide költözők nem robotoló, hanem taxás jobbágyok lettek, azaz pénzzel válthatták meg a földhasználatot. Ma Törökszentmiklóson jó néhány család él, akinek családneve olvasható az akkori „népességnyilvántartási” jegyzékeken. Az első hullámban reformátusok, később katolikusok érkeztek. Hogy elkerüljék a vallási villongásokat, elkülönítve telepítették le őket. 1738-ban földesúri támogatással Törökszentmiklós néven mezővárosi rangot kapott.

1771-ben, az urbárium (Mária Terézia 1767-ben kelt, jobbágy és földesúr viszonyát szabályozó rendelete) bevezetése után a lakosok kérték az úrbéri földek elkülönítését, de erre 1845-ig várni kellett. 1847-ben a város örökváltságot ajánlott fel az Almásy családnak. 1848-ban rendezett tanácsú várossá alakulhatott. Az 1848-as szabadságharc bukását követő önkényuralom idején Törökszentmiklós városi rangját megtarthatta, sőt, átmenetileg járási székhelyé is vált.



4. kép Az 1908–1909-ben épült villanytelep épülete, jelenleg a téglagyár présháza, előtérben kisvasúti polcos kocsikkal

Ebben a korszakban következett be az iparosodás terén is jelentősebb előrelépés. A városban a modern gyáripár kezdetei a 19. század közepére nyúlnak vissza, amikor is 1848-ban Lábassy János megnyitotta ekéket, ekekapákat, boronákat, gyűrűhengereket gyártó műhelyét. E műhelyből épült ki az 1950-es években a mezőgépgyár és öntődéje. Az 1850-es években megkezdődött a település határának ármentesítése. 1857-ben megnyitották a várost érintő Szolnok-Debrecen vasútvonalat, amely elősegítette a mezőgazdaság ártermelővé válását, felgyorsította az ipar és kereskedelem fejlődését. Az 1870-1880-as években több üzem is létesült. Megkezdte működését az Első Törökszentmiklósi Gőzmalom. A gazdasági fejlődés ellenére 1872. július 27-én visszaminősítették nagyközséggé. 1890-ben megkezdte működését

a Hoffmann rendszerű téglagyár. Az épületegyüttes első részét az első kéménnyel lebontották, a kelet felőli rész a másik kéménnyel azonban ma is áll.

A két világháború után, amely a település felett sem múlt el nyomtalanul, sor került a földosztásra. 1950-re azonban államosították a földeket és az ipari üzemeket. A korábban szépszámmú kisiparos fokozatosan megszűntette tevékenységét. 1948 decemberében a koalíciós pártok együttesen kérték a település várossá nyilvánítását. A kérelemnek 1952-ben tettek eleget.

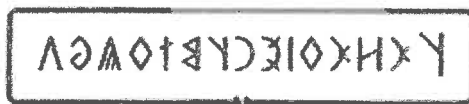
A városban több mezőgazdasági szövetkezet működött, de a kárpótlásokkal és a lehetetlen feltételek következtében a termelőszövetkezeti tulajdon átalakult egyéni és vállalkozói földtulajdonná. A földeken búzát, árpát, kukoricát, cukorrépát, zöldséget, napraforgót, repcét termesztettek.

A közigazgatási területen működő két állami gazdaság 1970-ben egyesült és jelenleg is működik. Az állattenyésztésben a sertés, a szarvasmarha és a baromfi a meghatározó. Az Alföldi Gabona Rt. korábban az ország egyik legjelentősebb malom- és takarmányüzeme volt. Jelenleg tevékenységi körét beszűkítette, termelése visszaesett, ma csak malom, borsó és rizshántoló üzemet működtet.

Az ipar 1960-ban történő idetelepülése után az 1990-es években indult látványos fejlődésnek több idetelepült cég közreműködésével.

A cégek 1999-ben konzorciumot hoztak létre, és Ipari Parkká alakították az ipari övezetet.

2011. június 4-én felavatták a település rovásos helynévtábláját.



7. ábra Törökszentmiklós város neve székely-magyar rovással

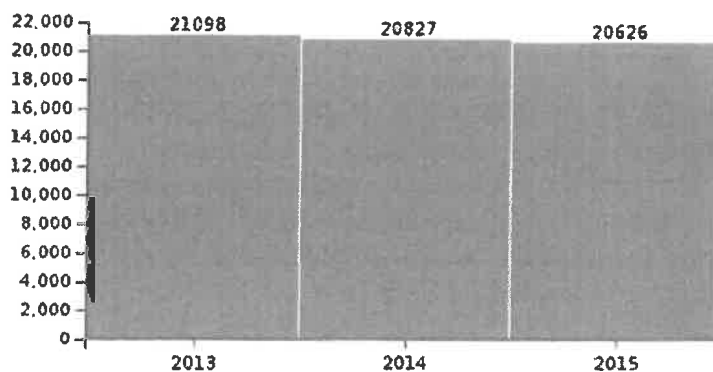
5.4 Vallás és Népcsoportok

A város lakosságának 96%-a magyar, 4%-a cigány nemzetiségűnek vallja magát.

A lakosság 39,9%-a római katolikus, 20,9%-a református, 0,3%-a görög katolikus, 0,2%-a pedig evangélikus vallású. A lakosság 0,5%-a más egyházhoz, vagy felekezethez tartozik. 29,4% nem tartozik egyetlen egyházhoz, vagy felekezethez sem. 8,8% nem ismeret.

5.5 Népesség

A település népességének változása:



8. ábra A település népességének változása

5.6 Politika

A 2014-es választás eredménye:

- A polgármester-választás eredménye:

Polgármester-jelölt	Párt	Kapott szavazat	Elért eredmény (%)
<u>Markót Imre</u>	<u>Független-Jobbik</u>	3 761	47,72%
<u>Juhász Enikő</u> <u>Éva</u>	<u>Fidesz-KDNP</u>	2 884	36,59%
<u>Kucsera György</u>	<u>WAPKE-MSZP-Szolidaritás-Érdekvédők</u>	1 236	15,68%

- A megválasztott képviselők megoszlása jelölő szervezetek szerint:

Lista	Képviselők száma	Képviselők megoszlása
<u>Jobbik</u>	7	
<u>Fidesz-KDNP</u>	3	
<u>WAPKE-MSZP-Szolidaritás-Érdekvédők</u>	1	

5.7 Gazdasága

5.7.1 Mezőgazdaság

A mezőgazdaságba a növénytermesztés a meghatározó gazdasági ágazat. A földek ma már egyéni, illetve vállalkozói tulajdonban vannak. Jelenleg a földeken elsősorban búzát, árpát, kukoricát, napraforgót, repcét, cukorrépát, lucernát és zöldségféléket termesztenek. A szenttamási vetőmagüzem lehetőséget kínált a környékbeli termelőknek hibridkukorica termesztésre.. A Törökszentmiklósi Mezőgazdasági Zrt. tulajdonában álló üzem a világ legkorszerűbbek közé tartozik, megléte révén egyre hangsúlyosabbá válik Törökszentmiklóson és környékén a hibridkukorica termelés. A vetőmagüzem termékeit a világ számos országába exportálják. A Törökszentmiklós határába települt kukorica

feldolgozó gyár további lehetőségeket teremt a gazdák részére. A növénytermesztés mellett az állattenyésztés is nagy szerepet kap. Jelentős a szarvasmarha és a sertés tartó telepek száma, de juh tartás és a baromfi tenyésztés is szerepet játszik. Több nagy Gazda a növénytermesztést és az állattenyésztést párhuzamosan végzi.

5.7.2 Ipar

A mezőgazdaságra élelmiszer -és feldolgozóipar (elsősorban malomipar, kukoricafeldolgozó és baromfifeldolgozó ipar) épült. Sajnos mára a baromfi feldolgozást lecsökkentették, de más üzemek, mint például a kalászos-kukorica és aprómag vetőmagüzemek, még működnek. A város határába települt egy kukorica feldolgozó gyár, ami 2017-ben megkezdte üzemelését. A városban az ipar további látványos fejlődésen ment keresztül. fejlődésnek a Claas Hungária KFT., Videoton Holding Rt., Radar Holding Rt., a Semecs KFT. működésével. A cégek 1999.-ben konzorciumot hoztak létre és Ipari Parkká alakították az ipari övezetet.

Az 1990-es politikai és gazdasági rendszerváltozást követően megnövekedett a társas és egyéni vállalkozók száma (1400) jelentős a CLAAS Hungária KFT, Szem-Ma Gyártó Szolgáltató a Kereskedelmi KFT. a Sygma Gépipari BT, Emelő targonca KFT. A Taurina fejőgép szervíz, Ökocent öntödei KFT., a LASA agrokémia KFT, TESTA 200 KFT. és még sok másik.

5.7.3 Kereskedelem, vendéglátás, szállás

A kereskedelmi tevékenységet igen sokan végzik, jelentősebb a városban letelepedett a SPAR,(9.ábra) Penny-Market(10.ábra), Lidl és a Plusz üzletlánc. A kiskereskedelemmel foglalkozók száma is igen megnőtt, magán vállalkozók üzemeltetnek gazda boltot, ,kis élelmiszer üzleteket,ital és dohányboltot.. A DONAGRO KFT termény felvásárlással és mezőgazdasági gép alkatrész kereskedelemmel foglalkozik. Éttermek és szórakozó egységek biztosítják a lakosság szórakozását, ilyen a Kristály Étterem (7. kép) ,a Thonet étterem Borostyán vendéglátó központ. A fedett és szabadterülettel rendelkező piac csarnok (6. kép) áll az őstermelők és kistermelők áruinak kínálatára.

A városban több szálláshely, panzió, vendégház működik pl. MOHA panzió, (5. kép) Almásy Vendégház, és Strand kemping.



5. kép MO-HA Panzió



6. kép Piacsarnok



7. kép Kristály Étterem



8. kép SPAR



9. kép PENNY

5..8. Nevezetességei

Almásy-kastély (eklektikus stílusban épült 1860-1890-ben. Felújítás alatt (2014) nem látogatható. A park 14 hektáros, 1980 óta természetvédelmi terület)



10. kép Almásy kastély

Szentháromság Római katolikus templom: épült 1898-1900 között, neoromán-neogótikus stílusban. (11. kép)

Református templom: műemlék jellegű épület, épült 1787-89 között. (12. kép)

Angol telivér ménes (Szenttamás-pusztá, nem látogatható)

Strandfürdő, kemping és horgásztó



11. kép Római katolikus templom



12. kép Református templom

A Törökszentmiklósi Városi Strandfürdő 1962-ben kezdte meg működését 40.000m²-es területen.

A strand és kemping gondozott parkja és a rendelkezésre álló szolgáltatások megfelelő környezetet teremtenek a látogatók nyugodt pihenéséhez.



13. kép Strand bejárata



14. kép Kemping



15. kép Játsszóter

A Kemping és Strandfürdő a Törökszentmiklós Város Önkormányzatának tulajdonában van, üzemeltetője a Törökszentmiklósi Kommunális Szolgáltató Nonprofit Kft.

A strand engedélyezett befogadó képessége 2000 fő. A fürdő központi öltözővel, zuhanyzókkal ellátott. A strandfürdőben 2 db termálvizes kút, valamint 2 db hideg vizes kút biztosítja a medencék vízzel való ellátását. A termálvizes kutak vízhőmérséklete 62 C°. A termálvíz 2001-ben gyógyvízzé lett minősítve (Gyógyvíz 601/Gyf/ 2001. 12. 27). A fürdővíz közepes sókoncentrációjú nátrium-hidrogénkarbonátos, fluorid, bromid, jodid és szerves anyagtartalma jelentős.

A fürdőben egész évben gyógymedence üzemel, ahol szauna, masszázs, szolárium szolgáltatás vehető igénybe.

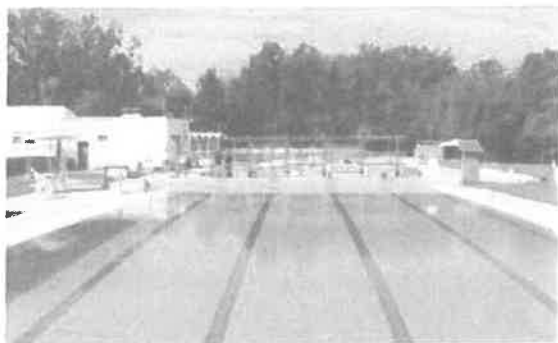


16. kép Szolárium



17. kép Strand medencé

2010. évben megújult a strandfürdő. Új medencék és megszépült környezet várja a látogatókat. A már meglévő gyógymedence mellett elkészült a kisgyermekesek fürdőzését szolgáló pancsoló medence és egy úszásoktatásra is alkalmas medence



18. kép Strand - úszómedence

A medencében dögönyöző és hullámrész teszi még kellemesebbé a fürdőzés élményét. A medencék mellett a gyerekeknek játszótér készült, és egy fedett pagoda is épült a pihenni vágyóknak. Nyári öltöző, napozó terasz, zuhanyzók, padok, fogasok, hulladékgyűjtő edények és új térburkolat várja a vendégeket.



19. kép Pagoda és sütőgető

1980-ban a strandfürdő területén kempingezésre alkalmas terület került kijelölésre. A kemping területén PHARE támogatásból 2 db 8 férőhelyes komfortos és 6 db 6 férőhelyes komfort nélküli faház átadására került sor 2003-ban. Az elmúlt években minden komfort nélküli faházba került vizesblokk. A kemping osztályba sorolása: „kétszallagos”, illetve ifjúsági szálló osztályba sorolása: „A” kategóriájú. A faházakban, illetve a kemping területén elhelyezhető lakókocsiban, sátorban 350 fő elhelyezését tudjuk biztosítani.

Strand szolgáltatások:

- strandkézilabda pálya
- játszótér
- szauna
- szolárium
- masszázs
- büfé (reggeli, ebéd, vacsora)

Kemping szolgáltatások:

- hideg-melegvizes zuhanyzó
- faházakban ágynemű, hűtőszekrény
- angol WC
- mosási illetve mosógép használati lehetőség
- hideg-melegvizes mosogatás
- elektromos csatlakozás
- kutya, macska zuhanyoztató
- lakókocsi szennyvíztartály ürítő hely
- szabadtéri főzési lehetőség
- ingyenes strandhasználat
- 24 órás őrszolgálat

Egyéb szolgáltatások

- tb által támogatott gyógyászati kezelések
- családi, baráti, céges rendezvények szervezése
- éjszakai fürdőzési lehetőség

Fürdő várossá lehetne fejleszteni a várost mivel minden adottsága meg van a Strandfürdőnek, hogy Turisztikai és Kulturális központ lehessen.

5.9. Ismert emberek

Itt született

- Polgár Mihály református püspök (1782.december 24).
- Örkényi Éva színművésznő.
- Monori Lili színművésznő
- Darvasi László költő ,író

Itt nőtt fel

- Balázs Klári énekesnő,
- Molnár Ferenc Caramel énekes
- Lukács Miklós zenész, cimbalomművész
- Boda Imre válogatott labdarugó

5.10. Oktatás

A város területén 7 óvoda,1 Zene iskola, 4 általános iskola és 3 középiskola működik amit az Egyház ,az Állam illetve az Önkormányzat üzemel.

Általános iskolákban különböző tagozatokat indítanak pl. idegen nyelv, sport tagozat. és figyelmet fordítanak a vallási oktatásra.

A Gimnáziumban, a Mezőgazdasági szakközépiskolában és Ipari Szakmunkás és Szakközépiskolában magas színvonalú képzések folynak a jövő szakembereiért.



20. kép Kölcsey Ferenc Általános Iskola



21. kép Székács Elemér MG Szakközépiskola



22. kép Bercsényi Miklós Gimnázium

5.11. Egészségügy

Az egészségügyi ellátást a városban Járóbeteg szakrendelések formájában Egyesített Gyógyító Megelőző Intézet épületében biztosít. (23. kép)

Fenntartó és felügyeleti szerve: Törökszentmiklós Városi Önkormányzat. Az intézmény tevékenységi köre: Alapellátás biztosítása. Járóbetegek szakorvosi ellátása, gondozása.

Helyileg a város központjában a fő úton (Kossuth L u) jól megközelíthető helyen van.



23. kép EGYMI Törökszentmiklós

Sürgősségi, balesetti ellátást és kórházi ápolást két szomszédos településen lévő kórházakban történik, ami Törökszentmiklóstól 20 km-re Szolnokon ill. 25 km-re Mezőtúron található (18-19. Ábra).



24. kép Szolnok Hetényi Géza Kórház



25. kép Mezőtúri Kórház

A gyors segítség nyújtásra a mentő szolgálat áll rendelkezésre, ami az egészségügyi intézmény szomszédságában van. (26. kép).



26. kép Törökszentmiklós Mentő Állomás

5.12. Közbiztonság

Törökszentmiklós közbiztonságára a helyi Rendőrkapitányság a Polgárőrség közreműködésével felügyel. A Rendőrkapitányság (27. kép) a város központjában az OTP Bank mellet a Polgármesteri Hivatal, az EGYMI és a Mentőállomás közelében található.



27. kép Törökszentmiklói Rendőrkapitányság

A közbiztonságot a város belterületén 100%-an kiépített közvilágítás, a különböző pontokon felszerelt kamerák és a BOHÁCS BT által üzemeltetett kivonuló Biztonsági Szolgálat segíti.(28. kép)



28. kép BOHÁCS BT

A város közlekedés biztonságát a forgalmasabb csomópontokban kiépített fényjelzések (rendőrlámpa) és körforgalmak segítik.



29. kép Közlekedési rendőrlámpa



30. kép Szolnok felől érkezőket a város szélén körforgó fogadja

Biztonságot nyújt a városon áthaladó vasút keresztezésére a vasút felüljáró és aluljáró.



31. kép Vasúti aluljáró

Továbbá biztonságot nyújt a helyi Tűzoltóság, akik Polgármesteri Hivatal udvarán a régi Tűzoltóság épületében található.



32. kép Tűzoltóság

5.13. Kultúra és Turizmus

A Város kulturális központja a város központjában található Ipolyi Arnold Művelődési Ház.(33. kép)



33. kép Művelődési Ház

A Művelődési házban Színházterem található ahol színdarabok, gyerek és zenés műsoroknak, különböző előadásoknak add lehetőséget.

Otthont add könyvtárnak (34. kép) és múzeumnak, kiállításoknak,



34. kép Könyvtár

Városban található tájház ahol a berendezések régmúlt időkkel elevenít fel kellemes vendéglátással egybekötve.(35. kép)



35. kép Borostyán borozó és Tájház

Továbbá 3 park és 6 játszótér áll rendelkezésre a kulturált pihenésre vágyók és városi rendezvényekre.



36. kép Városi rendezvény a Kossuth parkban



37. kép Kossuth Park



38. kép Galambos játszótér

A város a régióra jellemző turisztikai adottságait, idegenforgalmi lehetőségeit nem használja ki teljes mértékben. A gyógyvíz nyújtotta lehetőségek kihasználásával, megfelelő beruházások és fejlesztések megvalósításával jelentősen lehetne növelni a város megítélését.

Fürdő várossá lehetne fejleszteni a várost mivel minden adottsága meg van a Strandfürdőnek, hogy Turisztikai és Kulturális központ lehessen.

Az igényes kikapcsolódás, pihenés és feltöltődés egyre fontosabb az emberek számára. A területi adottságok kihasználása számos lehetőséget nyújt ezen a területen.

5.14. Sport, lehetőségei

A város lakosainak széles körű sportolási lehetőségei vannak szabadidő és versenysportra, mivel sok szakosztály működik a városban.pl. Labdarúgó Kézilabda Asztalitenisz, Birkózó, Atlétika és sok más.

Az iskolákban nagy hangsúlyt fordítanak a sportra, ezért minden iskola rendelkezik tornateremmel.



39. kép Lábassy János középiskola sportcsarnok

A Székács és a Lábassy középiskolák (39. kép) sportcsarnok színvonalú tornateremmel rendelkeznek ahol nagyobb városi sport rendezvényeket is meg lehet tartani.

A városban található 2 edzőterem is a mi az itt élők testépítését szolgálja.(40. kép)



40. kép Galambos testépítő edzőterem

Az úszásoktatást a strandfürdő mellett 2018.-ban átadásra kerülő tanuszóda is nagymértékben segíteni fogja.



41. kép Horváth András Tanuszoda

A szabadtéri sport tevékenységek végzésére és nagyobb szabad téri sport rendezvények megrendezésére a városi sportpálya adhat lehetőséget.



42. kép Sportpálya bejárat



43. kép Sportpálya

A sportlétesítmények lehetőséget adnak a szolgáltatásukkal és lehetőségeikkel a városban élők mozgás és sport igényük kielégítésére meghatározott időpontokban

6 Az ingatlan környezetének részletes elemzése

6. 1. Közmű ellátottsága

Vízellátás: - a vezetékes vízellátás 100.%

Szennyvízelvezetés: - megoldott, a szennyvíztelepen történik a összegyűjtött szennyvíz tisztítása, kezelése. Csatorna bekötése 80%-os.

Elektromos energia ellátás: - az áramot a település északkeleti és déli irányból kapja. Az elosztása alaphálózati trafóállomásról történik. A 120/20 kV-os alállomás betáplálása a 20 kV-os szabad légvezetésekről történik. Ellátás: 100 %- os.

Gázellátás: - település gázellátása északkeleti irányból érkezik. TIGÁZ gázátadó (nyomás-szabályozó segítségével.) állomáson keresztül történik a fogyasztók ellátása. A vezetékesgáz bekötés 80 %-os.

Csapadék elvezetés: - biztosított Nyitott árkokban és zárt csatornarendszerben.

Telefonvonal: - kiépített, biztosított.

Út, utak, kerékpárút - A város kiépített önkormányzati úthálózat 90 %-a burkolattal ellátott. Az elmúlt 14 évben jelentős forrásokat fordított a város a lakossággal az utak szilárd burkolattal való ellátására. Az utak burkolattal, való ellátásával azonban egyes utak funkciója megváltozott (lakó út helyett átmenő forgalom is megjelenik ezeken az utakon), A városban a kiépített kerékpárút közel 10 km.

Kommunális hulladék elszállítása: -Szervezett, megoldott, heti rendszerességgel megtörténik.

7 Az ingatlan leírása

7.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	5200 Törökszentmiklós Ipari Park
Helyrajzi szám	9103/21
Szektor:	53
Övezeti besorolás:	Vt-4,Gks-3
Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:	kivett telephely
Használata a valóságban:	nincs használva
Tulajdonos:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Szerzés jogcíme:	adásvétel
Tulajdonost megillető jog:	nincs
Bejegyzés: (lásd: Tulajdonilap)	„9103/19 hrsz. megosztásából alakult ki”
Terhelés: (lásd: Tulajdonilap)	Nincs
Telek területe:	5.000. m ²

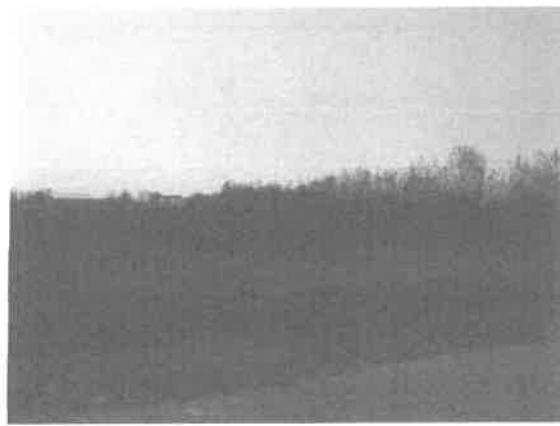
Az ingatlan természetben az 5200 Törökszentmiklós, Ipari Park-ban található.

7.2 Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan általános bemutatása: az ingatlan természetben Törökszentmiklós településen a Ipari Parkban található. Hrsz.9103/21. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett telephely. Az Ipari Park közel 50 ha-on fekszik, amelynek 15%-a még értékesítésre vár, nagyobb része már eladásra került. Az értékelendő telek területe 5000 m². Bejegyzett tulajdonos: Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1. Településen belüli elhelyezkedése a település D-K-i részén, a Polgármesteri Hivataltól 2,5 km-re, a 46-os főút közelében helyezkedik el az Ipari Parkban. Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája Kereskedelmi, Ipari és lakóingatlanok. Megközelíthetősége közvetlenül közterületről lehet. „A közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].” A telek alakja, formája szabálytalan négyszög alak, tájolása D-K-i, domborzati és lejtésvizonyok sík terület. Telken belüli közművek víz, villany, gáz és csatorna nincs kiépítve. Tömegközlekedéssel nem elérhető, parkolás telken belül és az ingatlan előtt lehetséges. A telek egy irányból sem kerített.



44. kép. Telek város felől nézve



45. kép telek rendezetlen



46. kép. Cserjék, Dudvás



47. kép a telek külső része



48. kép a városba vezető utca



49. kép közeli lakóházak



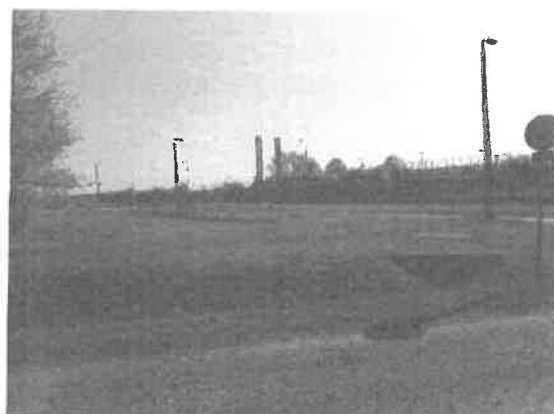
50. kép közeli lakóházak



51. kép a város felé szilárd útburkolatú út



52. kép az Ipari terület aszfaltozott útjai



53. kép vasúti vágány



54. kép aszfaltozott utak



55. kép aszfaltozott út



56. kép vasúti vágány



57. kép kiépített közvilágítás



58. kép szomszédos telephely



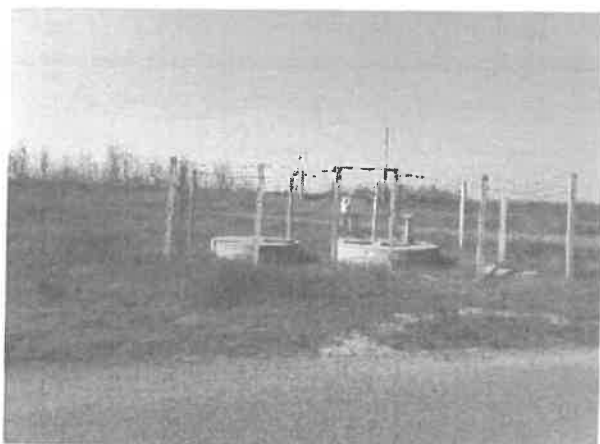
59. kép szomszédos telephely



60. kép a városba vezető föld út



61. kép szomszédos termőföld



62. kép közmű csatlakoztatási lehetőségek



63. kép tűzcsap, biztonság



64. kép üzem épület



65. kép üzem épület



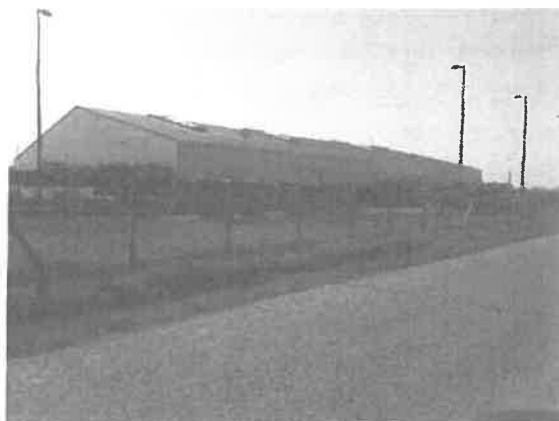
66. kép üzem épület



67. kép élelmiszer üzem



68. kép üzem épület



69. kép csarnok



70. kép üzem épület



71. kép üzem

A telephely és a lakóházak határvonalán beépítettlen területek helyezkednek el. A telek rendezettség szempontjából fás, cserjés, dudvás.

7.2.1 Szemrevételezés ismertetése

Az ingatlan a település központjától 2,5 km-re, a főutca központi részéről nyíló Bethlen Gábor út folytatása a várost ketté metsző vasút túl oldalán kezdődő Dózsa György utca és a 46-os út közvetlen közelébe elhelyezkedő Ipari Parkban., forgalmas út mellett található.. Megközelíthetősége közvetlenül közterületről lehet. Az utca burkolat szilárd aszfalt, süllyedés és sérülés nem látható. A szomszédos telek előtti utcafronti út szilárd járófelületű. Az utcafront előtti részben fűvesített. Az esős időben a lehulló csapadékot az út mindkét oldalán elterülő zöld területen kialakított vízelvezető illetve szikkasztó árok nyeli el. Az ingatlan környéke rendezetlen. A közeli utcákban lévő lakóházak részben rendezettek. 500 méterre található üzemanyag-töltő állomás.

Gyalogosan 55 perc alatt elérhető a STRAND, Étterem, 20-25 perces gyaloglással elérhető. Polgármesteri Hivatal, az orvosi rendelők, a bankok, mentő, tűzoltóság 35-40 perc, a piaccsarnok 40 perc a Plusz, LIDL, SPÁR 30 perc, Posta, Templom és a buszpályaudvar. 25-30 perc, 10 perces gyaloglással elérhető a vasútállomás.

A környezeti zaj erős, a forgalmas 46-os út közelsége, melynek hatása érződik. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken folytatnak. A levegő tisztasága megfelelő, a gépjármű forgalom ellenére. A tágas utcákban nem reked meg a füst sem. A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok. A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző. A környezetben működő üzemeknek köszönhetően az kiépített biztonsági rendszernek, a rendőrség és polgárőrség jelenlétének. Az ingatlan tájolása megfelelő. Jó a terület benapozottsága.

8 Környezeti diagnosztika

Célja hogy feltárjuk a telek értékét, hibáit és azok mértékét.

sorszám	Szöveges bemutatás	%
1.	Az ingatlan a település központjához távol és 46-os úthoz közel, Megközelíthetősége közterületről jó. Vasúton is könnyű a megközelítés.	60
2.	A Ipari Park út burkolat szilárd aszfalt, süllyedés és sérülés nem látható.	90
3.	A telephely előtti út járófelületet szilárd burkolatú.	75
4.	Az ingatlan előtti parkolásra lehetőség biztosított.	70
5.	Az utcafronti részben fűvesített és fás terület található	80
6.	Az esős időben a lehulló utcai csapadékot az út mindkét oldalán vízelvezetők illetve szikkasztó árok vezeti el.	85
7.	A telek környezete kevésbé rendezett, lakóházakkal körülvéve. Az utcában lévő lakóházak kevésbé rendezettek, parkosítottak	65

8.	Gyalogosan elérhető a településen közlekedő helyközi tömegközlekedéses buszjárat	60
9.	Az ingatlan közelében nem található vegyesbolt, ahol a napi bevásárlási szükségletek elvégezhető. Bevásárlásra a központi üzletek, nagy bevásárlásra hipermarketek ajánlottak (25-35 perc).	60
10.	A településen lévő intézmények elérhetősége gyalogosan 40-50 percre van. A központban megtalálható a polgármesteri hivatal, okmányiroda, iskola, orvosi rendelő, posta, templom.	70
11.	A településen lévő kereskedelmi boltok elérhetősége gyalogosan 30-35 percre van a központban megtalálható a LIDL ,a Penny, a Plusz, A SPAR.	70
12.	A környezeti zaj erős, a forgalmas 46-os út és a vasút közeli távolságra található, melynek hatása érződik. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken folytatnak.	55
13.	A környezetben lakosok összetétele vegyes.	65
14.	A szomszédok segítőkészek, figyelnek egymásra.	85
15.	A levegő tisztasága gyenge, a gépjármű forgalom nagy. A tágas utcában nem reked meg a füst.	55
16.	A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok.	85
17.	A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző.	70

	Ingatlan környezeti	Értékhordozók jelentőség %-os aránya	Vizsgált ingatlanban megtalálható értékhordozók %-os aránya	Jelenlegi környezeti értékarány %-os aránya	Környezeti %-os arány csökkenés
	megnevezés				
1	az ingatlan megközelíthetősége	8	60%	4,8	3,20
2	utca burkolat	7	90%	6,3	0,70
3	utcai járda állapota	5	75%	3,75	-1,25
4	ingatlan előtti parkolás (utcán)	5	70%	3,5	-1,50
5	utcafronti előkert	5	80%	4	-1,00
6	utcai csapadék elvezetés	5	85%	4,25	-0,75
7	környezet rendezettsége	6	65%	3,90	-2,10
8	tömegközlekedés elérhetősége	6	60%	3,6	-2,40
9	vegyesbolt közelsége	6	60%	3,6	-2,40
10	intézmények elérhetősége	7	70%	4.9	-2.10

11	üzletek, szolgáltatások közelsége	5	70%	3,5	-1,50
12	zajmentesség (erős zajterhelés)	8	55%	4,4	-3.60
13	lakosság összetétele	5	65%	3.25	-1,75
14	szomszédok	5	85%	4,25	-0,75
15	levegő tisztasága	6	55%	3.3	-2.70
16	közvilágítás	4	85%	3,4	-0,60
17	közbiztonság	7	70%	4.9	-2.10
	összesen	100%		69,60%	-30,40%

9 Ingatlan értékbecslése

A Törökszentmiklós városban az értékelendő ingatlannal azonos telkeket keveset találtam, közel hasonlóak lennének az értékelt ingatlannal. Ezért az ingatlan értékelése folytán a városban található közel azonos hasznosítás-ú telkekkel hasonlítom össze. A piaci összehasonlítás annál pontosabb minél közelebb vannak helyileg egymáshoz az ingatlanok és azonos környezetben vannak. Tehát az összehasonlító alaphalmaz gyűjtés során ezt vettem figyelembe. Az így kapott értékeket vettem az ingatlan értékének a piaci értékelési módszerek számítás alapjánál. A hozam és költség alapú értékelést nem alkalmaztam.

9.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

A telek értékének meghatározása:

A telephely területe: **5000 m²**

Általam kiválasztott ingatlanok halmaza:

- 1. Törökszentmiklós Külterület, 6000.m² nagyságú, Ny.- i a tájolása.** A város központjától kb.2.5.km-re fekszik. Település szélén, elhelyezkedése jó, kissé zajos, rendezett, jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik. A telek közművel nem rendelkezik. A telek vízszintes. Minden gépjárművel szilárd úton megközelíthető.
- 2. Törökszentmiklós Ipari Park, 5014.m² település D-K-i részén** a város központjától kb. 2,5,.km-re található. Jó parkolási lehetőség. A telek közművel nem ellátott. Zaj levegő szennyezettség szint átlagosnál magasabb. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.
- 3. Törökszentmiklós Kossuth L úti telek, 2750.m²** a település fő utcáján a központtól Debrecen irányába kb. 1.5 km –re van. Zajszint az átlagosnál magasabb, zajosabb. A parkolás a telek lehetőséges. .A telek közművel nem ellátott. A telek vízszintes és É-K.-i a tájolása. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.
- 4. Törökszentmiklós Külterület, 5826.m²** a város központjától kb.2,5.km-re fekszik. Település szélén elhelyezkedése jó, kissé zajos, közel a 4-es főúthoz. Jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik. A telek rendezett, minden közművel ellátott. A telek vízszintes és É.-i a tájolása. . Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.

5. Törökszentmiklós Bethlen G úti telek, 2952.m² a település központjától kb. 1000.m-re található. Zajsztint átlagosnál hangosabb, Parkolás a telek előtt több gépjármű számára megoldott. A telek minden közművel ellátott. A telek vízszintes és É-K.-i a tájolása. . Parkolás a ház előtt megoldott. Az telek minden közművel ellátott. Levegő szennyezettség szint jó közepes. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető.

Az értékelt ingatlan 5200.Törökszentmiklós Ipari Park 9103/21.hrsz.

Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel.

Megnevezés	Értékelendő ingatlan	Külterület Ny-i rész	Ipari Park	Kossuth L út	Külterület É-i rész	Bethlen út
Eladási ár (Ft)	9,890,000	7.200,000	10,028,000	6,875,000	10.530,000	8,000,000
Elad. ár (Ft/m ²)	1,978	1,200	2,000	2,500	1,800	2,500
Telek nagysága	5000	6000	5014	2750	5850	3200
korrekció		-1%	0 %	+2 %	-1%	+2 %
Telek elhelyezkedés	jó	jó	jó	jó	jó	jó
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Közmű	nincs	nincs	nincs	nincs	teljes	teljes
korrekció		0 %	0 %	0 %	-3 %	-3 %
Telek rendezettsége	rendezettlen	rendezett	rendezett	kevésbé rendezett	rendezett	rendezett
korrekció		-2 %	-2 %	-1 %	-2 %	-2 %
Megközelítés gépkocsival	aszfalt	zúzott kő	aszfalt	aszfalt	zúzott kő	aszfalt
korrekció		+2%	0 %	0 %	+2%	0 %
Tájolás	D-K	Ny	D-K	É-K	É	É-K
korrekció		+1 %	0 %	+2 %	+3 %	+2 %
Zajterhelés	zajos	kissé zajos	zajos	zajos	kissé zajos	kissé zajos
korrekció		-3 %	0 %	0 %	-3 %	-3 %
Lejtés	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Parkolás	jó	Közepes	Jó	rossz	Jó	Jó
Korrekció		+1 %	0 %	+2 %	0 %	0 %
korrekció összesen %		-2 %	-2 %	+5 %	-4 %	-4 %
korrekció összesen Ft/m ²		-24	-40	+125	-72	-100

Módosított eladási ár Ft/m ²		1,176	1,960	2,625	1,728	2,400
Módosított fajlagos alapár Ft/m ²						1,978

Telekérték: $1,978.\text{Ft} \times 5000.\text{m}^2 = 9,890,000.\text{Ft}$

Csoportos összehasonlítási módszerrel

Adatok megnevezése	Értékelt ingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
Utca		külterület Ny-i rész	Ipari Park	Kossuth L u	Külterület É-i rész.	Bethlen út.
Telek terület (m ²)	5000	6000	5014	2750	5850	3200
Közmű ellátottság	1	1	1	1	9	9
Tájolás	8	3	8	3	1	3
Lejtés	7	7	7	7	7	7
Településen belüli elhelyezkedése	8	7	8	7	7	8
Környezet	8	7	8	6	8	8
Tömegközlekedés	3	4	3	3	3	5
Megközelítés	8	6	8	6	6	6
Telek rendezettség	3	4	3	3	5	5
Parkolás	9	9	9	5	9	8
Zajterhelés	3	5	3	3	5	7
Szomszédok	8	6	8	6	6	7
Eladási ár (Ft)	9,925,000	7,200,000	10,028,000	6,875,000	10,530,000	8,000,000
Eladási ár (Ft/m ²)	1,985	1,200	2,000	2,500	1,800	2,500
Pontok összege	66	59	66	50	66	73

Fajlagos alapár képzése:

Legoptimális = 73 pont 2,500.Ft

Legpesszimista = 50 pont 1,200.Ft

Legreálisabb = 61,5 pont 1,850.Ft

Átlag pont = $\frac{\text{Loptim} + \text{Legpesszim} + (4 \times \text{Legreálisabb})}{6}$

$$\text{Átlag pont} = \frac{73 + 50 + (4 \times 61,5)}{6} = \underline{61,5}$$

$$\text{Átlag pont} = 61,5$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{\text{Loptim} + \text{Legpesszim} + (4 \times \text{Legreálisabb})}{6}$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{2.500 + 1.200 + (4 \times 1.850)}{6} = \frac{3.700 + 7.400}{6} = \underline{1,850.\text{Ft/m}^2}$$

$$\underline{\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = 1.850 \text{ Ft/m}^2}$$

Módosított fajlagos alapár kiszámítása arány páral.

$$\frac{\text{Átlag pont}}{\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2} = \frac{\text{saját pont}}{X}$$

$$X = \text{Módosított fajlagos alapár Ft/m}^2$$

$$X = \frac{\text{saját pont} \times \text{Átlag eladási ár Ft/m}^2}{\text{Átlag pont}} = \frac{66 \times 1.850}{61,5} = \frac{122,100}{61,5} = \underline{1.985,36 \text{ Ft/m}^2}$$

$$\underline{\text{Fajlagos alapár Ft/m}^2 = 1.985 \text{ Ft/m}^2}$$

$$\underline{\text{Piaci ár} = \text{Fajlagos alap ár} \times \text{értékelt ingatlan alapterület. (m2)} = 1.985 \times 5000 = 9.925.000. \text{ Ft}}$$

$$\text{Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel.} = 9,890,000. \text{ Ft}$$

$$\text{Csoportos összehasonlítási módszerrel} = \underline{9,925,000. \text{ Ft}}$$

$$\underline{19,815,000. \text{ Ft} / 2 = 9,907,500. \text{ Ft}}$$

$$9,907,500 = 9,910,000. \text{ Ft}$$

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint
az ingatlan piaci ára:**

9,910,000 Ft

azaz kilencmillió-kilencszáztízezer forint.

10 Végző piaci érték meghatározása

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

A kapott eredmények:

- Az ingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító módszer alapján:
9,910,000.Ft
- Az ingatlan piaci értéke a hozamalapú módszer alapján:
0.Ft
- Az ingatlan piaci értéke költség alapú módszerrel meghatározva:
0.Ft

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a városi ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Beszámítható érték
1. piaci összehasonlító módszer	100.%	9,910.000.Ft
2. hozamalapú módszer	0.%	0.Ft
3. költség alapú módszer	0.%	0.Ft
összesen:		9,910,000,.Ft

Elvégeztem az ingatlan piaci értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer segítségével két féle módszerrel is, csoportos és páros összehasonlítással.

Az ingatlan végző értéke:

9,910,000.Ft

azaz- kilencmillió-kilencszáztízezer-forint

az Ingatlan forgalmi értéke, per- és tehermentesen értékelve.

11 Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások

Az értékelés meghatározott céllal a vevő megbízásából a forgalmi érték meghatározásából készült.

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

A vagyonerőértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonerőértékelő statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett.

A vagyonerőértékelés megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végezte.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

A szakvéleményt más részére rendelkezésre bocsátani csak együttes, a Megbízó és az értékelő közös beleegyezésével lehet.

A számításnál piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés lett alkalmazva.

Jelen értékelés a 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet 5. § alapján a fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja.

Törökszentmiklós, 2019-04-03.

Készítette:



Balogh András
Vagyon - értékelő

5200.Törökszentmiklós Szemere B u 6/c
06 30 370 96 23

12 Mellékletek:

12.1 Megbízási szerződés

2019.03.31. 13:54 keltezéssel, András Balogh írta:
> Tisztelt Kleinné Nagy Magdolna!
> Köszönöm megkeresésüket és küldöm árajánlatom.
> Köszönettel Balogh András

Árajánlattevő neve: Balogh András

Címe: Törökszentmiklós Szemere B u 6/c.sz

fagroba@gmail.com

Telefonszáma:06 30 370 96 23

Dátum:2019.03.31.

ÁRAJÁNLAT

Pályázó neve: Balogh András

Címe: Törökszentmiklós Szemere B u 6/c.sz.

adószám:52396346-2-36

Ingatlavagyon-értékelő

nyilvántartási szám: 111/2018

Tisztelt Törökszentmiklósi Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya

Köszönöm megkeresésüket, mely alapján az alábbi árajánlatot nyújtom be Önöknek az alábbi ingatlan forgalmi értékére vonatkozó értékbekslés készítésére.

megnevezés,	hr. szám	egységár (HUF)	mennyiség	nettó ár (HUF)	ÁFA (HUF)	bruttó ár (HUF)
Törökszentmiklós belterület, Ipari Park	9103/21	25.000.Ft	1	25.000.Ft	6.750..Ft	31.750.Ft

Fizetési mód: Banki utalás

Határidő: Megrendeléstől számított 5 nap

Az árajánlat érvényessége: 2019.04.30

Üdvöz Balogh András

Kedves András!

A megküldött árajánlatát elfogadjuk és kérem mielőbb elkészíteni a kért értékbecslést a bruttó 31.750.-Ft-os vállalási áron.

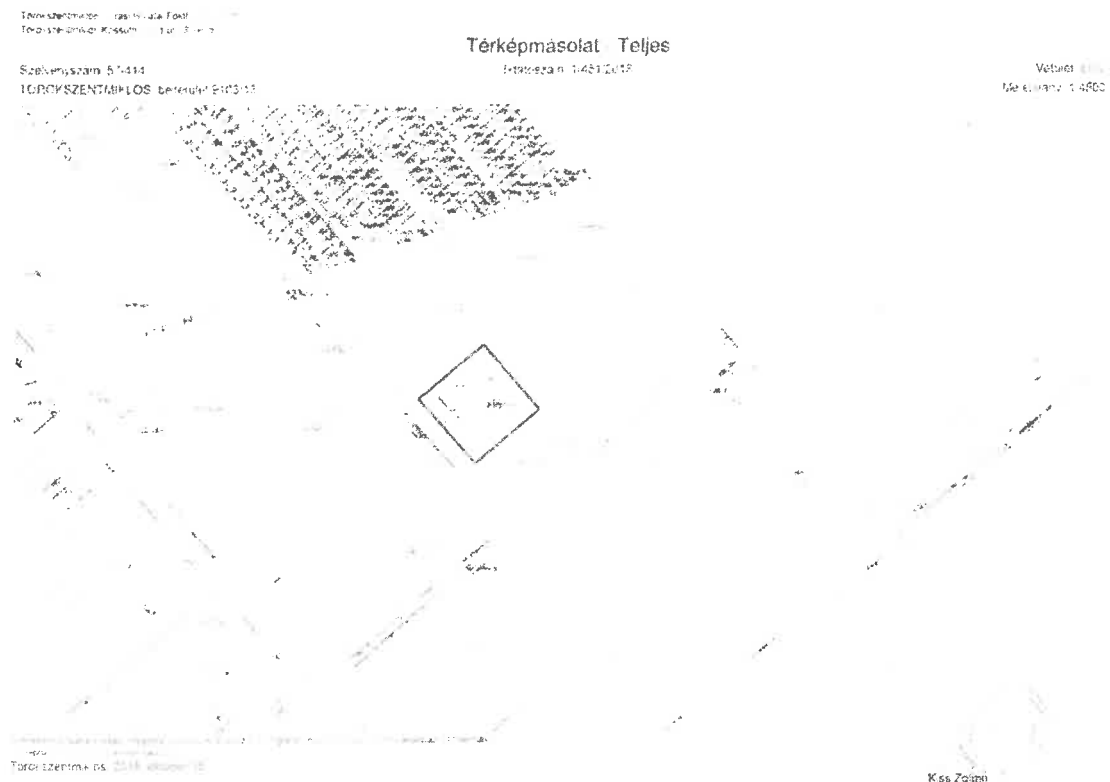
--

Tisztelettel:

Kleinné Nagy Magdolna

**Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
5200 Törökszentmiklós
Kossuth L. u. 135.
Tel.: 56/590-420**

12.3 Térképmásolat



12.4 Képjegyzék

1. KÉP POLGÁRMESTERI HIVATAL	10
2. KÉP VASÚTÁLLOMÁS	11
3. KÉP BUSZPÁLYAUDVAR	11
4. KÉP AZ 1908–1909-BEN ÉPÜLT VILLANYTELEP ÉPÜLETE, JELENLEG A TÉGLAGYÁR PRÉSHÁZA, ELŐTÉRBEN KISVASÚTI POLCOS KOCSIKKAL.....	13
5. KÉP ALMÁSY VENDÉGHÁZ.....	16
6. KÉP PIACCSARNOK.....	17
7. KÉP KRISTÁLY ÉTTEREM	17
8. KÉP SPAR.....	17
9. KÉP PENNY	18
10. KÉP ALMÁSY KASTÉLY	18
11. KÉP RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM	19
12. KÉP REFORMÁTUS TEMPLOM	19
13. KÉP STRAND BEJÁRATA	19
14. KÉP KEMPING.....	19
15. KÉP JÁTSZÓTÉR.....	20
16. KÉP SZOLÁRIUM.....	20
17. KÉP STRAND MEDENCÉI	20
18. KÉP STRAND - ÚSZÓMEDENCE	21
19. KÉP PAGODA.....	21
20. KÉP KÖLCSEY FERENC ÁLTALÁNOS ISKOLA.....	23
21. KÉP SZÉKÁCS ELEMÉR MG SZAKKÖZÉPISKOLA.....	23
22. KÉP BERCSÉNYI MIKLÓS GIMNÁZIUM.....	23
23. KÉP EGYMI TÖRÖKSZENTMIKLÓS	24
24. KÉP SZOLNOK HETÉNYI GÉZA KÓRHÁZ	24
25. KÉP MEZŐTÚRI KÓRHÁZ	24

26. KÉP TÖRÖKSZENTMIKLÓS MENTŐ ÁLLOMÁS.....	24
27. KÉP TÖRÖKSZENTMIKLÓSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG.....	25
28. KÉP BOHÁCS BT.....	25
29. KÉP KÖZLEKEDÉSI RENDŐRLÁMPA	26
30. KÉP SZOLNOK FELŐL ÉRKEZŐKET A VÁROS SZÉLÉN KÖRFORGÓ FOGADJA	26
31. KÉP VASÚTI ALULJÁRÓ	26
32. KÉP TŰZOLTÓSÁG	27
33. KÉP MŰVELŐDÉSI HÁZ	27
34. KÉP KÖNYVTÁR	28
35. KÉP BOROSTYÁN BOROZÓ ÉS TÁJHÁZ	28
36. KÉP VÁROSI RENDEZVÉNY A KOSSUTH PARKBAN	28
37. KÉP KOSSUTH PARK.....	29
38. KÉP GALAMBOS JÁTSZÓTÉR.....	29
39. KÉP LÁBBASSY JÁNOS KÖZÉPISKOLA SPORTCSARNOK	30
40. KÉP GALAMBOS TESTÉPÍTŐ EDZŐTEREM.....	30
41. KÉP TANUSZODA.....	31
42. KÉP SPORTPÁLYA BEJÁRAT.....	31
43. KÉP SPORTPÁLYA.....	33
44. KÉP TELEK VÁROS FEL.....	33
45. KÉP TELEK RENDEZETTLEN.....	33
46. KÉP CSERJÉK.....	33
47. KÉP TELEK KÜLSŐ FEL.....	33
48. KÉP VÁROSBA VEZ.....	34
49. KÉP KÖZELI LAKÓHÁZ.....	34
50. KÉP KÖZELI LAKÓHÁZAK.....	34
51. KÉP VÁROS FELÉ SZILÁRD ÚT.....	34
52. KÉP IPARI TERÜLET.....	34
53. KÉP VASÚTI VÁGÁNY.....	34
54. KÉP ASZFALTOZOTT ÚTAK.....	35
55. KÉP ASZFALTOZOTT ÚT.....	35
56. KÉP VASÚTI VÁGÁNY.....	35
57. KÉP KIÉPÍTETT KÖZVILÁGÍTÁS.....	35
58. KÉP SZOMSZÉDOS TELEPHELY.....	35
59. KÉP SZOMSZÉDOS TELEPHELY.....	35
60. KÉP VÁROSBA VEZETŐ FÖLD ÚT.....	36
61. KÉP SZOMSZÉDOS TERMŐ FÖLD.....	36
62. KÉP KÖZMŰ CSATLAKOZÁSI LEHETŐSÉGEK.....	36
63. KÉP TŰZCSAP.....	36
64. KÉP ÜZEM ÉPÜLET.....	36
65. KÉP ÜZEM ÉPÜLET.....	36
66. KÉP ÜZEM ÉPÜLET.....	37
67. KÉP ÉLELMISZER ÜZEM.....	37
68. KÉP ÜZEM ÉPÜLET.....	37
69. KÉP CSARNOK.....	37
70. KÉP ÜZEM ÉPÜLET.....	37
71. KÉP ÜZEM	37

12.5 Ábrajegyzék

1. ÁBRA TÖRÖKSZENTMIKLÓS AZ ÉSZAK-ALFÖLDI RÉGIÓBAN TALÁLHATÓ	7
2. ÁBRA SZOLNOK ÉS TÖRÖKSZENTMIKLÓS ELHELYEZKEDÉSE	8
3. ÁBRA TÖRÖKSZENTMIKLÓSI KISTÉRSÉG.....	8
4. ÁBRA TÖRÖKSZENTMIKLÓS CÍMERE	10
5. ÁBRA MAGYARORSZÁG MEGYÉI.....	11
6. ÁBRA A FELÉGETETT BALASZENTMIKLÓS LÁTKÉPE. SZÍNEZETT METSZET (1617)	12
7. ÁBRA TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS NEVE SZÉKELY-MAGYAR ROVÁSSAL	14
8. ÁBRA A TELEPÜLÉS NÉPESSÉGÉNEK VÁLTOZÁSA	14